

**Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762, 2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. AD1-721 ir 2023 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. AD1-643, koregavimas supaprastinta tvarka sklypo Litorinos g. 1 dalyje (teritorijoje ties pastatu Litorinos g. 26)**

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** Lietuvos Respublika ir fiziniai asmenys.

**Užsakovas:** UAB „Kopų žuvėdra“.

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

**Koregavimo tikslai:** koreguoti statybos ribą, zoną, automobilių stovėjimo vietas, želdynų išdėstymą.

### **Informacija apie esamą žemės sklypą:**

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Litorinos g.1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0001:807
3.	Žemės sklypo plotas	5.3617 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika ir fiziniai asmenys
7.	Servitutai	Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha.
8.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	III-2. Kelių apsaugos zonos – 1617 m <sup>2</sup> ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 2761 m <sup>2</sup> ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 2530 m <sup>2</sup> ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 8115 m <sup>2</sup> ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 2562 m <sup>2</sup> .
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-2. Kelių apsaugos zonos – 1470 m <sup>2</sup> ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 446 m <sup>2</sup> ; 2 m <sup>2</sup> ; 796 m <sup>2</sup> ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 3 m <sup>2</sup> ; 1281 m <sup>2</sup> ; 3 m <sup>2</sup> ; 7 m <sup>2</sup> ; 7 m <sup>2</sup> ; 3 m <sup>2</sup> ; 8 m <sup>2</sup> ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 1403 m <sup>2</sup> ; 997 m <sup>2</sup> .

### **II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0001:807 (Litorinos g. 1) pagal galiojančius Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos

direktorius 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643, sprendinius yra padalintas į sklypus Nr. 01 ir Nr. 02 (sklypai neįregistruoti). Koregavimas atliekamas sklypo Nr. 01 dalyje ties pastatu Litorinos g. 26.

Sklypas kad. Nr. 2101/0001:807 (Litorinos g. 1) vakaruose, šiaurėje ir šiaurės rytuose ribojasi su miškų ūkio paskirties (rekreacinių miškų sklypai) žemės sklypu. Rytuose sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai (Pasakos g.), esančiu kitos paskirties (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklype. Pietuose sklypas ribojasi su kitos paskirties (rekreacinės teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklypu ir laisvoje valstybinėje žemėje esančiu vietiniu keliu Nr. LM1686 (įvažiuojamasis kelias į Pamario g. (dab. Girulių pl.) 11), už kurio – miškų ūkio paskirties (rekreacinių miškų sklypai) žemės sklypas.

### III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

*Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio*



Esamas sklypas kad. Nr. 2101/0001:807      Planuojamas sklypas Nr. 01      Koreguojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11.12 Šiaurės Tvirtovės		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	30	50	-	12	-	0,6
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

