

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS

KLAIPĖDOS MIESTO  
SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJA

ŽEMĖS SKLYPO VILNIAUS PL.  
5 IR GRETIMŲ TERITORIJŲ,  
KLAIPĖDOJE, DETALIOJO  
PLANO KOREGAVIMAS,  
KOREGUOJANT STATYBOS  
ZONAS IR RIBAS,  
SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ  
IŠDĖSTYMO PRINCIPUS, JOMS  
FUNKCIONUOTI REIKALINGŲ  
SERVITUTŲ POREIKĮ

SPRENDINIAI



TERITORIJŲ  
PLANAVIMO  
DOKUMENTO  
PAVADINIMAS

ŽEMĖS SKLYPO VILNIAUS PL. 5 IR GRETIMŲ TERITORIJŲ, KLAIPĖDOJE,  
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KOREGUOJANT STATYBOS ZONAS IR RIBAS,  
SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPUS, JOMS FUNKCIONUOTI  
REIKALINGŲ SERVITUTŲ POREIKĮ

PLANAVIMO  
ORGANIZATORIUS

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

RENGĖJAS

UAB „TYRENS LIETUVA“

PROJEKTO  
NUMERIS

240107

TERITORIJŲ  
PLANAVIMO RŪŠIS


KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS  
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

RENGIMO  
ETAPAS

SPRENDINIAI

IŠLEIDIMO DATA

2024

RENGĖJAS	KVALIF. PATVIRT. DOK. NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
	A1934	Architektūros skyriaus vadovė	Agnė Peikštenienė	
 <b>TYRÉNS</b>	A 1962	PV / Architektė	Kristina Paužienė	
		Jaunesnioji inžinierė	Laura Daukantienė	

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Turinys

1	ĮVADAS .....	4
1.1	Bendrieji duomenys .....	4
1.1.1	Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas .....	4
1.1.2	Planavimo organizatorius.....	4
1.1.3	Planavimo iniciatorius .....	4
1.1.4	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas .....	4
1.1.5	Planavimo pagrindas .....	4
1.1.6	Planavimo tikslas .....	4
1.1.7	Planuojama teritorija.....	4
2	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	6
2.1	Detalieji planai .....	6
2.2	Bendrasis planas.....	12
3	SPRENDINIAI .....	13
3.1	Statybos zona ir riba.....	13
3.2	Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.....	13
3.3	Servitutai .....	14
3.4	Priešgaisrinė sauga.....	16

## 1 ĮVADAS

### 1.1 Bendrieji duomenys

#### 1.1.1 Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiektimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį (toliau – *Detaliojo plano koregavimas*).

#### 1.1.2 Planavimo organizatorius

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 92138, Klaipėda, tel. +37046396066, el. p. [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)

#### 1.1.3 Planavimo iniciatorius

UAB „LTM Invest 2“, Tilžės g. 52, Klaipėda

#### 1.1.4 Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „Tyrens Lietuva“, Jonavos g. 7 (D korpusas), LT-44192 Kaunas, el. p.: [info@tyrens.lt](mailto:info@tyrens.lt). Projekto vadovė – Kristina Paužienė, tel.: +370 (682) 41505, el. p.: [kristina.pauziene@tyrens.lt](mailto:kristina.pauziene@tyrens.lt).

#### 1.1.5 Planavimo pagrindas

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. birželio 12 d. įsakymas Nr. ADI-1775 "Dėl žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo".

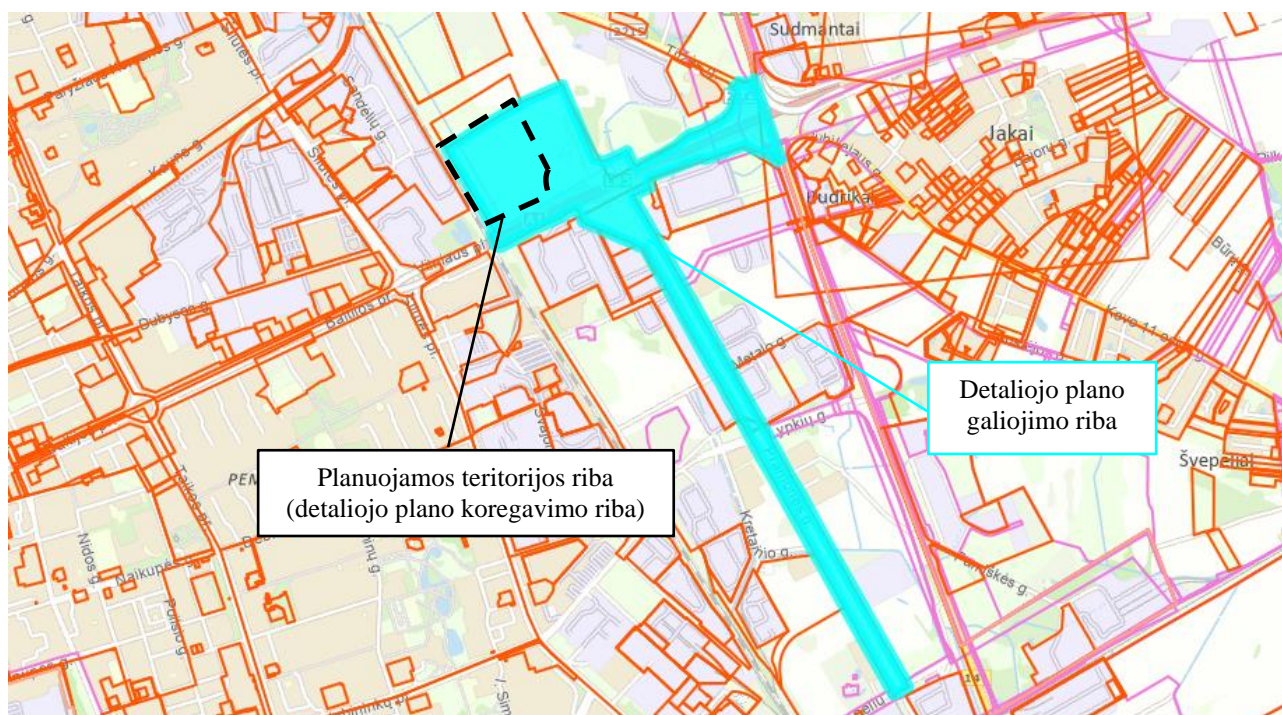
#### 1.1.6 Planavimo tikslas

Koreguoti žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano statybos zonas ir ribas, susisiektimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

#### 1.1.7 Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra rytinėje Klaipėdos miesto dalyje, pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su magistraliniu keliu A1 (Vilnius–Kaunas–Klaipėda).

*Detaliojo plano koregavimu* į planuojamą teritoriją patenka šie žemės sklypai: Vilniaus pl. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E (Unik. Nr. 4400-3949-4301, 4400-3949-2872, 4400-3949-2772, 4400-3949-2794, 4400-3948-7662, 4400-3948-9379), 4400-4242-1778, 4400-3949-2929 ir laisva valstybinė žemė.



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos schema, ištrauka iš <https://www.planuojustatau.lt/> Registruotų teritorijų planavimo dokumentų žemėlapis

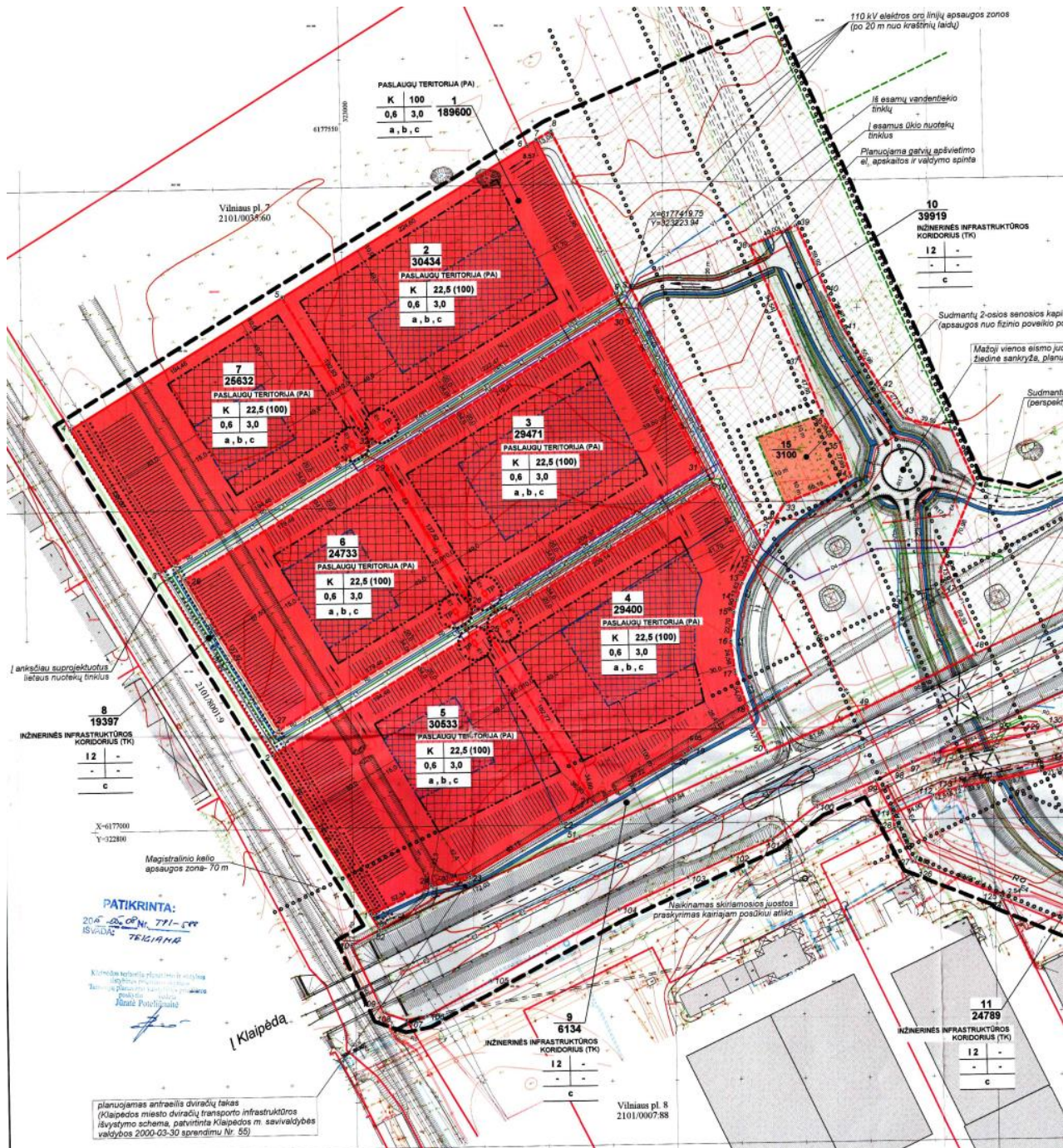


2 pav. Planuojamos teritorijos ribos schema, ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) žemėlapis

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

## 2 ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1 Detalieji planai



3 pav. Ištrauka iš Žemės sklypo Vilniaus pl.5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano (patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. ADI-1775).

Sklypai suplanuoti Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. ADI-1775.

Sklypams 2-10 detaliojo planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Sklypo Nr.	Sklypo plotas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis (leistinas aukštybinių pastatų aukštis)		užstatymo tankis	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m								
2	30434	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (114,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c
3	29471	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (114,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Sklypo Nr.	Sklypo plotas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis (leistinas aukštybinių pastatų aukštis)		užstatymo tankis	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m								
4	29400	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (114,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	103 206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c
5	30533	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (113,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Sklypo Nr.	Sklypo plotas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis (leistinas aukštybinių pastatų aukštis)		užstatymo tankis	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m								
6	24733	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (113,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c
7	25632	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	22,5 (100)	36,5 (113,0)	0,6	3,0	Laisvo planavimo	15	206 207 208	1-30	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> administracinės paskirties, prekybos, paslaugų, sandėliavimo <u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	a b c
8	19397	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	-	-	-	-	-	Normuojama pagal STR 2.06.04:2014	203 206 207 208	-	<u>Inžineriniai statiniai:</u> susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	c

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Sklypo Nr.	Sklypo plotas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis (leistinas aukštybinių pastatų aukštis)		užstatymo tankis	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m								
9	6134	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	-	-	-	-	-	Normuojama pagal STR 2.06.04:2014	206 207 208	-	Inžineriniai statiniai: susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	c
10	39919	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	-	-	-	-	-	Normuojama pagal STR 2.06.04:2014	206 207 208	-	Inžineriniai statiniai: susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	c

Papildomų reikalavimų aprašymas:

- a** – pastatų architektūra turi formuoti pagrindinio įvažiavimo į miestą užstatymo morfotipą bei iš tolo suvokiamą miestovaizdžio siluetą; aukštybinių pastatų (vertikalių dominančių) aukščio ir pločio santykis bet kurioje fasadų projekcijoje ne mažesnis kaip 2;
- b** - privalomas (nustatytas normomis) automobilių stovėjimo vietų skaičius įrengiamas sklypo ribose;
- c** - specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žiūrėti Žemės naudojimo apribojimų lentelėje).

Servitutų aprašymas:

- 103** - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas), servituto teisė taikoma žemės sklype Nr. 8;
- 203** – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), servituto teisės naudotojas žemės sklypas Nr. 4;
- 206** - Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 207** - Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 208** - Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Galiojančio detaliojo plano apimtyje pagal planavimo metu išduotas sąlygas suplanuoti inžinerinių sistemų tinklai.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypuose Nr. 8, 9 ir 10, komercinės paskirties žemės sklypų Nr. 2 ÷ 7 vandentiekio ir nuotekų šalinimo inžinerinės sistemos prijungiamos prie Pramonės gatvės tęsinio juostoje esančių, AB „Klaipėdos vanduo“ priklausančių, vandentiekio ir nuotekų tinklų. Taip pat, suplanuoti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų perklojimo (rekonstravimo) Vilniaus plento ir Pramonės gatvės sankirtos transporto mazgo teritorijoje. Konkretūs tinklų pertvarkymo sprendiniai, jei jie bus būtini, privalomąją tvarka bus tikslinami ir derinami vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis prisijungimo sąlygomis, rengiant Vilniaus plento ir Pramonės gatvės dviejų lygių sankirtos techninį - darbo projektą. Paviršinio ir drenažo vandens nuvedimas numatomas į anksčiau planuojamoje teritorijoje suprojektuotus lietaus nuotekų tinklus (D. Binkauskos projektavimo firmos „Dobi“ 2007 m. parengtas techninis projektas „Lietaus nuotekų baseino su išleistuvu Nr. 20 į Trinyčių tvenkinį rekonstrukcija“). Siekiant sumažinti išleidžiamų į komunalinius lietaus nuotekų tinklus paviršinių nuotekų kiekius (mažinti šių tinklų apkrovimą), rengiant statinių statybos projektus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius būtina parengti taip, kad paviršinės nuotekos nuo dangų (plotų nepriskiriamų galimai teršiamoms teritorijoms) bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais būtų nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu. Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš planuojamoje teritorijoje esančių bei žemės sklype Nr. 8 numatomų įrengti gaisrinių hidrantų.

Elektros įrenginiai planuojamoje teritorijoje prijungiami prie skirstomųjų elektros tinklų su 3000 kW įrengtą ir leistiną naudoti galiomis, aprūpinimo elektra patikimumo kategorija – III. Reikiamo kiekio 10/0,4 kV moduliinių tranzitinių teritorijų statyba numatoma formuojamuose žemės sklypuose Nr. 2 ÷ 7, patogiose aptarnauti elektros tinklus ir įrenginius vietose. Susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose išskiriamos žemės zonos ir juostos bei nustatomi reikiami servitutai 10 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamo 10 kV skirstomojo punkto SP-58 (Pramonės g. 15) į numatomas 10/0,4 kV modulines tranzitines transformatorines bei tarp šių transformatorinių. Taip pat išskiriamos žemės zonos ir juostos bei nustatomi reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo planuojamų 10/0,4 kV MTT į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas, įvadinės apskaitos skirstomasias spintas ir įvadinės apskaitos spintas.

Žemės sklype Nr. 8 planuojamos D kategorijos gatvės apšvietimo tinklai įrengiami šios gatvės želdynų juostoje, sprendinius konkretizuojant techninio ar darbo projektų stadijose. Į Pramonės gatvėje planuojamos žiedinės sankryžos važiuojamąją dalį patenkantys gatvių apšvietimo tinklai iškeliami į gatvės žolynų juostas. Detaliajame plane numatytų statinių statybos techniniams ar darbo projektams rengti būtina gauti UAB „Gatvių apšvietimas“ prisijungimo sąlygas.

Esamų telekomunikacijų tinklų patenkančių po planuojamų gatvių ar dviračių takų važiuojamosiomis dalimis ar susikirtimų su šiomis gatvėmis ir dviračių takais vietose turi būti įrengti papildomi telekomunikacijų tinklų kanalizacijos vamzdžiai (PVC, Ø100). Papildomi telekomunikacijų tinklų kanalizacijos vamzdžiai įrengiami gatvių želdinių juostose (jų susikirtimų vietose – greta esamų telekomunikacijų tinklų). Telekomunikacijų tinklai patenkantys į planuojamo užstatymo zonas iškeliami.

Prisijungimo prie esamų dujotiekio tinklų vieta – esamas didelio slėgio dujotiekis Vilniaus plente, dujotiekio skersmuo prisijungimo taške 600 mm, dujų slėgis 6,0 barai. Maksimalus dujų sunaudojimas – 2160 tūkst. m<sup>3</sup>/metus. Detaliajame plane susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose numatomos skirstomojo dujotiekio trasos.

Patvirtintas detalusis planas 2019 metais buvo koreguotas techninio projekto rengimo metu, koreguojant susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principus (dviejų nuovažų vietas) žemės sklype Pramonės g. 29. Šios teritorijos sprendiniai nepatenka į koreguojamo detaliojo plano planuojamos teritorijos ribas.

---

*Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį*

Detaliojo plano koregavimas rengiamas patvirtintam detaliam planui, koreguojant tik statybos zonas ir ribas bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus ir joms funkcionuoti reikalingus servitutus, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų (sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, užstatymo tankis – 60%, užstatymo intensyvumas – 3,0, leistinas pastatų aukštis (aukštybinių pastatų aukštis) – 22,5m (100 m), priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 15%, užstatymo tipas – laisvo planavimo), nekeičiant papildomų „a“, „b“ ir „c“ reikalavimų, nekeičiant aukštybinių pastatų statybos zonos ir ribos, nekeičiant inžinerinių sistemų tinklų sprendinių.

## 2.2 Bendrasis planas



4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano (TPD Reg. Nr. T00086840) pagrindinio brėžinio

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu, Nr. T2-191, sprendinius, planuojama teritorija patenka į paslaugų zonos (PA) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinę zoną (TK). Taip pat planuojame teritorija patenka į Sendvario pievų (4.7) rajoną, kuriam nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

- Galimi žemės naudojimo būdai paslaugų zonoje: K, V, R, B, I2, E.
- Galimas žemės naudojimo būdas inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje: I2.
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (paslaugų zonoje) – 25 m.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) paslaugų zonoje – 2,3.
- Paslaugų zonoje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 kv. m.
- Automobilių statymo būdas – antžeminis arba požeminis.

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

- Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra, kurios įgyvendinimo prioritetas – 2.
- Specialieji reikalavimai: Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus (3); Atlikti aukštybinių pastatų galimybės urbanistinę, erdvinę bei morfologinę analizę. Pateikti kontekstualesius kompozicinius erdvinius pasiūlymus (13).
- Kiti reglamentai: Aukštybinių pastatų kompleksų zona iki 80 m Vilniaus pl. išsklotinėje.

### 3 SPRENDINIAI

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, koreguojami Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2015-06-12 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1775 „Dėl Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ sprendiniai, koreguojant sklypų Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 (Unik. Nr. 4400-3949-4301, 4400-3949-2872, 4400-3949-2772, 4400-3949-2794, 4400-3948-7662, 4400-3948-9379) statybos zoną ir ribą, susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principus sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 (Unik. Nr. 4400-3949-4301, 4400-3949-2872, 4400-3949-2772, 4400-3949-2794, 4400-3948-7662, 4400-3948-9379, LVŽ, 4400-4242-1778, 4400-3949-2929) bei servitutų poreikį sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

#### 3.1 Statybos zona ir riba

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1 punkto nuostatomis, koreguojama komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose nustatyta statybos zona ir riba, nustatant šių mažiausių atstumų nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Vakarinėje teritorijos dalyje statybos zona ir riba koreguojama iš 83 m į **18 m** nuo sklypo, panaudos sutartim valdomo AB "LTG Infra" (Unik. Nr. 4400-0647-5296). Rytinėje teritorijos dalyje statybos zona ir riba koreguojama iš 55 m į **18 m** nuo sklypo Nr. 8 rytinės ribos.

Centrinėje teritorijos dalyje, komercinės paskirties žemės sklypuose, planuojamas naujas pravažiavimo kelias (gatvė), jai nustatomas servitutas. Gatvės raudonosios linijos, tarp kurių nustatomas 15 m atstumas, atidedamos proporcingai suplanuotų komercinių sklypų riboms, po 7,5 m į abi puses. Statybų zona ir riba centrinėje teritorijos dalyje atitraukiama 10 m nuo gatvės raudonųjų linijų, t. y. koreguojama iš 10 m į **17,50 m** nuo sklypo ribos. Šioje dalyje, statybos zona ir riba atitraukiama nuo planuojamos gatvės raudonųjų linijų įvertinant galimybę įrengti priklausomųjų želdynų juostą lygiagrečiai abipus planuojamos gatvės.

Pietinėje pusėje sklypuose Nr. 4 ir 5 nustatoma papildoma statybos zona ir riba magistralinio kelio apsaugos zonoje, skirta pastatams, susijusiems su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu (kavinė, degalinė, automobilių plovykla ir tualetas), tik gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiksmai (Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19str. Nuostatas).

Techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1 punkto nuostatomis aukštesniems nei 8,5 m aukščio visuomeninės paskirties statiniams atstumas nuo sklypo ribos didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

**Žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo būdas nekeičiami. Taip pat nekeičiami minėtu patvirtintu Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai.**

#### 3.2 Susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principai

Centrinėje teritorijos dalyje, komercinės paskirties žemės sklypuose, planuojamas naujas privažiavimo

---

*Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį*

kelias (gatvė), jai nustatomas servitutas. Gatvei nustatoma D kategorija, 15 m atstumas tarp raudonųjų linijų, kurios atidedamos proporcingai suplanuotų komercinių sklypų riboms, po 7,5 m į abi puses. Važiuojamosios dalies vienos juostos plotis – 3,00 m. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama gatvė perspektyvoje gali turėti tąšą ir jungtis su kitomis teritorijomis iki Tilžės gatvės.

Sklype Nr. 9, planuojamas jungiamasis kelias su įvažiavimu/išvažiavimu į sklypus Nr. 4, 5. Numatoma šio jungiamojo kelio tąša už planuojamos teritorijos ribos į Klaipėdos LEZ teritoriją, pagal rengiamo "Jungiamojo kelio ties Vilniaus pl. Klaipėdoje (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda ruože nuo 305,84 km iki 306,21 km) įvažiavimui į Klaipėdos LEZ teritoriją, statybos techninio projekto" sprendinius. Sprendiniai, esantys už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

Nuo jungiamojo kelio, suplanuoto patvirtintu detaliuoju planu sklype Nr. 10, planuojami nauji įvažiavimai/išvažiavimai į sklypą Nr. 9, taip pat, laikini įvažiavimai/išvažiavimai dešiniaisiais posūkiais į sklypą Nr. 4 ir Nr. 8. Poreikis naikinti laikinus įvažiavimus/išvažiavimus sprendžiamas įgyvendinus visus patvirtintu detaliuoju planu suplanuotus susisiekimo komunikacijų Pramonės g. ir jos tąšos sprendinius.

Nurodytos naujos ir laikinos įvažiavimo/išvažiavimo vietos yra sąlyginės ir gali būti tikslinamos (pastumiamos) statinių techninių projektų metu, išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”.

Sklypuose Nr. 4 ir 5 pagal rengiamo "Jungiamojo kelio ties Vilniaus pl. Klaipėdoje (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda ruože nuo 305,84 km iki 306,21 km) įvažiavimui į Klaipėdos LEZ teritoriją, statybos techninio projekto" sprendinius, pėsčiųjų takui, patenkančiam į šių sklypų ribas numatomi nauji servitutai.

Vadovaujantis patvirtinto detaliojo plano papildomu reikalavimu „b“ privalomas (nustatytas normomis) automobilių stovėjimo vietų skaičius įrengiamas sklypo ribose. Komercinės paskirties žemės sklypuose įrengiamas šių sklypų ribose - kiemo aikštelėse ir (ar) planuojamų pastatų tūriuose.

Automobilių stovėjimo vietos planuojamos esamų žemės sklypų Nr. 2-7 ribose, vadovaujantis, bet neapsiribojant, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais, išlaikant 32<sup>1</sup> lentelėje nustatytus atstumus iki gretimų statinių, o kai gretimame sklype nėra pastatų, atstumas matuojamas iki sklypo ribos.

### 3.3 Servitutai

Detaliojo plano koregavimu komercinės paskirties žemės sklypuose nustatomi nauji servitutai privažiavimo keliui (gatvei), pėsčiųjų takui bei požeminėms ir antžeminėms komunikacijoms tiesti, aptarnauti ir naudoti.

1 lentelė. Planuojami servitutai

Planuojamoje teritorijoje nustatomi nauji servitutai					
Kodas	Paskirtis	Tarnaujantis sklypas (planuojamo skl. Nr.)	Viešpataujantis sklypas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Pažymėjimas plane
115;	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);	2	Visiems suinteresuotiems asmenims	994	S2
215;	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);				
218;	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);				
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).				

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

Planuojamoje teritorijoje nustatomi nauji servitutai					
Kodas	Paskirtis	Tarnaujantis sklypas (planuojamo skl. Nr.)	Viešpataujantis sklypas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Pažymėjimas plane
115; 215; 218; 222	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	3	Visiems suinteresuotiems asmenims	1032	S3
115; 215; 218; 222	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	4	Visiems suinteresuotiems asmenims	1242	S4
102; 202; 218; 222	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).			181	S5
102; 202; 218; 222	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	5	Visiems suinteresuotiems asmenims	233	S6
115; 215; 218; 222	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).			1239	S7
115; 215; 218; 222	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	6	Visiems suinteresuotiems asmenims	1034	S8
115; 215; 218; 222	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	7	Visiems suinteresuotiems asmenims	994	S9

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiekimą komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį

### 3.4 Priešgaisrinė sauga

- Gaisrinės saugos dalis atlikta vadovaujantis:
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, Nr. D1-995/1-312, 2013-12-31;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. pagrindiniai reikalavimai“;
- STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas";
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės. 2007 02 22 d., Nr. 1-6;
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai suplanuoti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti ir Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklėmis. Statybos ribos suformuotos atsižvelgiant į priešgaisrinės saugos reikalavimus būsimiems ir esamiems statiniams kaimyniniuose sklypuose.

Tarp pastatų būtina išlaikyti reikiamus priešgaisrinius atstumus, įrengti reikiamus gaisrinės technikos privažiavimus. Rengiant techninį projektą būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, pagal projektuojamų pastatų priešgaisrines ugniaatsparumo grupes.

#### **Detaliojo plano koregavimu gaisrinės saugos sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinės saugos reikalavimai planuojamoje teritorijoje užtikrinami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009-05-22 įsakymu Nr. 1-168) nuostatomis.

Vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) XIII skyriaus nuostatomis, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal šio skyriaus 6 lentelę – minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš planuojamoje teritorijoje esančių bei žemės sklype Nr. 8 numatomų įrengti gaisrinių hidrantų. Žaibosaugos sistemos įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.

**Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.** Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;
- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentiekio, arba specialaus vandentiekio, o prireikus –

*Žemės sklypo Vilniaus pl. 5 ir gretimų teritorijų, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, koreguojant statybos zonas ir ribas, susisiektimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį*

sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;

- ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;
- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);
- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie gaisro gesinimo šaltinio turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie gaisro gesinimo šaltinio bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės – suplanuotos patvirtintu detaliuoju planu sklype Nr. 8 ir papildomai Detaliojo plano koregavimu planuojama gatvė. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu. Teritorijoje visi privažiavimai prie pastatų turi būti kietos, dangos (asfalto, betono, žvyro ar kt.), kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m pločio. Suplanuotų gatvių (sklype Nr. 8 ir naujos gatvės) susikirtimuose yra numatytos 12 x 12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių apsisukimo vietos. Rengiant statybos techninius projektus, būtina atsižvelgti į projektuojamų statinių bei pastatų techninius parametrus, viršijant pastatų 15m aukščiausio aukšto grindų altitudės lygį, vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 punkto ir jo papunkčių nuostatomis.

Planuojamoje statybos zonoje ir riboje, rengiant statybos techninius projektus vadovautis Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemų projektavimo ir įrengimo bei Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis.