SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Planuojama teritorija: Apie 120 ha teritorijos, ribojamos Šilutės pl., Smiltelės g., Taikos pr. ir Statybininkų pr., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. AD1-1094 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (toliau – **Detalusis planas**), korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Detaliojo plano koregavimo projekte pažymėtiems Nr. 80, 105, 109 ir E103 (Vingio g. 14).

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:
Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: teisės aktų nustatyta tvarka koreguoti žemės sklypų ribas ir plotus ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai formuojamiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams; nagrinėti susisiekimo organizavimo keitimo klausimus.

Detaliojo plano koregavimo projekto Planuojamos teritorijos plotas ~2,4139 ha. Į Planuojamos teritorijos ribas įtraukti: valstybinės žemės plotas, kuriame nėra suformuotų žemės sklypų, bet Detaliajame plane suprojektuoti sklypai Nr. 80, 105, 109; esamas suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, Detaliajame plane nustatytas kaip sklypas Nr. E103; valstybinės žemės plotas, kuriame nėra suformuotų, taip pat Detaliajame plane suprojektuotų žemės sklypų, esantis tarp Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 109 pietinės kraštinės ir nustatytų Smiltelės gatvės raudonųjų linijų (Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės 2021-12-13 įsakymu Nr. AD2-2434 (paslaugos Nr. ZSFP-94514), suprojektuoto, bet nesuformuoto žemės sklypo Smiltelės gatvės eksploatacijai).

Detaliojo plano koregavimo projektui rengti naudojama UAB „Georamas“ parengta topografinė nuotrauka, kuri atlikta 2023-05.

Esama ir planuojama ūkinė veikla - komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Detaliojo plano koregavimo projektu keičiami Detaliojo plano sprendiniai Planuojamoje teritorijoje – koreguojamos Detaliajame plane nustatytos suprojektuotų žemės sklypų (suformuoto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Vingio g. 14 (Detaliajame plane Nr. E103), Detaliajame plane suprojektuotų, bet nesuformuotų sklypų Nr. 80, 105 ir 109) ribos. Atlikus Detaliajame plane suprojektuotų sklypų Nr. 80, Nr. 105, Nr. E103, Nr. 109 ribų koregavimą, Planuojamos teritorijos (sklypų Nr. 80, E103, 105, 109 ir valstybinės žemės ploto tarp sklypo Nr. 109 pietinės kraštinės ir

Smiltelės gatvės raudonųjų linijų) ribose formuojami atskiri 5 žemės sklypai, kuriems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Formuojami sklypai:

<u>Sklypas Nr. 1</u>

Plotas - 0.5180 ha.

Naudojimo tipas – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija.

Žemės sklypo paskirtis – Kita; Naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių viešųjų erdvių) teritorija.

Užstatymo reglamentai – nenustatomi. Sklype galimi inžinerinių statinių grupės susisiekimo komunikacijų statiniai ir kiti inžineriniai statiniai: STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 1 formuojamas atlikus Detaliajame plane suprojektuoto, bet nesuformuoto Sklypo Nr. 80 ribų koregavimą, - Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 80 dalis, esanti tarp žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. E103), rytinės kraštinės ir Vingio gatvės eksploatacijai suformuoto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141, vakarinės kraštinės, atskiriama nuo Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 80. Detaliojo plano koregavimo projekte sutartiniai žymėjimais nurodytos koreguojamos ribos - naikinamos Detaliajame plane suprojektuotų žemės sklypų ribos, taip pat Detaliojo plano koregavimo projekte naujai projektuojamų žemės sklypų ribos.

Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu nustatyta, kad pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio duomenis: Sklypo Nr. 1 (Detaliajame plane suprojektuoto, bet nesuformuoto, sklypo Nr. 80) ir suformuoto žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklypo Nr. E98) bendra kraštinė kerta žemės sklype, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklype Nr. E98) esantį statinį – pastatą, unikalus Nr. 2199-7000-1014; gatvių paskirties inžinerinis statinys – Pėsčiųjų takas, Klaipėda, Vingio g., unikalus Nr. 4400-4262-0582, kerta pastatą, unikalus Nr. 2199-7000-1014, esantį žemės sklype, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklype Nr. E98), taip pat kerta Vingio gatvės žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141, ribas.

Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 (toliau – **Kadastro nuostatai**), 20 punkte reglamentuojama, kad žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamasis daiktas, išskyrus inžinerinius statinius (inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir panašiai), taip pat tuos atvejus, kai žemės sklypas formuojamas statinio, suformuoto kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, daliai eksploatuoti, jeigu kitai šio statinio daliai eksploatuoti reikalingas žemės sklypas suformuotas iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.).

Vadovaujantis Kadastro nuostatų normomis, Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypo Nr. 1 ribos nustatomos taip, kad nekirstų žemės sklype, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklypo Nr. E98) esančio pastato, unikalus Nr. 2199-7000-1014. Atlikus nurodytą Sklypo Nr. 1 ribų koregavimą, nustatyta, kad tarp žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklypo Nr. E98), nepatenkančio į Detaliojo plano koregavimo projekto teritoriją, ir Sklypo Nr. 1 ribų atsiranda žemės plotas, kuriame išsidėsčiusi pastato, unikalus Nr. 2199-7000-1014, dalis, esanti už Nekilnojamojo turto

kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda (Detaliajame plane sklypo Nr. E98), ribų. Todėl Detaliojo plano koregavimo projekte šiame tarp suprojektuoto Sklypo Nr. 1 ir esamo žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda, esančiame plote žemės sklypas neformuojamas, teritorijos naudojimo reglamentas nenustatomas. Tikslinga spręsti dėl šiame plote įsiterpusio žemės sklypo formavimo ir jo sujungimo su besiribojančiu žemės sklypu, unikalus Nr. 2101-0008-0032, kadastro Nr. 2101/0008:32, Vingio g. 8, Klaipėda, suformuotu pastato, unikalus Nr. 2199-7000-1014, eksploatavimui, rengiant kitą Detaliojo plano sprendinių keitimo / koregavimo projektą.

Siekiant įgyvendinti Detaliojo plano koregavimo projekto organizatoriaus planavimo sąlygose išdėstytą reikalavimą – formuojant sklypų ribas atsižvelgti į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų inžinerinių statinių ribas, sklypų ribos negali kirsti inžinerinių statinių ribų arba turi būti pateikti sprendiniai dėl jų pertvarkymo, taip pat atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotame Sklype Nr. 1 esančio inžinerinio statinio – Pėsčiųjų tako, Klaipėda, Vingio g., unikalus Nr. 4400-4262-0582, dalis patenka į suformuoto Vingio gatvės žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141, ribas ir kerta pastatą, unikalus Nr. 2199-7000-1014, Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai - suplanuoto Sklypo Nr. 1 suformavimas (Sklypo Nr. 1 kadastro duomenų patvirtinimas) atliekamas po to, kai bus patikslinti Klaipėdos miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio inžinerinio statinio – Pėsčiųjų tako, Klaipėda, Vingio g., unikalus Nr. 4400-4262-0582, kadastro duomenis užtikrinant, kad statinys būtų išsidėstęs tik Sklypo Nr. 1 ribose.

Servitutai:

Servitutai neprojektuojami.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 1 ribose yra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimos sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100115507, teritorijos plotas 319 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 216 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100647079, teritorijos plotas 14 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 8 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100646432, teritorijos plotas 70 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 5 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100392886, teritorijos plotas 91 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 91 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100122527, teritorijos plotas 394 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 58 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100112995, teritorijos plotas 266 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 220 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100115130, teritorijos plotas 111 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 64 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100110804, teritorijos plotas 326 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 35 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100115407, teritorijos plotas 91 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 57 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100114341, teritorijos plotas 139 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 103 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100094526, teritorijos plotas 291 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 175 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100098991, teritorijos plotas 34 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 5 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100099589, teritorijos plotas 303 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 175 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100392886, teritorijos plotas 303 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 71 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100356133, teritorijos plotas 93709 kv. m, patenka į sklypą Nr.1 – 111 kv.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos Detaliojo plano koregavimo projekto SŽNS brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo projektu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu Nekilnojamojo turto registre įregistruotos nustatytos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Pagal 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje – formuojamo Sklypo Nr. 1 ribose yra esami objektai, kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre tokia teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, esamų objektų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

<u>Sklypas Nr. 2</u>

Plotas - 0.1547 ha.

Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);

Žemės sklypo paskirtis – Kita; Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikcijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai nenustatomi. Sklype galimi inžinerinių statinių grupės susisiekimo komunikacijų statiniai ir kiti inžineriniai statiniai: STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 2 formuojamas atlikus Detaliajame plane suprojektuotų, bet nesuformuotų Sklypo Nr. 105 ir Sklypo Nr. 109 ribų koregavimą.

Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 105 dalyje yra eksploatuojama esamo inžinerinio statinio - kelio (gatvės) – Įvažiavimo, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-3079-8315, dalis, kita esamo inžinerinio statinio - kelio (gatvės) – Įvažiavimo, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-3079-8315, dalis patenka į Detaliajame plane suprojektuoto, bet nesuformuoto sklypo Nr. 109 ribas. Siekiant įgyvendinti Detaliojo plano koregavimo projekto organizatoriaus planavimo sąlygose išdėstytą reikalavimą – formuojant sklypų ribas atsižvelgti į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų inžinerinių statinių ribas, sklypų ribos negali kirsti inžinerinių statinių ribų arba turi būti pateikti sprendiniai dėl jų pertvarkymo, taip pat atsižvelgiant į tai, kad Detaliajame plane suprojektuoti sklypas Nr. 105 ir sklypas Nr. 109 suprojektuoti, bet nesuformuoti, bei į tai, kad sklypas Nr. 105 ir sklypas Nr. 109 – tai valstybei priklausanti žemė, Detaliojo plano koregavimo projekte koreguojamos suprojektuotų sklypo Nr. 105 ir sklypo Nr. 109 ribos taip, kad esamų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų inžinerinių statinių ribos nebūtų kertamos sklypų ribomis ir atskiram inžineriniam statiniui eksploatuoti būtų suformuotas atskiras sklypas. Todėl Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 2 formuojamas tokių duomenų (ribų ir dydžio), kurie neapima Klaipėdos miesto savivadybei priklausančių inžinerinių statinių.

Servitutai:

Detaliojo plano sprendiniais suprojektuotam, bet nesuformuotam sklypui Nr. 105 suprojektuotas servitutas, (užimantis beveik visą Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 105 teritoriją). Tačiau Detaliojo plano dokumentuose – brėžinyje ir aiškinamajame rašte nenurodytas servituto turinys (servituto suteikiamos teisės), neidintifikuoti viešpataujantys daiktai. Atlikus esamos būklės įvertinimą Nagrinėjamoje teritorijoje, Detaliojo plano sprendinius, nustatyta, kad Detaliajame plane suprojektuotas sklypas Nr. 105 – tai tarp esamų suformuotų žemės sklypų, kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, valstybinės žemės ploto, kuriame nesuformuotas žemės sklypas, bet eksploatuojamas statinys, unikalus Nr. 2198-5007-8011 (transformatorinė), esantis plotas – tai uždaro kontūro kiemo teritorija (ūkinis kiemas), kuris būtinas patekimui į besiribojančius žemės sklypus, kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamą Sklypą Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, pastatą, unikalus Nr. 2198-5007-8011, ir šių objektų aptarnavimui, nes į besiribojančius žemės sklypus kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamą Sklypą Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, pastatą, unikalus Nr. 2198-5007-8011, patekti galima tik per Sklypą Nr. 2 – kiemo teritoriją (ūkinį kiemą), todėl darytina išvada, kad Detaliajame plane suprojektuotas servitutas skirtas besiribojančių žemės sklypų, kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, pastato, unikalus Nr. 2198-5007-8011 (viešpataujančių daiktų), tinkamam naudojimui užtikrinti.

Todėl Detaliojo plano koregavimo projekte siūloma Detaliojo plano sprendinį - suprojektuoti servitutą, suteikiantį teisę naudotis Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 105 dalimi, palikti, tačiau Detaliojo plano koregavimo projekte atlikus Detaliajame plane suprojektuotų sklypų Nr. 105 ir Nr. 109 ribų koregavimą kartu patiklinti (pakoreguoti) ir Detaliojo plano sprendinį dėl servituto, todėl Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamame Sklype Nr. 2 suprojektuotas toks servitutas:

S. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, naudotis teritorija viešpataujančiuose žemės sklypuose esančiuose ir būsimuose statiniuose vykdomai veiklai aptarnauti,

įrengti ir eksploatuoti prekių pakrovimo / iškrovimo įrangą, atlikti prekių pakrovimo / iškrovimo darbus; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 92) 0.1401 ha (viešpataujantys daiktai – žemės sklypai, kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (suformavus Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypą Nr. 3, vietoj žemės sklypo, kadastro Nr. 2101/0008:0185, viešpataujantis daiktas yra Sklypas Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, pastatas, unikalus Nr. 2198-5007-8011 (suformavus Detaliajame plane suprojektuotą sklypą Nr. 104, viešpataujantis daiktas yra sklypas Nr. 104). Servitutas S pagal Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktus nustatytinas administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vadovo ar jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo sprendimu.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 2 ribose yra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimos sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100123771, teritorijos plotas 69 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 24 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100119412, teritorijos plotas 146 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 120 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100119092, teritorijos plotas 136 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 136 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100113107, teritorijos plotas 134 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 134 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100121457, teritorijos plotas 147 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 99 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100113767, teritorijos plotas 136 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 74 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100110804, teritorijos plotas 326 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 6 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100114823, teritorijos plotas 134 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 120 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100097235, teritorijos plotas 169 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 150 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100090917, teritorijos plotas 169 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 150 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100392886, teritorijos plotas 91 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 17 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100397176, teritorijos plotas 18 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 11 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100356133, teritorijos plotas 93709 kv. m, patenka į sklypą Nr.2 – 135 kv.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos Detaliojo plano koregavimo projekto SŽNS brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo projektu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu nustatytos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Pagal 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje – formuojamo Sklypo Nr. 2 ribose yra esami objektai, kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre tokia teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, esamų objektų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Sklypas Nr. 3B

Plotas - 0.0575 ha.

Naudojimo tipas –Paslaugų teritorija;

Žemės sklypo paskirtis – kita; Naudojimo būdas –Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai nenustatomi.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 3B formuojamas valstybinės žemės plote, kuriame nėra suformuotų žemės sklypų, atlikus Detaliajame plane suprojektuotų, bet nesuformuotų Sklypo Nr. 80 ir Sklypo Nr. 109 ribų koregavimą. Sklypas Nr. 3B formuojamas valstybinės žemės plote tarp suformuoto Sklypo Nr. 3A - žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. 103E) rytinės kraštinės, suformuoto Vingio gatvės eksploatacijai suformuoto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141, vakarinės kraštinės; šiaurinėje pusėje Sklypo Nr. 3B riba nustatoma pagal suprojektuoto Sklypo Nr. 1 ribą ir Sklype Nr. 1 esančio gatvės paskirties inžinerinio statinio – Pėsčiųjų tako, Klaipėda, Vingio g., unikalus Nr. 4400-4262-0582, riba; pietinėje dalyje Sklypas Nr. 3B ribojasi su suprojektuoto Sklypo Nr. 4 riba. (Detaliojo plano koregavimo projekte sutartiniais žymėjimais nurodytos koreguojamos ribos - naikinamos Detaliajame plane suprojektuotų žemės sklypų ribos, taip pat Detaliojo plano koregavimo projekte naujai projektuojamų žemės sklypų ribos).

Sklypas Nr. 3B įsiterpęs tarp suformuotų žemės sklypų, unikalūs Nr. Nr. 2101-0008-0185, Nr. 4400-5342-2141; stabilaus ktaštovaizdžio objekto – kelio (gatvės paskirties inžinerinio statinio – Pėsčiųjų tako, unikalus Nr. 4400-4262-0582; suprojektuoto Sklypo Nr. 4. Sklypą Nr. 3B sudaro uždaro kontūro siaura juosta, formuojamas Sklypas Nr. 3B atitinka įsiterpusiam valstybinės žemės plotui taikomus reikalavimus (Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalis, 9 straipsnio 7 dalis, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.

260 (toliau – **Taisyklės**), III skyriaus „Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma be aukciono“ Penktojo skirsnio „Įsiterpusių naujų žemės sklypų pardavimas ir nuoma“ Taisyklių III skyriaus Penktojo skirsnio nuostatos). Valstybinės žemės plotas, kuriame formuojamas Sklypas Nr. 3B koreguojant Detaliajame plane suprojektuotų, bet nesuformuotų Sklypo Nr. 80 ir Sklypo Nr. 109 ribas (575 kv.m.), pagal savo savybes ir parametrus skirtas ir faktiškai naudojamas kaip Sklypo Nr. 3A (Detaliajame plane Sklypas Nr. E103) (unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda) sudėtinė dalis ir netinkamas būti naudojamas jokiai kitai atskirai veiklai.Šis valstybinės žemės plotas: tai tiesioginis įvažiavimas nuo Vingio gatvės iki Sklypo Nr. 3A (unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda) ir jame esančio eksploatuojamo pastato – prekybos patalpų (pastate suformuoti 9 nekilnojamojo turto objektai), unikalus Nr. 2198-6004-4016, ir tiesioginis patekimas prie pastato (įėjimas į pastatą); transporto priemonių parkavimo vietos prie pat pastato sienų; šis žemės plotas, kurame formuojamas įsiterpęs Sklypą Nr. 3B, iš esmės gali būti naudojamas tik vienam tikslui, - Sklype Nr. 3A esančio pastato – prekybos patalpų, unikalus Nr. 2198-6004-4016, kaip nekilnojamojo daikto aptarnavimui: laikančiųjų konstrukcijų saugiam eksploatavimui, atitinkančiam teisės aktų reikalavimus, techninei priežiūrai, remonto atlikimui, avarijų šalinimui ir kt. ir žemės sklypo, suformuoto pastato eksploatavimui tinkamam naudojimui. Rengiant Detaliojo plano koregavimo projektą nustatyta, kad Sklypo Nr. 3A - žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. 103E) rytinė kraštinė kerta šiame žemės sklype esantį eksploatuojamą pastatą – prekybos patalpas (pastate suformuoti 9 nekilnojamojo turto objektai), unikalus Nr. 2198-6004-4016, t.y. pastato dalis yra valstybinės žemės plote už žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda. Ši aplinkybė gaip pat sąlygoja, kad, vadovaujantis Kadastro nuostatų 20 punkto normomis, būtina pašalinti žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, ribų nustatymo trūkumą, t.y. tikslinti ribas, o tai gali būti daroma prijungiant valstybinės žemės plotą, į kurį patenka pastato dalis ir kuri būtina pastato eksploatacijai pagal paskirtį prie esamo žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, o taip pat patvirtina išvadą, kad valstybinės žemės plotas, kuriame formuojamas Sklypas Nr. 3B atitinka įsiterpusiam žemės plotui taikomų kriterijų visumą. Taigi, valstybinės žemės plotas, kuriame formuojamas Sklypas Nr. 3B negali būti naudojamas jokiai kitai atskirai veiklai (reikmėms), nes šis žemės plotas – tai pastato – prekybos patalpų, unikalus Nr. 2198-6004-4016, eksploatacijai būtinas ir faktiškai vietovėje šiam tikslui ir naudojamas žemės plotas, kuris turi būti pastatui, unikalus Nr. 2198-6004-4016, eksploatuoti reikalingo ir naudojamo žemės sklypo neatsiejama dalis.

Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas Sklypas Nr. 3B atitinka Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje įtvirtintą įsiterpusio žemės ploto apibrėžimą, taip pat 9 straipsnio 7 dalyje ir Taisyklių III skyriaus „Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma be aukciono“ Penktojo skirsnio „Įsiterpusių naujų žemės sklypų pardavimas ir nuoma“ nuostatų nustatytus kriterijus, pagal kuriuos žemės plotas pripažįstamas įsiterpusiu žemės plotu. Sklypas Nr. 3B – tai žemės plotas, kuriame nėra galimybės suformuoti atskirą žemės sklypą su privažiuojamuoju keliu, nes žemės plotas, kuriame suprojektuotas Sklypas Nr. 3B – tai erdvė tarp Sklypo Nr. 3A kraštinės, kertančios pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, laikančiąją konstrukciją – sieną, kurios dalis patenka būtent į šį valstybinės žemės plotą, ir Vingio gatvės, t.y. tai tarpas – įsiterpęs žemės plotas, kuris gali būti naudojamas ir faktiškai naudojamas pastato eksploatacijai, praėjimui ir privažiavimui prie pastato, t.y. pastato aptarnavimui ir jokiai kitai veiklai šis plotas negali būti naudojamas.

Nors Sklypas Nr. 3B ribojasi ne tik su Sklypu Nr. 3A (pagrindiniu žemės sklypu, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda) plotas (2701 kv.m.), tačiau kiti žemės sklypai (žemės sklypas, suformuotas Vingio gatvės eksploatacijai, unikalus Nr. 4400-5342-2141; Sklypas Nr. 1 ir Sklypas Nr. 4) tai valstybinės žemės sklypai, skirti Klaipėdos miesto savivaldybės – Detaliojo

plano koregavimo projekto organizatoriaus inžinerinės infrastruktūros objektams eksploatuoti, taip pat bendroms miesto reikmėms tenkinti, todėl Taisyklių 80 punkte nurodytas pranešimas apie įsiterpusio žemės sklypo projektavimą ir galimybę tokį sklypą pirkti ar nuomoti nesiunčiamas. Klaipėdos miesto savivaldybės valia dėl įsiterpusio žemės sklypo (Sklypo Nr. 3B) formavimo ir prijungimo prie vieno iš besiribojančių žemės sklypų (Sklypo Nr. 3A) išreikšta priėmus sprendimą organizuoti Detaliojo plano koregavimo projekto rengimą, nustačius rengimo tikslus, tarp kurių nurodytas tikslas - Sklypo Nr. 3B suformavimas ir jo sujungimas su pagrindiniu Sklypu Nr. 3A suformuojant vieną žemės sklypą, ir išdavus planavimo sąlygas.

Sklypas Nr. 3B suprojektuotas teritorijoje, kurioje nenustatyti žemės naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, todėl Sklypo Nr. 3B plotas – 575 kv.m. neviršija kitose teritorijose nustatyto maksimalaus įsiterpusio ploto dydžio - 0,5 ha. Sklypo Nr. 3B plotas (575 kv.m.) mažesnis nei pagrindinio Sklypo Nr. 3A (žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda) plotas (2701 kv.m.).

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyrius, iki 2023-12-31 valstybinės žemės patikėtinis, 2023-01-24 rašte Nr. 13SD-230-(14.13.134 E.) „Dėl preliminarių detaliojo plano sprendinių“ nurodė, kad atsižvelgdamas į galiojančius teritorijų planavimo dokumento (Detaliojo plano) sprendinius ir į Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenis, neprieštatauja Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniams, numatantiems Detaliajame plane nustatytų sklypų ribų koregavimui atskiriant nuo sklypo Nr. 80 ir sklypo Nr. 109 valstybinės žemės plotą, jame suformuojant įsiterpusį žemės sklypą ir jį prijungiant prie esamo sklypo Nr. E103 (žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda).

Sklypas Nr. 3A

Esamas žemės sklypas, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane Sklypas Nr. E103).

Plotas – 0.2701 ha

Naudojimo tipas –Paslaugų teritorija;

Žemės sklypo paskirtis – kita; Naudojimo būdas –Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypo Nr. 3A užstatymo reglamentai nustatyti Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368:

Aukštingumas (leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus) – 12 m;

Leistinas užstatymo tankumas – 95 proc.;

Leistinas užstatymo intensyvumas – 1.2.

Detaliajame plane (Apie 120 ha teritorijos, ribojamos Šilutės pl., Smiltelės g., Taikos pr. ir Statybininkų pr., Klaipėdoje, detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. AD1-1094 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“) Sklypo Nr. 3A - suformuoto (esamo) žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane sklypo Nr. E103) teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo reglamentai) nebuvo keičiami ar papildomi. Detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad kadangi visos planuojamos teritorijos esama planinė struktūra nėra keičiama, tai ir esamų suformuotų sklypų (kurių didžiąją dalį sudaro sklypai prie komercinių ar visuomeninių pastatų) ribos iš esmės nekeičiamos. Tik dėl įvairių, daugiausia techninių, priežasčių, kai kurių sklypų ribos koreguojamos. <...> Visų planuojamoje teritorijoje suformuotų sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai nurodyti Detaliojo plano „teritorijos tvarkymo ir naudojimo rėžimo brėžinyje“ ir „sprendinių aprašomojoje lentelėje“.

Detaliojo plano brėžinyje žemės sklypas, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, pažymėtas kaip Sklypas Nr. E103 ir šio esamo sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas Detaliuoju planu nepakeistas. Tai reiškia, kad žemės sklypui, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane sklypui Nr. E103) lieka galioti Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, t.y. ir visi užstatymo reglamentai.

Rengiant Detaliojo plano koregavimo projektą nustatyta, kad pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio duomenis žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, rytinė kraštinė kerta šiame žemės sklype eksploatuojamą pastatą – prekybos patalpas (pastate suformuoti 9 nekilnojamojo turto objektai), unikalus Nr. 2198-6004-4016, t.y. pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, dalis yra už žemės sklypo ribų valstybinės žemės plote tarp žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, ir Vingio gatvės žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141.

Kadastro nuostatų 20 punkte reglamentuojama, kad žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamasis daiktas, išskyrus inžinerinius statinius (inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir panašiai), taip pat tuos atvejus, kai žemės sklypas formuojamas statinio, suformuoto kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, daliai eksploatuoti, jeigu kitai šio statinio daliai eksploatuoti reikalingas žemės sklypas suformuotas iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.).

Detaliojo plano koregavimo projekte, vadovaujantis Kadastro nuostatų 20 punkto normomis, pašalinamas žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, ribų nustatymo trūkumas. Detaliojo plano koregavimo projekte suplanuotas esamo žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Sklypo Nr. 3A) sujungimas su įsiterpusiu žemės Sklypu Nr. 3B formuojant Sklypą Nr. 3.

Sklypas Nr. 3

Sklypas Nr. 3 formuojamas sujungimo būdu pertvarkant Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamą įsiterpusį Sklypą Nr. 3B ir esamą suformuotą Sklypą Nr. 3A – žemės sklypą, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane nurodytą kaip Sklypas Nr. E103).

Plotas - 0.3276 ha.

Naudojimo tipas –Paslaugų teritorija;

Žemės sklypo paskirtis – kita; Naudojimo būdas –Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklype numatyta galima statyba iki 12 m, sklypo užstatymo tankis 79 proc., intensyvumas- 1.2.

Užstatymo tipas- laisvo planavimo užstatymas.

Sklypas Nr. 3 formuojamas sujungiant Sklypą Nr. 3A – žemės sklypą, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane sklypas Nr. E103) ir Sklypą Nr. 3B.

Sklypui Nr. 3A teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo reglamentai) nustatyti Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368; Detaliuoju planu teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo reglamentai) Sklypui Nr. 3A pakeisti nebuvo.

Sklypui Nr. 3B Detaliojo plano koregavimo projekte užstatymo reglamentai nenustatomi.

Sklypui Nr. 3 Detaliojo plano koregavimo projektu nustatomi užstatymo reglamentai pagal Sklypui Nr. 3A nustatytus ir galiojančius Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368, nustatytus reglamentus juos perskaičiuojant atsižvelgiant į Sklypo Nr. 3 plotą, nustatytą sujungus Sklypą Nr. 3A ir Sklypą Nr. 3B.

Pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 (toliau – **Metodika**), nuostatas ir esamo Sklypo Nr. 3A, ir Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 3 dydis yra mažesnis nei pagal Metodikos 8 punktą apskaičiuotas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui, unikalus Nr. 2198-6004-4016, kurio užstatymo plotas **2586 kv.m.,** eksploatuoti:

$S_{min} = A_{stat}$ (**2586 kv.m.**) + $S_{priež}$ (**3051 kv.m.**),
čia:
S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;
A_{stat} – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{priež}$ – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules: kai statinio užimamas plotas $\geq 2\ 000\ m^2$, $S_{priež} = 6\ \sqrt{A_{stat}} \cdot 10{,}00$.

yra lygus – **5637 kv.m.**

Metodikos 10 punkte nurodyta, kad mažesnio už apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę arba nustatyto pagal Metodikos 9 punkte nurodytas kultūros paveldo objektų teritorijas ploto valstybinės žemės sklypas parduodamas ar nuomojamas, jeigu dėl žemės sklypo gretimybių nėra galimybės suformuoti reikalingo dydžio žemės sklypo arba pakeisti jau suformuoto žemės sklypo dydžio.

Įvertinus tai, kad Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 3 formuojamas sujungiant Sklypą Nr. 3A (2701 kv.m.), įsiterpusį Sklypą Nr. 3B (575 kv.m.), taip pat faktines aplinkybes: esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, parametrus, išsidėstymą; su esamu Sklypu Nr. 3A ir Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamu Sklypu Nr. 3 besiribojančių žemės sklypų ribas ir išsidėstymą; Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 105 ir Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuoto Sklypo Nr. 2 duomenis, taip pat Sklype Nr. 2 suprojektuotą servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, naudotis teritorija viešpataujančiuose žemės sklypuose esančiuose ir būsimuose statiniuose vykdomai veiklai aptarnauti, įrengti ir eksploatuoti prekių pakrovimo / iškrovimo įrangą, atlikti prekių pakrovimo / iškrovimo darbus; teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, darytina išvada, kad dėl gretimybių specifikos kitokių parametrų (ploto ir ribų) Sklypo Nr. 3 esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, eskploatacijai galimybės suformuoti nėra, o pagal Detaliojo plano koregavimo projekte nustatytus sprendinius Sklypo Nr. 3 duomenys užtikrins esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, eksploatavimą pagal tiesioginę paskirtį, taip pat veiklos vykdymą pagal nustatytus teritorijos naudojimo (užstatymo) reglamentus.

Servitutai:

Sklypui Nr. 3A - žemės sklypui, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, administraciniu aktu – Klaipėdos apskrities viršininko 2000-11-23 įsakymu Nr. 2771 nustatyti, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui. Nekilnojamojo turto registro duomenyse kelio servituto plotas nenurodytas. 2000-11-27 parengtame Žemės sklypo plane M1:500 Kelio servitutas, 164 kv.m. ploto, pažymėtas raide „A“.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenyse, 2000-10-27 parengtame Žemės sklypo plane M1:500 servituto plotas nenurodytas, servituto ribos nepažymėtos.
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenyse, 2000-10-27 parengtame Žemės sklypo plane M1:500 servituto plotas nenurodytas, servituto ribos nepažymėtos.

Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas sprendinys – administraciniu aktu - Klaipėdos apskrities viršininko 2000-11-23 įsakymu Nr. 2771 nustatytų servitutų panaikinimas.

Nustatyta, kad Servituto – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servituto – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) duomenys – ribos ir plotas neidentifikuoti, t.y. traktuotina, kad servitutais, suteikiančiais teisę tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, apsunkintas visas Sklypo Nr. 3A - žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, plotas.

Pagal Nekilnojamojo turto registro Sklypo Nr. 3A - žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, duomenis, šis žemės sklypas patenka į skirtingų inžinerinių tinklų teritorijas (apsaugos zonas), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, ir į skirtingų inžinerinių tinklų teritorijas (apsaugos zonas), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir neįregistruotų Teritorijų (apsaugos zonų) dalis (plotas) Žemės sklype, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, yra labai neženkli. Be to, tai yra esamų inžinerinių tinklų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Įvertinus tai, kad beveik visas Sklypo Nr. 3A - žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane sklypas Nr. E103) plotas užstatytas esamu pastatu, unikalus Nr. 2198-6004-4016, ir naudojamas esamo pastato eksploatacijai, esami inžineriniai tinklai skirti esamo pastato eksploatacijai, todėl nėra pagrindo laikyti, kad pagal esamas nustatytas aplinkybes servitutai, suteikiantys teisę naudotis visu Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. 103E ir Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuoto Sklypo Nr. 3 plotu tikslu tiesti ir aptarnauti antžemines, požemines komunikacijas, yra būtini. Esamų inžinerinių tinklų eksploatavimui (naudojimui ir aptarnavimui) nėra būtinumo naudoti (apsunkinti) viso Sklypo Nr. 3 plotą. Todėl vadovaujantis Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 1 dalies 5 punktu, Detaliojo plano koregavimo projekte įtvirtinamas sprendinys – esamų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų - Servituto – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servituto – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) panaikinimas išnykus (nenustačius) servitutų būtinumui.

Kadangi siūlomi panaikinti servitutai nustatyti administraciniu aktu - Klaipėdos apskrities viršininko 2000-11-23 įsakymu Nr. 2771, pagal Žemės įstatymo 22 straipsnio 9 dalį Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) turi būti panaikinti administraciniu sprendimu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vadovo arba jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas

vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo sprendimu.

Viešpataujančiųjų daiktų – inžinerinių tinklų savininkams suderinus Detaliojo plano koregavimo projektą, laikytina, kad viešpataujančiųjų daiktų savininkai sutinka, kad Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), apimantys ir suvaržantys visą žemės sklypo plotą, yra neproporcingi, prarado savo būtinumą ir turi būti panaikinti.

Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomi sprendiniai, numatantys naujų inžinerinių tinklų (požeminių, antžeminių komunikacijų) tiesimą Sklype Nr. 3, todėl neprojektuojami servitutai, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti naujas antžemines, požemines komunikacijas (inžinerinius tinklus). Įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius ir planuojant naujų statinių statybą ar esamų rekonstrukciją statinio techniniame projekte suplanuotiems inžineriniams tinklams (antžeminėms ar požeminėms komunikacijoms) tiesti, aptarnauti ir naudoti reikalingi servitutai gali būti nustatomi sutartimis (jeigu tai bus reikalinga).

Nustatyta, kad 2000-10-27 Žemės sklypo plane M1:500 pažymėtas Kelio servitutas, 164 kv.m. ploto – teisė važiuoti tranporto priemonėmis, teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui, užima Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. 103E ir Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuoto Sklypo Nr. 3 dalį prie esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, kurioje įrengta ir eksploatuojama pastato savininkams priklausanti prekių pakrovimo / iškrovimo įranga. Šia įranga ir atitinkamai žemės plotu naudojasi tik pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, savininkai – Žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, nuomininkai. Nekilnojamojo turto registro duomenyse ir 2000-10-27 Žemės sklypo plane M1:500 viešpataujantys daiktas, kurio tinkamam naudojimui Kelio servitutas nustatytas, neidentifikuotas. Pagal nustatytas faktines aplinkybes, darytina išvada, kad žemės plotu, kuriam nustatytas Kelio servitutas – vidiniu kiemu prie pastato, kuriame įrengta prekių pakrovimo / iškrovimo įranga, naudojasi tik pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, savininkai, t.y. viešpataujančiuoju daiktu, kurio tinkamam naudojimui Kelio servitutas galėjo būti nustatytas, yra būtent pastatas, unikalus Nr. 2198-6004-4016, o vidinis kiemas prie pastato yra bendro naudojimo plotas, kuriuo naudojasi būtent pastato savininkai. Kadangi pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, savininkai yra Žemės sklypo nuomininkai (naudotojai), naudojantys žemės sklypą ir atitinkamai vidinio kiemo dalį prie pastato, Kelio servitutas, suteikintis teisę važiuoti transporto priemonėmis vidiniame kieme ir naudotis vidinio kiemo dalimi prekių iškrovimui, pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, tinkamam naudojimui nereikalingas.

Nenustatyta, kad Kelio servituto, 164 kv.m. ploto, suteikiamomis teisėmis reikia naudotis kitų žemės sklypų ar statinių savininkams, nes Detaliajame plane buvo nustatytas Sklypas Nr. 105, o Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas Sklypas Nr. 2, - kuriame Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas S. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, naudotis teritorija viešpataujančiuose žemės sklypuose esančiuose ir būsimuose prekybos paskirties statiniuose vykdomai veiklai aptarnauti, prekių pakrovimo / iškrovimo darbams atlikti; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 92) 0.1417 ha (viešpataujantys daiktai – žemės sklypai, kadastro Nr. 2101/0008:0438, 2101/0008:0241, 2101/0008:0266, 2101/0008:0185 (suformavus Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypą Nr. 3, vietoj žemės sklypo, kadastro Nr. 2101/0008:0185, viešpataujantis daiktas Sklypas Nr. 3), 2101/0008:0080, 2101/0008:0437, pastatas, unikalus Nr. 2198-5007-8011 (suformavus Detaliajame plane suprojektuotą sklypą Nr. 104, viešpataujantis daiktas sklypas Nr. 104).

Įvertinus nustatytas aplinkybes Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas sprendinys – nustatyto Kelio servituto, 164 kv.m. ploto – teisė važiuoti tranporto priemonėmis, teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui panaikinimas Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 1 dalies 5 punkto pagrindu, - išnykus (nenustačius) servituto būtinumui.

Kadangi siūlomas panaikinti Kelio servitutas nustatytas administraciniu aktu - Klaipėdos apskrities viršininko 2000-11-23 įsakymu Nr. 2771, pagal Žemės įstatymo 22 straipsnio 9 dalį Kelio servitutas, 164 kv.m. ploto – teisė važiuoti tranporto priemonėmis, teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui (tarnaujantis) turi būti panaikintas administraciniu sprendimu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vadovo ar jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo sprendimu.

Detaliojo plano koregavimo projekto iniciatorius – identifikuoto viešpataujančio daikto - pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, savininkas ir Žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, nuomininkas pritaria sprendiniui – panaikinti Kelio servitutą, 164 kv.m. ploto - teisė važiuoti tranporto priemonėmis, teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui (tarnaujantis). Kitiems viešpataujančio daikto - pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, savininkams ir Žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, nuomininkams suderinus Detaliojo plano koregavimo projektą, laikytina, kad viešpataujančiojo daikto savininkai sutinka, kad Kelio servitutas, 164 kv.m. ploto – teisė važiuoti tranporto priemonėmis, teisė naudotis vidinio kiemo dalimi įvažiavimui ir prekių iškrovimui (tarnaujantis) prarado savo būtinumą ir turi būti panaikintas.

Esamas Sklypas Nr. 3A ir Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas Sklypas Nr. 3 yra viešpataujantis daiktas Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 2 (tarnaujančiojo daikto), kuriame suprojektuotas servitutas S, 0.1401 ha ploto, atžvilgiu:

S. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, naudotis teritorija viešpataujančiuose žemės sklypuose esantiems prekybos paskirties statiniuose vykdomai veiklai aptarnauti, prekių pakrovimo / iškrovimo darbams atlikti; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Sklypas Nr. 3 viešpataujantis daiktas, kodas 91) 0.1401 ha (tarnaujantis daiktas – Sklypas Nr. 2).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 3 ribose yra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimos sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100392886, teritorijos plotas 91 kv. m, patenka į sklypą Nr.3 – 17 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100113767, teritorijos plotas 136 kv. m, patenka į sklypą Nr.3 – 54 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100397176, teritorijos plotas 18 kv. m, patenka į sklypą Nr.3 – 7 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100356133, teritorijos plotas 93709 kv. m, patenka į sklypą Nr.3 – 39 kv.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos Detaliojo plano koregavimo projekto SŽNS brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo projektu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu nustatytos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Pagal 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje – formuojamo Sklypo Nr. 3 ribose yra esami objektai, kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre tokia teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, esamų objektų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Sklypas Nr. 4

Plotas – 0.4103 ha.

Naudojimo tipas –Inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės sklypo paskirtis – kita; Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Leistinas pastatų aukštis (m) – nenustatomas. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (vieneto dalimis) – nenustatomas. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis) – nenustatomas.

Užstatymo reglamentai nenustatomi. Sklype galimi inžinerinių statinių grupės susisiekimo komunikacijų statiniai ir kiti inžineriniai statiniai: STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 4 formuojamas prie esamų inžinerinių statinių: kelio (gatvės) – Įvažiavimo, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-3079-8315; kito inžinerinio statinio - Pėsčiųjų tako, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-4269-0582, nuosavybės teise priklausančių Klaipėdos miesto savivaldybei. Sklypas Nr. 4 formuojamas tokių duomenų: ribų ir dydžio, paskirties, naudojimo būdo ir kitų, kurie būtini inžineriniams statiniams – Įvažiavimui, unikalus Nr. 4400-3079-8315, ir Pėsčiųjų takui, unikalus Nr. 4400-4269-0582, eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį.

Sklypas Nr. 4 formuojamas koreguojant Detaliajame plane suprojektuotų sklypo Nr. 109 ir sklypo Nr. 105 ribas, taip pat valstybinės žemės ploto, esančio tarp Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 109

ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės 2021-12-13 įsakymu (paslaugos Nr. ZSFP-94514), suprojektuoto, bet nesuformuoto žemės sklypo Smiltelės gatvės eksploatacijai.

Nuo Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 105 atskiriamas žemės plotas, kuriame yra Įvažiavimo, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-3079-8315, dalis; kito inžinerinio statinio - Pėsčiųjų tako, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-4269-0582, dalis, ir šis žemės plotas įtraukiamas į Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 4 ribas. Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 109 dalis, esanti tarp žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda (Detaliajame plane nustatyto Sklypo Nr. E103), rytinės kraštinės ir Vingio gatvės eksploatacijai suformuoto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5342-2141, vakarinės kraštinės, atskiriama nuo Detaliajame plane suprojektuoto Sklypo Nr. 109 ir įtraukiama į Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamo Sklypo Nr. 3B ribas. Detaliojo plano koregavimo projekte sutartiniai žymėjimais nurodytos naikinamos Detaliajame plane suprojektuotų / nustatytų žemės sklypų ribos, taip pat Detaliojo plano koregavimo projekte naujai projektuojamų žemės sklypų ribos.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypo Nr 4 ribos nustatomos taip, kad Sklypo Nr. 4 riba būtų sutapatinta su Smiltelės gatvės eksploatacijai jau suprojektuoto žemės sklypo riba, nustatyta žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-13 įsakymu Nr. AD2-2434 (paslaugos Nr. ZSFP-94514). Taip nustatant Sklypo Nr. 4 ribas, bendra Sklypo Nr. 4 ir Smiltelės gatvės eksploatacijai suprojektuoto žemės sklypo kraštinė kerta Klaipėdos miesto savivalstybei priklausantį inžinerinį statinį – Įvažiavimą, unikalus Nr. 4400-3079-8315. Detaliojo plano organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybė – Įvažiavimo, unikalus Nr. 4400-3079-8315, ir Smiltelės gatvės, unikalus Nr. 4400-2157-2781, savininkė patvirtino, kad Detaliojo plano koregavimo projekte sprendinys – Sklypo Nr. 4 ribos neprieštarauja Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534, 20 punkto nuostatoms (kertama inžinerinio statinio – susisiekimo komunikacijos (gatvės, kelio) nežymi dalis), taip pat patvirtino, kad siekia užtikrinti, kad Sklypas Nr. 4 būtų suformuotas taip, kad jo ribos atitiktų (sutaptų) su Smiltelės gatvei suprojektuotu žemės sklypu, ir Sklype Nr. 4 esantis inžinerinis statinys - Įvažiavimas, unikalus Nr. 4400-3079-8315, nebūtų kertamas, todėl inžinerinio statinio Įvažiavimo, unikalus Nr. 4400-3079-8315, kadastro duomenys bus patikslinti.

Servitutai:
Sklypas Nr. 4, kuriam nustatomas žemės naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, tai žemės sklypas, skirtas susisiekimo komunikacijoms (gatvėms, keliams), inžineriniams tinklams, t.y. žemės sklypas skirtas užtikrinti susisiekimą (važiuoti transporto priemonėmis, eiti pėsčiųjų takais, šaligatviais) bei inžinerinių tinklų tiesimą, aptarnavimą ir naudojimą.

Servitutai vykdyti veiklą, kuriai Sklypas Nr. 4 formuojamas ir turi būti eksploatuojamas, nereikalingi, todėl Detaliojo plano koregavimo projekte neprojektuojami.
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 4 ribose yra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimos sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100122527, teritorijos plotas 394 kv. m, patenka į sklypą Nr.4 – 81 kv.;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100356133, teritorijos plotas 93709 kv. m, patenka į sklypą Nr.4 – 511 kv.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos Detaliojo plano koregavimo projekto SŽNS brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo projektu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu nustatytos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Pagal 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje – formuojamo Sklypo Nr. 4 ribose yra esami objektai, kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre tokia teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, esamų objektų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

<u>Sklypas Nr. 5</u>

Plotas – 0.6575 ha.

Naudojimo tipas –Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)

Žemės sklypo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai nenustatomi. Sklype galimi inžinerinių statinių grupės susisiekimo komunikacijų statiniai ir kiti inžineriniai statiniai: STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 5 formuojamas tikslu eksploatuoti esamą inžinerinį statinį – kelią (gatvę) – Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelę Smiltelės g. 12B, unikalus Nr. 4400-0791-3095, nuosavybės teise priklausančią Klaipėdos miesto savivaldybei, taip pat Klaipėdos miesto savivaldybei nustačius poreikį teritorijoje (žemės plote) tarp inžinerinio statinio – Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelės ir gatvių (Vingio g. ir Smiltelės g.) įrengti ir eksploatuoti kitus viešuosius inžinerinės infrastruktūros objektus. Sklypas Nr. 5 formuojamas tokių duomenų: ribų ir dydžio, paskirties, naudojimo būdo ir kitų, kurie būtini Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelei eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį, Sklypo Nr. 5 ribos nekirstų inžinerinio statinio.

Detaliojo plano koregavimo projekte Sklypas Nr. 5 formuojamas koreguojant Detaliajame plane suprojektuoto sklypo Nr. 109 ribas, taip pat įtraukiant valstybinės žemės plotą, esantį tarp Detaliajame

plane suprojektuoto sklypo Nr. 109 ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės 2021-12-13 įsakymu Nr. AD2-2434 (paslaugos Nr. ZSFP-94514), suprojektuoto, bet nesuformuoto žemės sklypo Smiltelės gatvės eksploatacijai.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 5 ribose yra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimos sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100122076, teritorijos plotas 3932 kv. m, patenka į sklypą Nr. 5 – 180 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100112524, teritorijos plotas 996 kv. m, patenka į sklypą Nr. 5 – 173 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100115111, teritorijos plotas 3110 kv. m, patenka į sklypą Nr. 5 – 540 kv.;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: - 100115130, teritorijos plotas 3078 kv. m, patenka į sklypą Nr. 5 – 508 kv.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos Detaliojo plano koregavimo projekto SŽNS brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo projektu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų naujos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, naujiems planuojamiems objektams arba naujai planuojamai veiklai nenustatomos. Detaliojo plano koregavimo projektu nustatytos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekeičiamos ir nenaikinamos.

Pagal 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje – formuojamo Sklypo Nr. 5 ribose yra esami objektai, kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre tokia teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalį esamų objektų apsaugos zonos, kurios nenustatytos ir neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, turi būti nustatytos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre iki 2026-12-31. Už tokių esamų objektų (inžinerinių tinklų, statinių, įrenginių ir kt.) teritorijų (apsaugos zonų) nustatymą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre atsakingas asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu reglamentavimu, esamų objektų teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šiame Detaliojo plano koregavimo projekte nenustatomos.

Kiti taikomi reglamentai:

Rengiamame Detaliojo plano koregavimo projekte statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis esamų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių rodikliais, Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 18 ir 19 dalimis, Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir

perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, patvirtinto Aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 (toliau - **STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“**), 7 priedo 3 punktu.

Detaliojo plano koregavimo projekte Planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams užstatymo reglamentai - statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zona (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) nustatomos vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 (toliau - **STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“**), 3 priede nustatytais statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais, įvertinant Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, taip pat 2023 m. UAB „Georamas“ parengtos toponuotraukos duomenis apie Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje esamus objektus (teritorijas, statinius, įrenginius, inžinerinius tinklus), kurių apsaugai turi būti nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota teritorija (apsaugos zona) pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, bet Detaliojo plano koregavimo projekto rengimo metu Nekilnojamojo turto registre teritorija (apsaugos zona) dar neįregistruota.

Projektuojant statinių statybą pagal Detaliojo plano koregavimo projekte nustatytus užstatymo reglamentus – statybos zoną ir statybos ribas, turi būti vertinamas ir sprendžiamas klausimas dėl būtinumo iškelti (perkelti) inžinerinius tinklus, kurie, taip pat kurių teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, daro įtaką, riboja Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinių įgyvendinimą.

Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ numatytais atvejais. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminiai, insoliaciją užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Taip pat pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede „Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai“.

STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo „Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai“ 7 punkte nustatyta, kad šio priedo 1.2 ir 2.2 papunkčių reikalavimai netaikomi žemės sklypuose ar kitose teritorijose, kur istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas ir (ar) statybos zona yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose; 8 punkte nustatyta, kad statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

Detaliojo plano koregavimo projekte užstatymo reglamentai (užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, užstatymo aukštingumas nustatomi tik Sklypui Nr. 3. Sklypui Nr. 3 Detaliojo plano koregavimo projektu nustatomi užstatymo reglamentai pagal Sklypui Nr. 3A nustatytus ir galiojančius Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368, nustatytus reglamentus juos perskaičiuojant atsižvelgiant į Sklypo Nr. 3 plotą, nustatytą sujungus Sklypą Nr. 3A ir Sklypą Nr. 3B. Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368, Sklypui Nr. 3A – žemės sklypui, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, nustatytas aukštingumas 12 m, taip pat sutartiniu žymėjimu pažymėtos esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, parametrai (ribos), t.y. užfiksuoti esamo užstatymo duomenys (reglamentai); esamo pastato griovimas ir kitokios veiklos plėtra nei Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368, nei Detaliajame plane nesuplanuoti. Detaliojo plano koregavimo projekte esamam Sklypui Nr. 3A ir suplanuotam Sklypui Nr. 3 nustatyti ir galiojantys užstatymo reglamentai, atitinkantys esamo užstatymo (vykdomos veiklos) duomenis, nekeičiami.

STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 1.1 punkte nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: kad visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas 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.

STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo „Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai“ 7 punkte, nustatyta, kad šio priedo 1.2 ir 2.2 papunkčių reikalavimai netaikomi žemės sklypuose ar kitose teritorijose, kur istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas ir (ar) statybos zona yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose (nagrinėjamu atveju Teritorijos prie pastato Vingio g. 14 detaliajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-11-29 sprendimu Nr. T2-368); 8 punkte nustatyta, kad statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

Sklype Nr. 3 esamo eksploatuojamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, konstrukcijos jau įrengtos arčiau nei numatyta STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Tai reiškia, kad įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, - kai Sklype Nr. 3 tęsiama vykdoma veikla, kuri atitinka Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, t.y. eksploatuojamas esamas pastatas, unikalus Nr. 2198-6004-4016, arba kai atliekami statybos darbai – esamo pastato remonto, rekonstravimo darbai, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo pastato esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų, laikoma, kad nors STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.1 punkte nustatyti mažiausi atstumai neišlaikomi, besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų (valdytojų) teisės ir įstatymu saugomi interesai nepažeidžiami, todėl besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų (valdytojų) sutikimai tokiems statybos darbams nereikalingi.

Tuo atveju, jeigu įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, Sklype Nr. 3 planuojami statybos darbai (rengiamas statinio projektas), kurių metu pastato konstrukcijos bus įrengiamos neišlaikant STR 2.02.02:2004 ,,Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo ,,Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.1 punkte nurodytų atstumų ir didinant esamo pastato, unikalus Nr. 2198-6004-4016, aukščio rodiklį, tokie statybos darbai gali būti planuojami ir vykdomi tik gavus besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų (valdytojų) sutikimą.

Tuo atveju, jeigu įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, Sklype Nr. 3 pagal nustatytius užstatymo reglamentus planuojami statybos darbai (rengiamas statinio projektas), kurių metu bus statomi nauji statiniai, turi būti laikomasi STR 2.02.02:2004 ,,Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo ,,Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.1 punkte nurodytų atstumų arba turi būti gautas besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų (valdytojų) sutikimas statyti mažesniu, nei numatyta teisės akte, atstumu iki žemės sklypo (teritorijos) ribos.

Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713:
1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį
Negyvenamieji pastatai :

Komercinių paskirties grupių pastatai (4): viešbučių (4.1.); bendro gyvenimo namų (4.2); prekybos (4.3); paslaugų (4.4); maitinimo (4.5);
Administracinių paskirties grupių pastatai (5);
Visuomeninių paskirties grupių pastatai (8): kultūros (8.1); mokslo (8.2); gydymo (8.3); sporto (8.4);
Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį
Inžineriniai statiniai:

Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).
Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).
Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo – 12 m

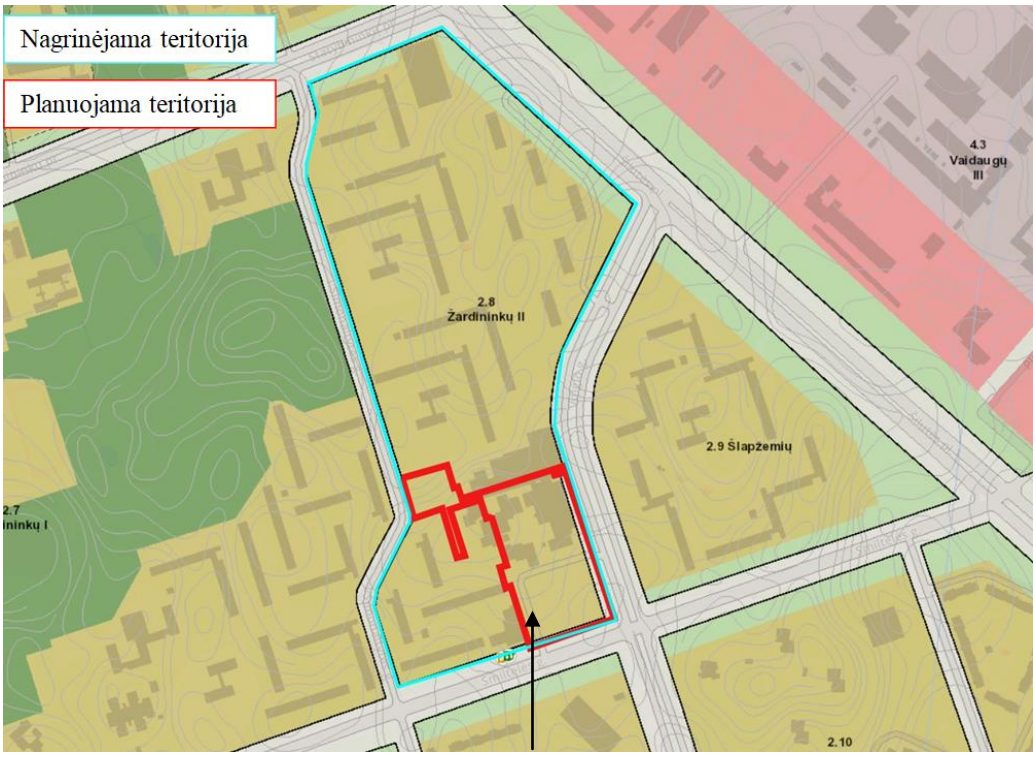
Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje.

Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Funkciniai kompoziciniai ryšiai

Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

<u>Detaliojo plano sprendinių atitikimas patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendiniams, analizė:</u>



1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio

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)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numerial	Aprašymas
							Gyvenamoji	Žaliųjų	Socialinė									
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2.8	Žardininkų II		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20		1,6	200	Antž./požem.	Modernizavimas	1	7	
			Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-		-	-	-	-	2	-	

Planuojama teritorija Bendrajame plane pažymėta kaip intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, kurioje galima teritorijos naudojimo tipai: GG, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, R, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m, užstatymo intensyvumas 1,6 m, teritorijos plėtojimo būdas- modernizavimas.

<u>Užstatymo intensyvumas.</u> Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Prisitaikant prie Klaipėdos miestui būdingo užstatymo morfotipo, konkrečios šio rodiklio reikšmės, nurodytos Bendrojo plano sprendiniuose, ne visuose nagrinėjamuose rajonuose yra adekvačios maksimalios teritorijų planavimo normose nurodytoms ribinėms reikšmėms, todėl kiekvienas nagrinėjamas rajonas turi savo urbanistinio identiteto morfologinį charakterį apibūdinantį užstatymo intensyvumo rodiklį, nurodytą reglamentų lentelėje. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) 1,6.

Įvertinus, kad Bendrojo plano sprendiniuose UI yra 1,6, planuojamame Sklype Nr. 3 užstatymo intensyvumas nustatomas 1,2. Šie nustatyti reglamentai atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje įtvirtintas sprendinys, kad sklype galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 200 kv.m. Esamame Sklype Nr. 3A - žemės sklype, unikalus Nr. 2101-0008-0185, kadastro Nr. 2101/0008:185, Vingio g. 14, Klaipėda, esančiame, 1986 m. pastatytame pastate – Prekybos patalpose, unikalus Nr. 2198-6004-4016, vykdoma

prekybos veikla, t.y. veikiantis prekybos objektas sukurtas ir pradėtas eksploatuoti iki Bendrojo plano sprendinių patvirtinimo, todėl Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai, kuriuose užfiksuoti esamo pastato parametrai ir teritorijos naudojimo reglamentai, nustatyti esamai veiklai, neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams. Plėtojant veiklą Sklype Nr. 3, t.y. statant (įrengiant) naują mažmeninės prekybos objektą, privalu vadovautis Bendrojo plano sprendiniais, kad sklype galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 200 kv.m.

Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”, patvirtintos Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, nuostatomis.

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.

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos zonos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Insoliacija. Pagal Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius projektuojant statinius, jų gabaritus (parametrus) ir vidinių patalpų išplanavimą, statinių techniniuose projektuose būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo žemės sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos Lietuvos higienos normos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“, patvirtintos Sveikatos apsaugos ministro 2000 m. gegužės 24 d. įsakymu Nr. 277, nuostatomis. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Galimas laikinas

aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Vertinant autotransporto sukeliamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas Lietuvos higienos normos HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”, patvirtintos Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, 1-os lentelės 3 punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliamą triukšmą - 1-os lentelės 4 punktas. Vadovaujantis rodiklių ribinės vertės reglamentuotos teisės norminiais aktais, planuojamoje teritorijoje tam tikru paros metu (naktį) ir suminis (dieną, vakarą ir naktį) viršija nustatytų ribinių triukšmo verčių dydį.

Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai įtakos triukšmo lygiui neturės, kadangi pagal Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius palyginus su esamo užstatymo rodikliais nėra plečiama statybos zona, užstatymo zona lieka ta pati, o planuojamoje teritorijoje gyvenamoji statyba nėra planuojama. Detaliojo plano koregavimo projekte planuojamoje teritorijoje koreguojamos tik Detaliuoju planu suprojektuotų žemės sklypų ribos ir plotai, todėl sprendiniai triukšmo dydžiams įtakos neturi.

Įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius planuojamoje teritorijoje oro tarša neviršys Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtintos Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362; Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinės aplinkos oro užterštumo verčių, patvirtintų Aplinkos ministro ir Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. D1-329/V-469, nuostatose nustatytų ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, atitiks nustatytas normas, oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, atstumai sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (toliau – **STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“**) 32^1 lentelėje nurodytais pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų atstumais, kurie turi būti ne mažesni už nurodytus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32^1 lentele, planuojamoje teritorijoje yra atviro tipo antžeminės automobilių saugyklos.

Detaliojo plano koregavimo projekte projektuojamų sklypų ribose jau yra įrengtos ir eksploatuojamos esamos automobilių parkavimo vietos, kurios lieka ir bus eksploatuojamos ir patvirtinus Detaliojo plano koregavimo projektą. Projektuojami Sklypai Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 nesiriboja su gyvenamosios, mokslo paskirties pastatais, todėl esamos automobilių parkavimo vietos, automobilių aikštelė atitinka ir neprieštarauja nustatytoms planavimo normoms. Planuojant naujų statinių statybą ar esamų rekonstrukciją pagal Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius atitinkamai statinio techniniame projekte projektuojamas automobilių partakavimo vietų skaičius turės atitikti automobilių parkavimo vietų skaičių, nurodytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatose.

32[1] lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Detaliojo plano koregavimo projekte užstatymo reglamentai nustatomi tik Sklypui Nr. 3 ir šie užstatymo reglamentai paliekami tokie, kokie jau buvo nustatyti ankstesniu teritorijų planavimo dokumentu (detaliuoju planu).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, 6 punktu, nėra kriterijų, pagal kuriuos reikėtų rengti Detaliojo plano koregavimo projekto Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai– į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas Detaliojo plano koregavimo projekto teritorija nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - vadovaujantis Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, įregistruotų gamtos paveldo objektų Detaliojo plano koregavimo projekto planuojamoje teritorijoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai- vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

Gaisrinė sauga

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidausi reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 (toliau - **Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai**), ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

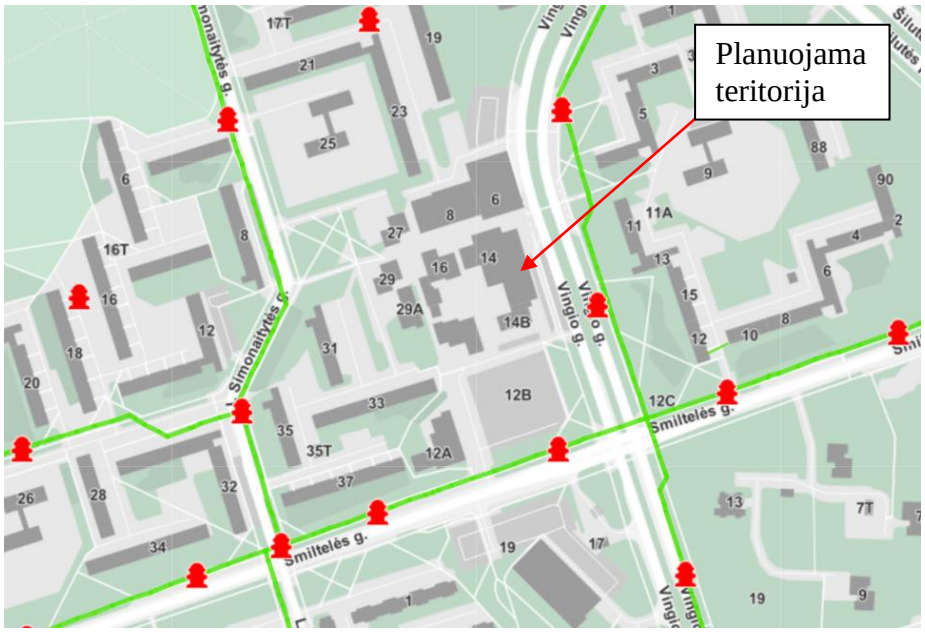
Įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis **Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų** XIII skyriaus nuostatomis rengiant statinio techninį projektą:

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

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“, patvirtinto Aplinkos ministro 2009-11-17 įsakymu Nr. D1-693, reikalavimais.

Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (klausimas sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu).



2 pav. Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapis

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į formuojamus sklypus numatomas iš Vingio gatvės esamu įvažiavimu, arba iš Smiltelės gatvės, per esamus įvažiavimus į planuojamą teritoriją. Sklypuose numatomų įvažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, atitinka Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Gaisrinės, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda - apie 1,7 km (žr. 3 pav.).

3 pav. Maršrutas nuo planuojamos teritorijos iki Gaisrinės

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Inžineriniai tinklai:

Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie miesto centralizuotų tinklų. Esamų inžinerinių tinklų savininkams nėra apribojama galimybė juos aptarnauti ar naudoti. Įgyveninant Detaliojo plano sprendinius naujų inžinerinių tinklų tiesimo metu nustatomas reikalavimas - nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Naujų pastatų ir kitų statinių statyba galima iškėlus ar panaikinus (demontavus) užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje nutiesti vandentiekio, nuotekų šalinimo, lietaus tinklai, elektros tinklai, elektroninių ryšių tinklai. Esami inžineriniai tinklai nurodyti 2023 m. parengtoje toponuotraukoje, kuri yra Detaliojo plano koregavimo projekto byloje. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, esami statiniai yra prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei lietaus, buitinių nuotekų šalinimas.

- *Vandens tiekimas.* Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, esančių Vingio, Smiltelės gatvėje. Išsaugomi esami vandentiekio tinklai. Esant poreikiui, prisijungimas prie vandentiekio tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Buitinės nuotekos.* Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus, esančius planuojamoje teritorijoje. Tvarkant nuotekas turi būti vadovaujamasi Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236, ir Statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, patvirtintu Aplinkos ministro 2003 m. liepos 21 d. įsakymu Nr. 390.

Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Lietaus nuotekos.* Lietaus tinklai esami. Lietaus tinklai nuvesti į centralizuotus lietaus tinklus, esančius planuojamoje teritorijoje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Elektros tiekimas.* Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos vartotojui išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Šildymas:* CŠT (centralizuoto šildymo tiekimas) esamais centralizuotais šilumos tinklais nuo esamos šilumos trasos, taip pat numatoma galimybė pasirinkti šildyti elektra, alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją.

- *Dujotiekis:* Planuojamoje teritorijoje yra esamas dujotiekis. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Ryšių tinklai:* Planuojamoje teritorijoje yra esami elektroninių ryšių tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Melioracija:* Sklypai nemelioruoti.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Bendruoju planu bei 2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 patvirtinto Klaipėdos miesto dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamą teritoriją numatyti dviračių takai. Vadovaujantis topografine nuotrauka, šalia planuojamos teritorijos yra viešojo transporto ir dviračių trasų takai, bei pėsčiųjų takai.

Pėsčiųjų judėjimas planuojamos teritorijos ribose nustatomas esamais pėsčiųjų takais, o esant pakeitimamas, pėsčiųjų judėjimas bus sprendžiamas rengiant statinių techninį projektą.

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

Susisiekimo komunikacijos šalia planuojamos teritorijos yra išvystytos. Planuojamos teritorijos transporto ryšius su gretimomis bendramiestinėmis teritorijomis užtikrins greta esančios miesto gatvės. Planuojamą teritoriją riboja šios gatvės:

Vingio gatvė – aptarnaujanti C kategorijos gatvė (miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys; pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos; miesto vidaus transporto ryšiai), RL 45 m, esamos

gatvės važiuojamoji dalis apie 7,39 – 11,35 m pločio asfalto danga su bortais, įrengtas praplatinimas dešininiais posūkiais, ties planuojama teritorija įrengtas pėsčiųjų ir dviračių takas.

Smiltelės gatvė – aptarnaujanti C kategorijos gatvė (miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys; pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos; miesto vidaus transporto ryšiai), RL 30 m, esamos gatvės važiuojamoji dalis apie 7,39 – 10,74 m pločio asfalto danga su bortais, ties planuojama teritorija įrengtas pėsčiųjų ir dviračių takas.

<u>Įvažiavimai į žemės sklypus</u>

Susisiekimo komunikacijos šalia planuojamos teritorijos yra išvystytos. Planuojamos teritorijos transporto ryšius su gretimomis bendramiestinėmis teritorijomis užtikrina greta esančios ir planuojamą teritoriją ribojančios miesto gatvės - Smiltelės ir Vingio.

Detaliojo plano koregavimo projekte formuojamas Sklypas Nr. 4 – esamas inžinerinių komunikacijų koridorius, užimantis (sudarantis) visą Sklypo Nr. 4 plotą, į kurį patenka esamos eksploatuojamos susisiekimo komunikacijos (inžineriniai statiniai). Sklypas Nr. 4 užtikrina susisiekimą (transporto priemonių ir pėsčiųjų judėjimą) planuojamoje teritorijoje tarp Vingio ir Smiltelės gatvių, taip pat patekimą (įvažiavimą, išvažiavimą) į žemės sklypus ir valstybinės žemės plotus, esančius teritorijoje tarp Vingio gatvės ir Smiltelės gatvės, įskaitant ir Detaliojo plano koregavimo projekte suplanuotus Sklypą Nr. 1, Sklypą Nr. 2, Sklypą Nr. 3 ir Sklypą Nr. 5.

Detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje automobilių parkavimui nėra numatytas pakankamas, dabartinius reikalavimus atitinkantis vietų kiekis. Atsižvelgiant į esamą situaciją, numatoma galimybė maksimaliai išplėsti esamas automobilių stovėjimo aikšteles ir įrengti naujas vietas. Numatomų automobilių stovėjimo vietų skaičius ir norminiai atstumai bus tikslinami, vykdant tolimesnius teritorijų sutvarkymo projektavimo darbus. Rengiant kiekvieną konkretų projektą turės būti įvertinta situacija įvairiais aspektais: pradedant želdinių ir požeminių komuniakcijų būkle, projektų rengimo metu galimų pakeitimų normatyviniuose dokumentuose atžvilgiu, naujų normatyvinių dokumentų, reglamentuojančių tokių statinių ir įrenginių statybą, reikalavimais ir baigiant gyventojų nuomone.

Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas Sklypas Nr. 5, skirtas esamam inžineriniam statiniui – Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelei Smiltelės g. 12B, unikalus Nr. 4400-0791-3095, nuosavybės teise priklausančiai Klaipėdos miesto savivaldybei, eksploatuoti; Sklypas Nr. 4 suprojektuotas esamų inžinerinių statinių: kelio (gatvės) – Įvažiavimo, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-3079-8315; kito inžinerinio statinio - Pėsčiųjų tako, kelių (gatvių) paskirties, unikalus Nr. 4400-4269-0582, eksploatacijai. Sklype Nr. 5 suplanuota automobilių parkavimo veikla, Sklype Nr. 4 suplanuota susisiekimo komunikacijų aptarnavimo veikla, vykdant kurią taip pat gali būti planuojamos ir įrengiamos automobilių parkavimo vietos. Sklypui Nr. 2 nustatomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas, suteikiantis teisę planuoti ir vykdyti veiklą, susijusią su transporto priemonių stovėjimo vietų įrengimu ir eksploatavimu.

Sklypas Nr. 3A buvo suformuotas esamam pastatui, unikalus Nr. 2198-6004-4016, eskploatuoti, šiuo metu esamame Sklype Nr. 3A vykdomas esamo pastato eksploatavimas pagal susiklosčiusias faktines aplinkybes. Detaliojo plano koregavimo projekte suprojektuotas Sklypas Nr. 3 prie esamo Sklypo Nr. 3A prijungiant įsiterpusį Sklypą Nr. 3B. Sklypas Nr. 3 formuojamas pagal esamo pastato duomenis (parametrus), Sklype Nr. 3 yra susiklostęs faktinis automobilių parkavimas (tranporto priemonės parkuojamos prie pastato Sklypo Nr. 3 dalyje (Sklypo Nr. 3B ribose), eskploatuojamos esamos transporto priemonių stovėjimo vietos, kurių išdėstymas ir skaičius Detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniais nenagrinėjami.

Įgyvendinant Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius ir planuojant esamos situacijos pokyčius, - naujų statinių statybą ar esamų statinių rekonstravimą, automobilių parkavimo klausimas sprendžiamas žemės sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“, laikantis norminių atstumų nuo gretimybių. Automobilių parkavimas, tikslios automobilių parkavimo vietos ir jų skaičius turi biti nustatomi / keičiami teisės aktų nustatyta tvarka.

Šiuo Detaliojo plano koregavimo projektu įvažiavimų/išvažiavimų skaičius, numatytas pagal Detalųjį planą, nekeičiamas.

Visos įvažiavimo į žemės sklypus vietos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas gali būti tikslinami vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straispnio 9 dalimi.

Želdiniai

Vadovaujantis 2023 m. UAB "Georamas" parengta toponuotrauka, planuojamoje teritorijoje yra medžių ir krūmų grupių ir planingai suformuotų medžių eilių. Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sklypuose yra medžių ir krūmų, priskirtinų saugotiniems. Planuojamoje teritorijoje sutaksuoti 64 medžiai. Visų būklė gera, visi medžiai išlieka, Detaliojo plano koregavimo projektu nenumatomas kirtimas/ar kitaip iš augimo vietos medžių pašalinimas. Medžių kirtimą ir/ar kitokį pašalinimą iš augimo vietos reglamentuoja Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas.

Detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad rengiant suformuotų sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta „priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto.

Detaliojo plano koregavimo projektu šis Detaliojo plano sprendinys nekeičiamas. Želdinių normatyvinės proprocijos taikymas formuojamų žemės sklypų ribose sprendžiami teisės aktų nustatyta tvarka statinio techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas pagal žemės sklypo naudojimo būdą: ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto - Komercinės paskirties objektų teritorijose: Sklype Nr. 3; ne mažesnis kaip 20 % viso žemės sklypo ploto - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų

aptarnavimo objektų teritorijose: Sklype Nr. 2, Sklype Nr. 5; mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 15 % Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose: Sklype Nr. 1.

Priklausomųjų želdynų plotų siūloma želdinimo vieta pažymėta pagrindinių sprendinių brėžinyje grafiškai, naujai formuojamuose sklypuose, tačiau konkreti želdinimo vieta ir proporcija nustatomi rengiant statinio techninį projektą.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai želdynų ploto dydžiui netaikomi.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais irpoįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosaugos, higienos ir gaisrinės saugos reikalavimus.

Projekto vadovė: Danutė Zubavičienė

Planuotoja: Simona Kaušienė