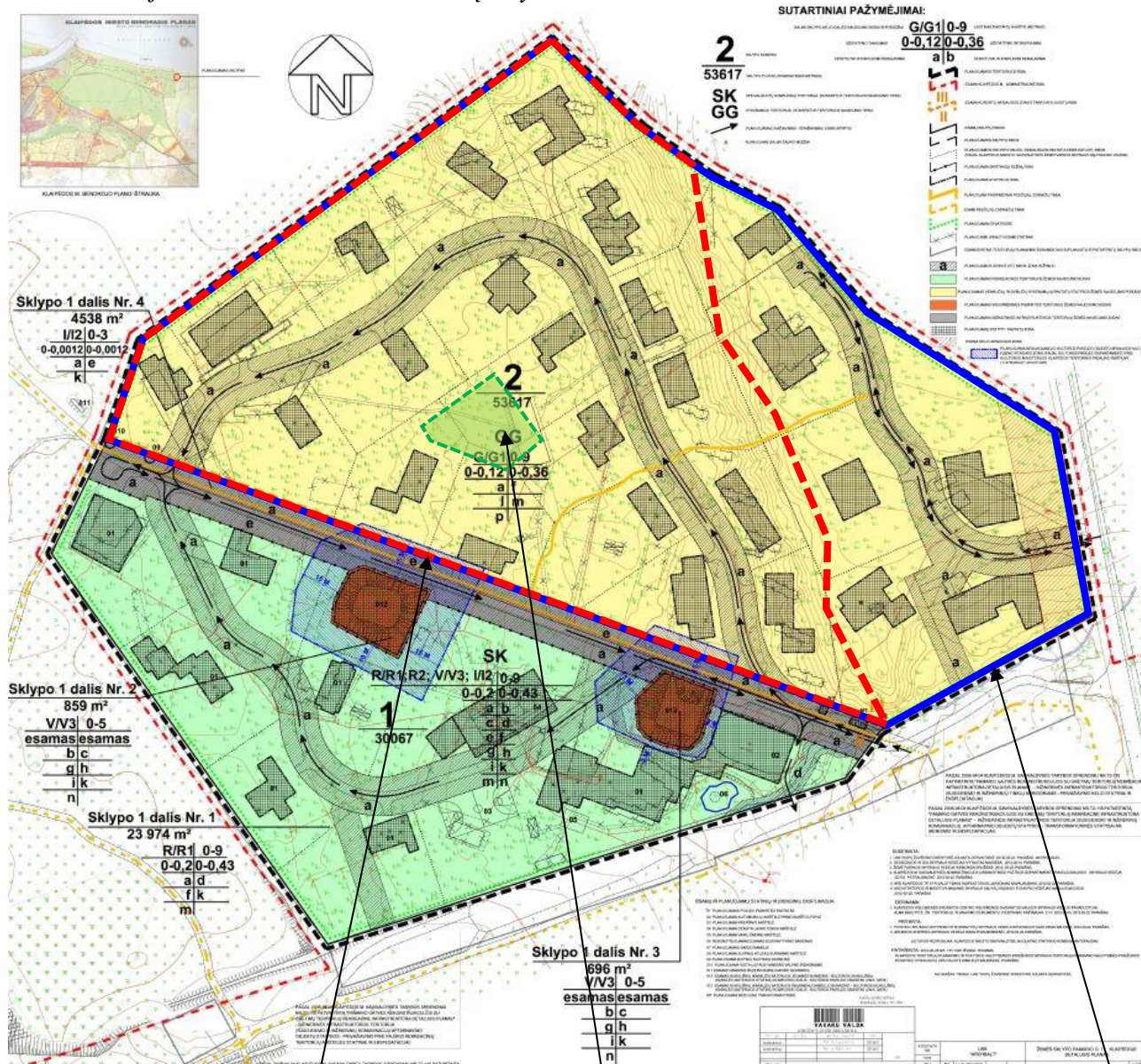
Planuojamas sklypas priskiriamas rajonui **11.12 Šiaurės tvirtovė**. Sklypas patenka į **mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6.

Sklypas priskiriamas teritorijoms, kuriose želdynų kiekis  $\geq 50\%$ . Taip pat sklypas patenka į

vietovės, plėtojamas siekiant kurortinės teritorijos statuso bei teritorijas, kurioms privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Vakaruose ir šiaurėje sklypas ribojasi su Pajūrio regioniniu parku, Pajūrio juosta bei valstybinės reikšmės miškais.

Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-12 įsakymu Nr. AD1-1378

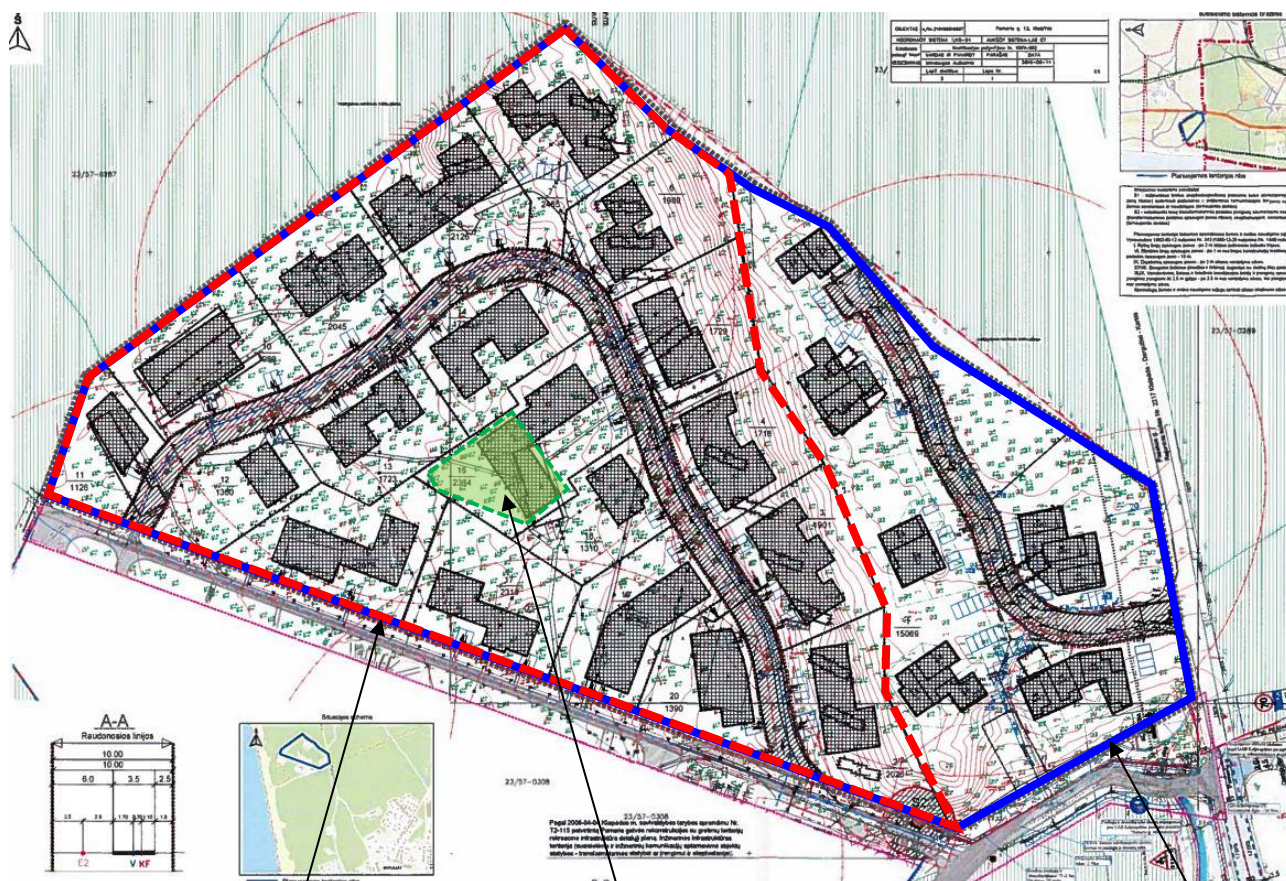


Planuojamas sklypas Nr. 01      Koreguojama teritorija      Esamas sklypas kad. Nr. 2101/0001:807

Detalioju planu esamas žemės sklypas padalintas į du sklypus Nr. 1 ir Nr. 2. Sklypas Nr. 1 sudalintas į 4 dalis, kurioms nustatyti žemės naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos (R), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypui Nr. 2 nustatytas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklypui Nr. 1 nustatyti užstatymo reglamentai: tankis – 20 %, intensyvumas – 0,43, aukštingumas – 9 m. Sklypui Nr. 2 nustatyti užstatymo reglamentai: tankis – 12 %, intensyvumas – 0,36, aukštingumas – 9 m.

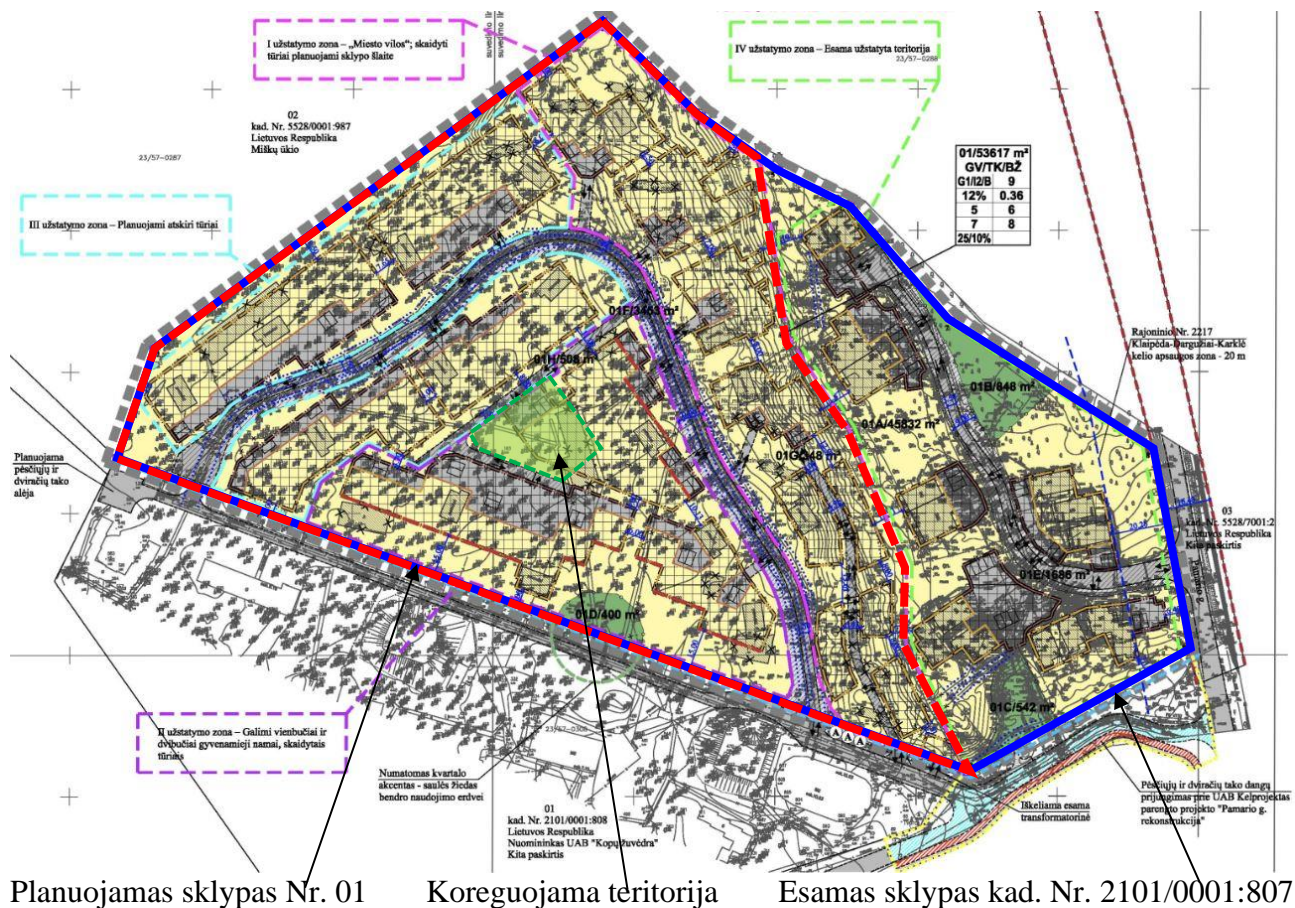
Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-12 įsakymu Nr. AD1-1378, korektūros sklypo Nr. 2 (Pamario g. 13) dalyje, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-07-10 įsakymu Nr. AD1-1762 (nebegalioja)



Planuojamas sklypas Nr. 01      Koreguojama teritorija      Esamas sklypas kad. Nr. 2101/0001:807

Detalusis planas nebegalioja, vietoje jo galioja Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643 „Dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo, žemės naudojimo būdo pakeitimo ir žemės naudojimo būdų nustatymo naujai suformuotiems žemės sklypams“.

Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762, korektūros sklype Nr. 2 (Pamario g. 13), patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 30 įsakymu Nr. AD1-721 (nebegalioja)



Detalusis planas nebegalioja, vietoje jo galioja Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643 „Dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo, žemės naudojimo būdo pakeitimo ir žemės naudojimo būdų nustatymo naujai suformuotiems žemės sklypams“.

Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643



Detalioju planu esamas sklypas padalintas, suformuojant du naujus sklypus. Sklypuose išskirtos atskiros dalys, joms nustatyti žemės naudojimo būdai. Pakoreguotos statybos zonos, atsižvelgiant į esamus pastatus ir gautus statybos leidimus. Taip pat nebeliko statybos zonų, skirtų kiemo aikštelėms įrengti. Užstatymo reglamentai nepakeisti, sklypuose liko galioti: 12 % užstatymo tankis, 0,36 užstatymo intensyvumas, 9 m aukštingumas. Pakeistas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Daugiausiai pakeitimų atlikta sklype Nr. 01, kuriame yra koreguojama teritorija.

#### IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais, Detalesiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo

dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ bei koreguotam Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762, 2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. AD1-721 ir 2023 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. AD1-643, sklypo Nr. 2 (Litorinos g. 1) dalyje, kurioje galioja Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643 (toliau – Detalusis planas), sprendiniai. Vadovaujantis šiuo metu galiojančiais Detaliojo plano sprendiniais, koregavimas atliekamas teritorijoje, esančioje sklypo Nr. 01 A dalyje. Koreguojamos teritorijos ribos sutampa su sklypo naudojimosi tvarkos plane esančiomis ribomis, koreguojamos teritorijos plotas – 889 m<sup>2</sup>. Koreguojama statybos riba ir zona, automobilių stovėjimo vietos, želdynų išdėstymas.

## **V. SPRENDINIAI:**

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba (zona), padidinant ją 2,2 m šiaurinėje dalyje.

Taip pat nežymiai koreguojamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

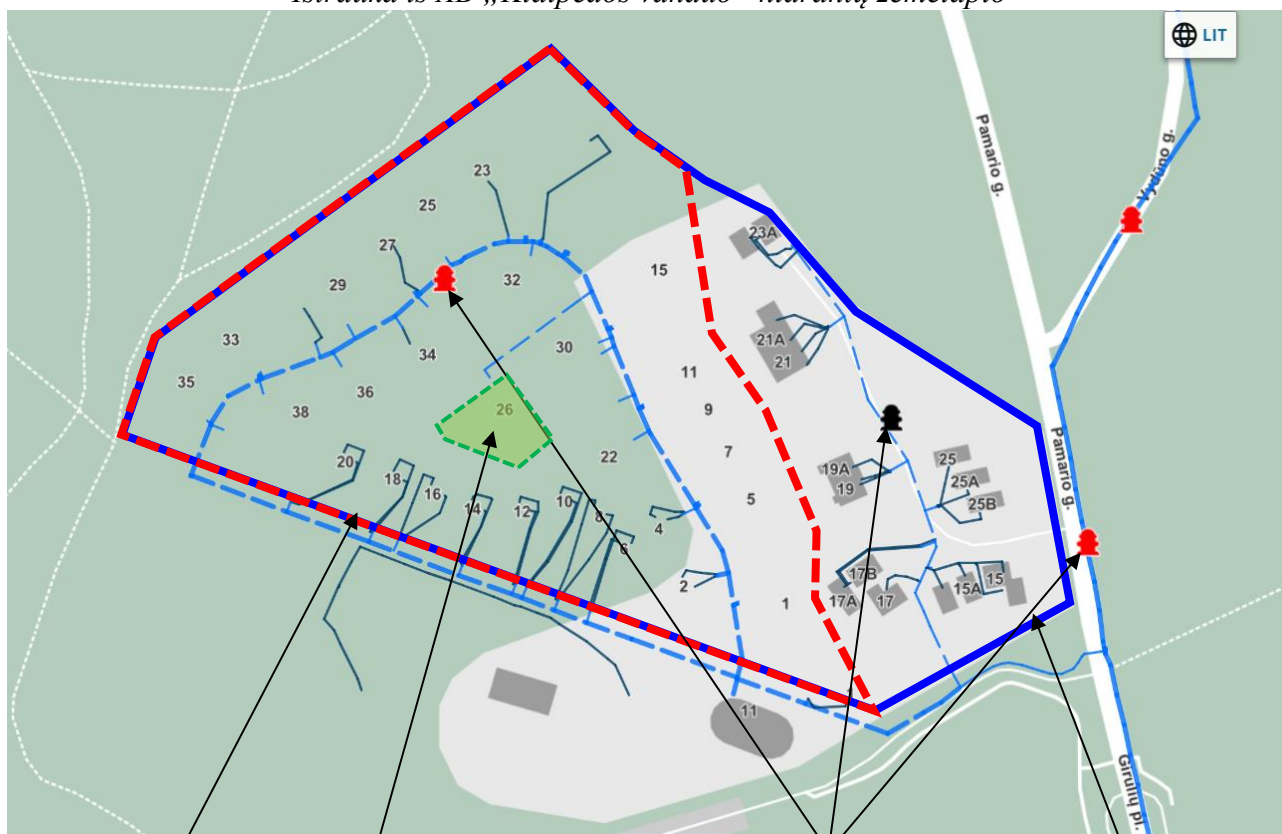
Dėl pakoreguotos statybos zonos ir patikslinto automobilių vietų išdėstymo koreguojamas priklausomųjų želdynų teritorijų išdėstymas. Detaliam plane sklypo dalies, kurioje atliekamas koregavimas, priklausomųjų želdynų plotas sudarė 637 m<sup>2</sup>, pakoreguotas plotas sudaro 651 m<sup>2</sup>, t.y., priklausomųjų želdynų teritorija šioje sklypo dalyje padidėjo. Visi medžiai, augantys koreguojamoje teritorijoje, išsaugomi.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Girulių pl. 13, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gegužės 19 įsakymu Nr. AD1-643, sprendiniai nekeičiami.

### ***Gaisrinė sauga:***

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

### Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Sklypas Nr. 01 Koreguojama teritorija Artimiausi hidrantai Sklypas kad. Nr. 2101/0001:807

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Litorinos gatvėje ir rajoniniame kelyje 2217 *Klaipėda–Karklė–Dargužiai* (Pasakos gatvė). Gaisro atveju patekimas prie pastato numatomas iš Girulių plento per Šiaurės Baterijos ir Litorinos gatves. Artimiausias gaisrinė stotis – 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

#### **Želdiniai:**

Perkeliami Detaliajame plane numatyti želdinių sprendiniai, t.y., paliekamas sklype nustatytas 50 % priklausomųjų želdinių kiekis. Kadangi priklausomųjų želdinių kiekis Detaliojame plane nustatytas visam sklypui, o rengiamu projektu sprendiniai koreguojami tik sklypo dalyje, šiuo projektu nėra/negali būti koreguojamas priklausomųjų želdynų procentas visam sklypui, tačiau įvedamas papildomas žymėjimas, nurodantis pasikeitusį priklausomųjų želdynų teritorijų išsidėstymą koreguojamoje teritorijoje. Priklausomųjų želdynų plotas koreguojamoje teritorijoje padidėjo iš 637 m<sup>2</sup> į 651 m<sup>2</sup>. Koreguojama teritorija yra 889 m<sup>2</sup> ploto (atitinka sklypo naudojimosi tvarkos plane esančias ribas), o želdiniai po koregavimo sudarys 73 % koreguojamos teritorijos ploto.

Visi medžiai, augantys koreguojamoje teritorijoje, išsaugomi.

#### **Susisiekimas:**

Koreguojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje – Giruliuose, sklypo, adresu Litorinos g. 1 (buvęs adresas: Girulių pl. 13) dalyje ties pastatu Litorinos g. 26 (galiojančiame Detaliajame plane sklypo Nr. 01 A dalyje). Susisiekimo sistema esama: į sklypą patenkama esama nuovaža iš C kat. Girulių plento per laisvoje valstybinėje žemėje esantį įvažiavimą (vietinis kelias Nr. LM1686) bei sklype kad. Nr. 2101/0001:808 esančią D kat. Šiaurės Baterijos gatvės dalį.

Susisiekimui sklypo Nr. 01 viduje yra įrengta D kat. Litorinos gatvė.

Girulių plento plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 40 m, važiuojamosios dalies plotis – 7,75 m, danga – asfaltas. Šiaurės Baterijos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 11-15 m, važiuojamosios dalies plotis iki įvažiavimo į sklypą – 5,5-6,5 m, toliau gatvė tęsiasi kaip pėsčiųjų ir dviračių zona, kur važiuojamosios dalies (tako) plotis – 3,5 m, danga – asfaltas. Litorinos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 9 m, važiuojamosios dalies plotis – 3,5 m, danga – asfaltas. Vietinio kelio plotis – 5,2-5,7 m, danga – asfaltas.

Koreguojamoje teritorijoje nežymiai koreguojamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

***Kultūros paveldas:***

Gretimame sklype kad. Nr. 2101/0001:808 yra du Kultūros vertybių registre įregistruoti objektai – Kukuliškių (Karklės) baterijos šaudmenų sandėlio bunkeris (kodas KVR – 34575) ir Kukuliškių (Karklės) baterijos jėgainės bunkeris (kodas KVR – 34574). Į šiaurės vakarus nuo planuojamo sklypo, pajūryje, yra Kukuliškių (Karklės) baterija (kodas KVR – 30621). Į minėtų kultūros vertybių teritorijos ribas planuojamas sklypas nepatenka.

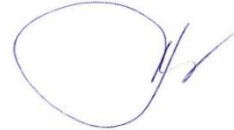
Objektams, esantiems sklype kad. Nr. 2101/0001:808, išskirtos atskiros dalys bei nustatyti ir įregistruoti (2012-08-14 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-(14.13.111.)-199) servitutai, skirti prižiūrėti, tvarkyti ir naudoti kultūros paveldo objektus pagal vertybės apsaugos reglamentuose nustatytas sąlygas bei pažinti, lankyti ir naudotis kultūros paveldo objektais.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė