



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
MERAS**

**POTVARKIS  
DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANO BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO  
(KONCEPCIJOS) STADIJOS SPRENDINIAMS**

Nr.  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnio 5 dalimi, 27 straipsnio 2 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 5 dalies 2 punktu ir atsižvelgdamas į Urbanistikos skyriaus 2025 m. gegužės 12 d. raštą Nr. (21.11E)-UA2-44 „Dėl pritarimo teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo bendrųjų sprendinių formavimo (konceptijos) stadijos sprendiniams“:

1. P r i t a r i u Apie 9,47 ha teritorijos Daugulių nagrinėjamame rajone Nr. 9.1 (žemės sklypų kadastriniai Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549 ir 2101/0039:945) detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (konceptijos) sprendiniams (pridedama).

2. N u s p r e n d ž i u, kad sprendinių konkretizavimo stadijoje turi būti detalizuojamas Detaliojo plano koncepcijos A variantas.

3. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ar jo įgaliotą asmenį ne vėliau kaip per 5 darbo dienas informuoti visuomenę apie pritarimą koncepcijai planavimo organizatoriaus buveinėje, planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS.

4. N u s t a t a u, kad šis potvarkis skelbiamas Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Klaipėdos miesto savivaldybės merui (Liepų g. 11, 92138 Klaipėda) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, 92251, Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų administraciniam teismui, skundą (prašymą, pareiškimą) paduodant bet kuriuose teismo rūmuose (Galinio Pylimo g. 9, 91230 Klaipėda, A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas, Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys, Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai, Žygimantų g. 2, 01102 Vilnius), Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

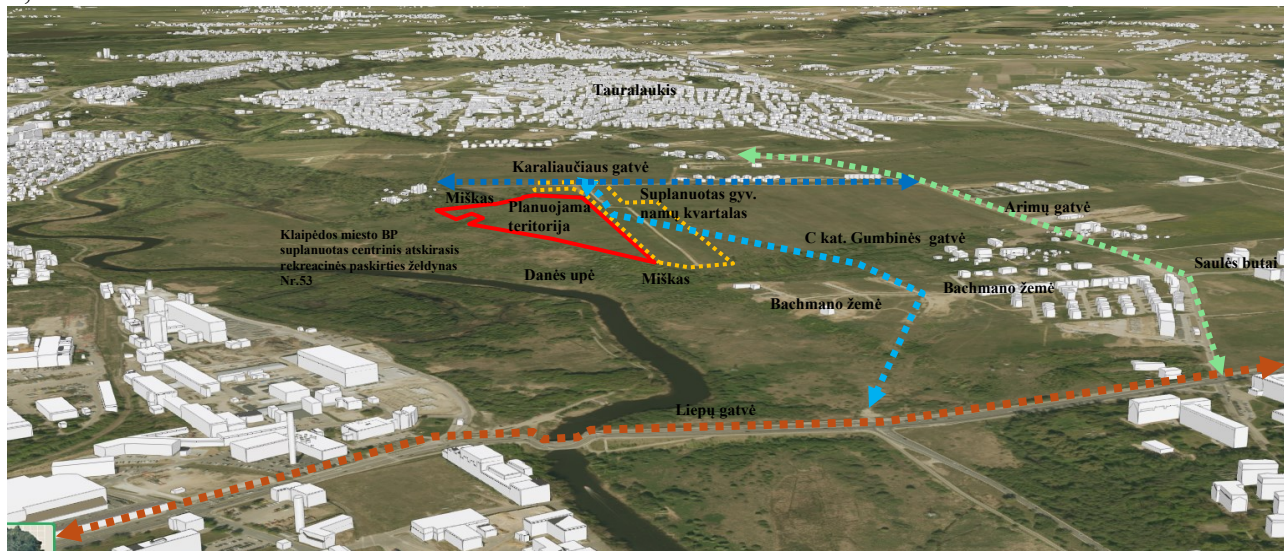
Savivaldybės meras

Arvydas Vaitkus

## TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRI DUOMENYS

**Planuojama teritorija:** teritorija, apimanti žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549 ir 2101/0039:945, Klaipėdoje. Planuojamos teritorijos plotas – apie 9,47 ha.



Vakaruose ir pietuose planuojama teritorija ribojasi su Danės upe ir jos pakrantėje Klaipėdos miesto BP suplanuotu centriniu atskiruoju rekreacinės paskirties želdynu Nr. 53.

Šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme, valstybinu mišku.

Rytuose planuojama teritorija ribojasi su žemėtvarkos projektu suprojektuotu keliu (laisva valstybinė žemė), Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu suplanuota C kat. Gumbinės gatve (RL - 30 m).

Šalia planuojamos teritorijos yra Žemės sklypų Klaipėdoje, kadastro Nr. 2101/0039:371, Nr. 2101/0039:372, 2101/0039:679 ir Nr. 2101/0039:562, formavimo ir pertvarkymo projektu (ZPDRIS Nr. ZSFP-39374) suformuotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su bendro naudojimo teritorijomis.

#### Planavimo uždaviniai:

- teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus;
- naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti urbanizuotos teritorijos naudojimo reglamentus, detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

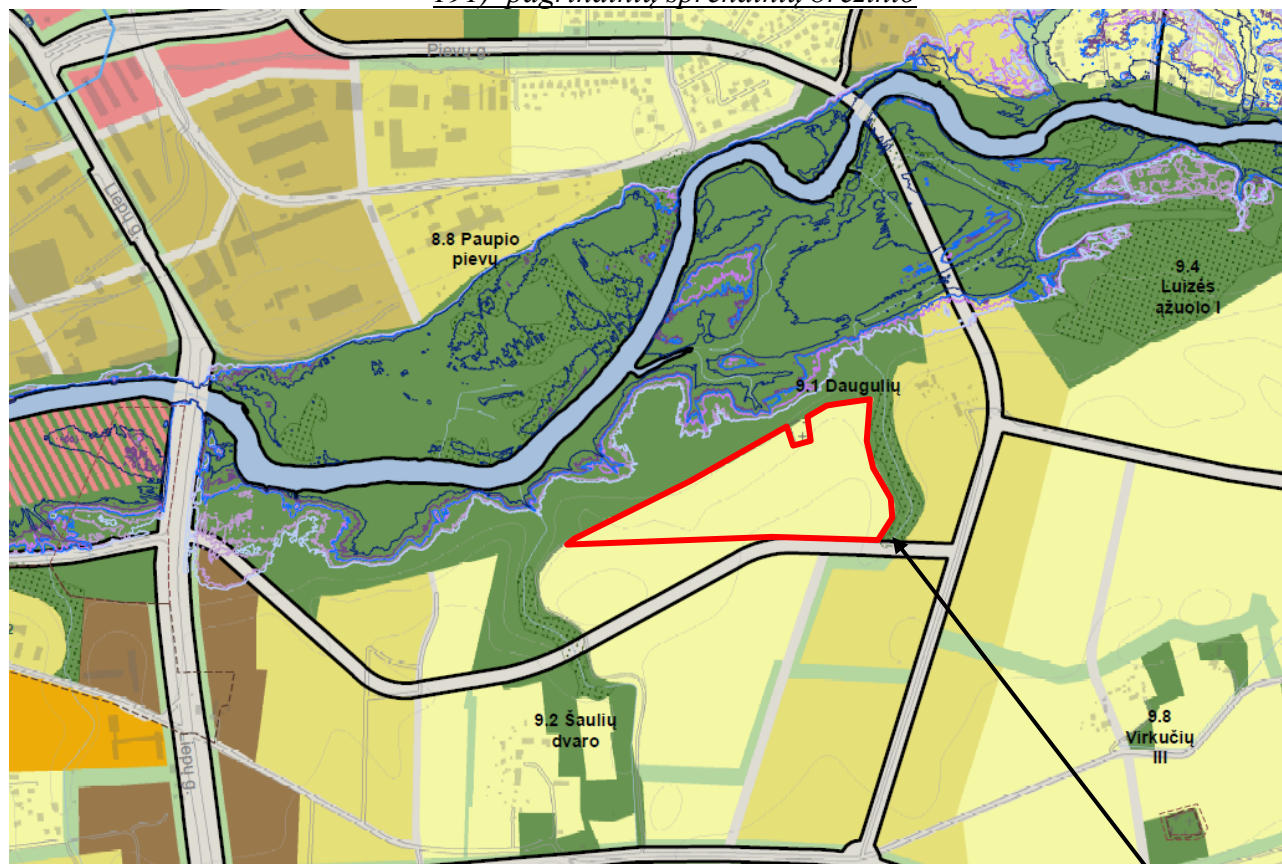
#### Papildomi planavimo uždaviniai:

- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus (esant poreikiui);
- prirėkus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

## Papildomi reglamentai:

pastatų aukštų skaičius.

*Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo (patvirtinto 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191) pagrindinių sprendinių brėžinio*



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinių sprendinių brėžiniu planuojama teritorija patenka į Daugulių (9.1) nagrinėjamą rajoną mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai – GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Rekomenduojama teritorijų struktūra: gyvenamoji – 60 %, želdiniai – 25 %, socialinė - .

Rajonas / 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 prekybos objektų bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
9.1 Daugulių		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6	100	-	Nauja plėtra	2	1,3,4	

### Galimos veiklos planuojamoje teritorijoje apibūdinimas:

Pagal galiojantį Klaipėdos miesto bendrąjį planą, patvirtintą 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 (toliau - BP), nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną, esančią Daugulių rajone (BP pažymėtas 9.1).

#### Galimi teritorijos naudojimo tipai:

GV (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija),  
 PA (paslaugų teritorija),  
 SI (socialinės infrastruktūros teritorija).

**Galimi teritorijos naudojimo tipai:** GV, PA, SI

**Galimi žemės naudojimo būdai:** G1, K, V, R, B, I2, E  
 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

**Rekomenduojama teritorijų struktūra (%)**: 60 % gyvenamoji, 25% želdynai, 5% socialinė -.

**Galimi maksimalūs planuojamos teritorijos užstatymo rodikliai:**

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – 12 m.
- Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,6.
- Didžiausias leistinas užstatymo tankumas – nustatomas remiantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

- *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).* Šis apribojimas išlieka, kadangi visa planuojama teritorija yra melioruota.

- *Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).* Specialiosios žemės naudojimo sąlygos įregistruotos žemės sklype kad. Nr. 2101/0039:549. Apribojimas naikinamas, kadangi Danės upės pakrantės apsaugos juosta ir apsaugos zona nepatenka į sklypo ribas.

- *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).* Visai planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, kadangi planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A, III (cheminės taršos) apsaugos zoną.

- *elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).* Specialioji žemės naudojimo sąlyga įregistruota žemės sklypuose kad. Nr. 2101/0039:549 kad. Nr. 2101/0039:552 ir kad. Nr. 2101/0039:548. Rengiamu detaliuoju planu numatoma iškelti (sukabeliuoti) esamą 10 kV orinę liniją. Apribojimo plotas tikslinamas atlikus statybos darbus.

Vadovaujantis potvynių rizikos žemėlapiais planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas, todėl specialioji žemės naudojimo sąlyga nenustatoma.

**Servitutai**

Detaliuoju planu planuojamoms kvartalo gatvėms – inžinerinės infrastruktūros koridoriams nustatomas kelio servitutas bei servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, naudojimui ir aptarnavimui (servitutai tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje).

*Servitutai registruojami LR civiliniame kodekse nustatyta tvarka.*

**Socialinė infrastruktūra**

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Artimiausia esama socialinė infrastruktūra:

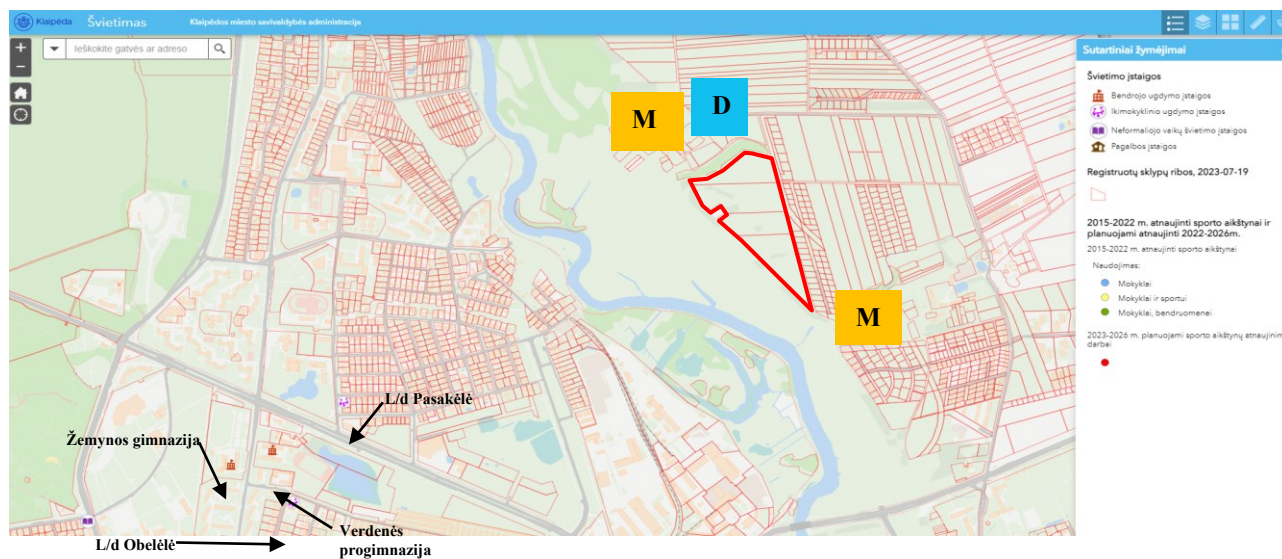
- apie 4,5 km atstumu l/d „Pasakėlė“, Pakruojo g. 25,
- apie 5 km atstumu l/d „Obelelė“, Valstiečių g. 10,
- apie 4,8 km atstumu „Verdenės“ progimnazija, Kretingos g. 22,
- apie 4,8 km atstumu „Žemynos“ gimnazija, Kretingos g. 23,
- apie 2 km atstumu Liepų g. esančioje prekybos, paslaugų teritorijoje (ties Liepų g. 81) parduotuvės, maitinimo ir paslaugų įmonės ir teikiamos kitos būtinos paslaugos.
- apie 4 km atstumu Klaipėdos miesto centras.

Planuojama teritorija yra miesto zonoje, kurioje vyksta intensyvi plėtra ir socialinė infrastruktūra yra suplanuota Klaipėdos miesto bendrajame plane:

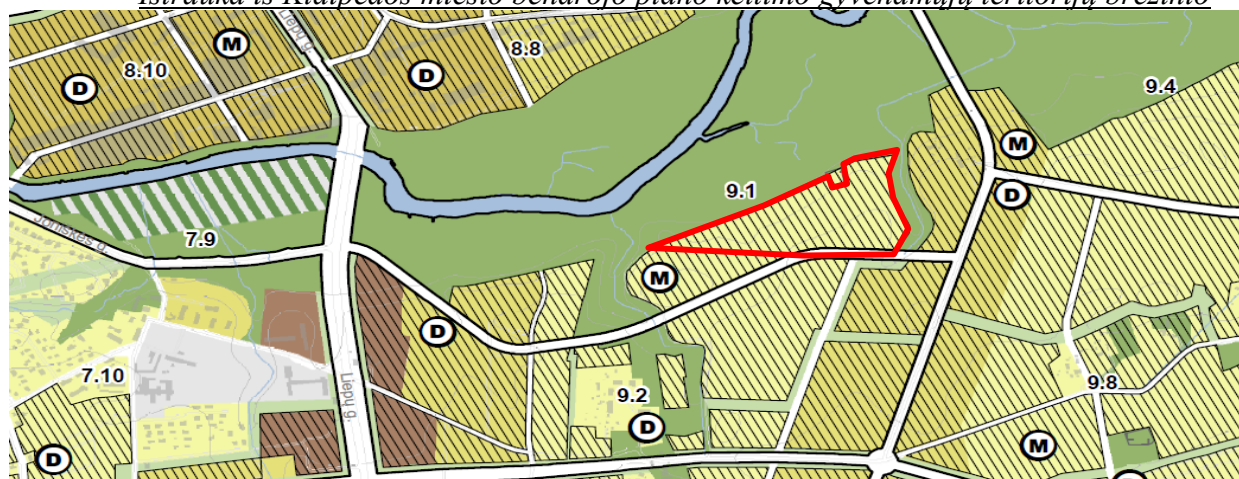
- Apie 150 m. atstumu pietryčių kryptimi nuo planuojamos teritorijos Klaipėdos miesto bendrajame plane yra numatyta visuomeninės paskirties teritorija - vieta naujos mokyklos statybai (situacijos schemoje pažymėta M).
- Apie 350 m. atstumu šiaurės kryptimi nuo planuojamos teritorijos Klaipėdos miesto bendrajame plane yra numatyta visuomeninės paskirties teritorijos - vieta naujos mokyklos statybai (situacijos schemoje pažymėta M) ir vieta naujo darželio statybai (situacijos

schemeje pažymėta D) (pradėtos rengti teritorijų planavimo dokumentas TPDRIS sistemoje TPD Nr. K-VT-21-23-692).

Įvertinus esamą ir suplanuotą socialinę infrastruktūrą bei skirtingą, netolygų naujų teritorijų užstatymo, urbanizacijos tempą planuojamos teritorijos ribose numatoma suformuoti multifunkcinės paskirties žemės sklypą su galimybe jame pastatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą.



*Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo gyvenamųjų teritorijų brėžinio*



### **Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu planuojamos teritorijos inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie artimiausių, esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano koncepcijos rengimo etape suformuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai, inžinerinių tinklų statybai ir eksploatacijai.

*Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros sprendiniai tikslinami, detalizuojami sprendinių konkretizavimo etape.*

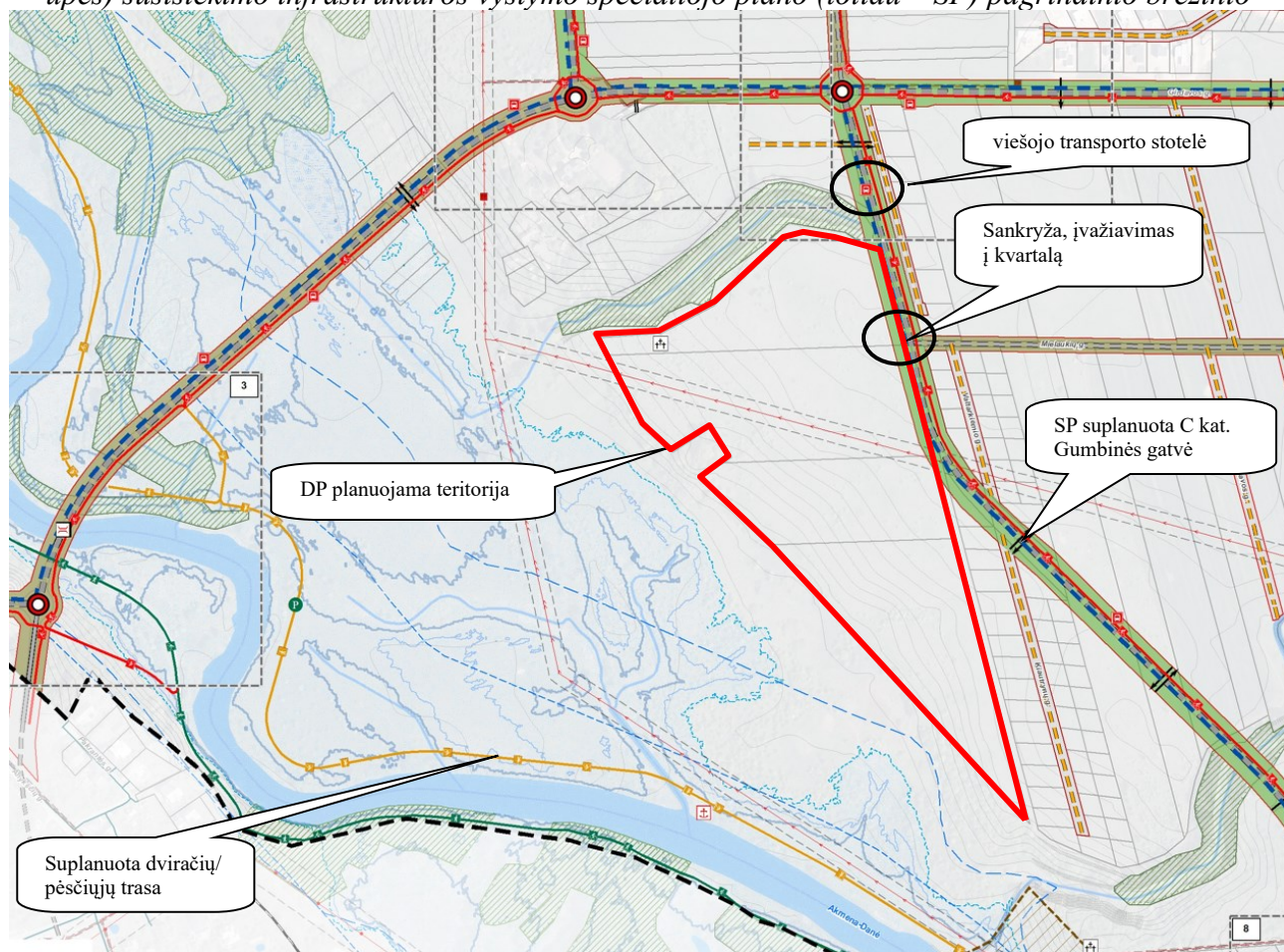
### **Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste, buv. Daugulių k. Susisiekimas su planuojama teritorija yra C kat. Karaliaučiaus gatve (vietinės reikšmės keliu Nr. LM1253) bei Klaipėdos miesto bendroju planu suplanuota C kat. Gumbinės gatve.

Artimiausi (apie 1 km atstumu) esami dviračių takai yra Liepų g.

Planuojama teritorija viešoju transportu nėra aptarnaujama. Artimiausi (apie 1 km atstumu) viešojo transporto maršrutai yra Liepų g.

*Ištrauka iš Klaipėdos m. rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano (toliau – SP) pagrindinio brėžinio*



*Ištrauka iš Klaipėdos m. rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano kvartalų ir lokalių (kvartalinių) D kategorijos gatvių išvystymo galimybių schema*



Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (toliau – SP) šalia planuojamos teritorijos apie 50 m. šiaurės kryptimi suplanuota viešojo transporto stotelė.

SP sprendinių pagrindiniame brėžinyje yra pateiktos galimos naujų sankryžų įrengimo vietos, C kategorijos gatvėse. SP aiškinamajame raštu nurodyta, kad „Vystant teritorijas, t.y. rengiant atskirų

teritorijų planavimo dokumentus ar techninius projektus, nauji prisijungimai prie C kategorijos gatvių turi būti organizuojami vadovaujantis šio specialiojo plano sprendiniais. Esant pagrįstam poreikiui ir nesant galimybei prisijungti prie nurodytų sankryžų vietų, naujos sankryžos gali būti įrengiamas tik gavus Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pritarimą ir užtikrinus visų eismo dalyvių saugumą.“ Rengiamu detaliuoju planu siekiant optimaliai paskirstyti srautus kvartale, nesudaryti „butelio kakliuko“, numatomi du įvažiavimai į kvartalą iš C kat. Gumbinės gatvės.

Vadovaujantis SP sprendiniais pėsčiųjų ir dviračių takas suplanuotas C kat. gatvės raudonųjų linijų ribose (min. 2,25 m pločio) ir pėsčiųjų ir dviračių trasa palei Danės upę (11 m pločio).

SP yra identifikuotos detaliuoju planu planuojamų žemės sklypų dalys, kurios bus paimtos visuomenės poreikiams įgyvendinant suplanuotas C kat. gatvės plėtrą. Rengiamu detaliuoju planu suformuojami žemės sklypai, pagal SP nustatytas dalis, C kat. Gumbinės gatvės plėtrai, kurie bus paimti visuomenės poreikiams.

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje 2024 m. rugsėjo mėn. pusėje vykdytame želdinių būklės vertinime iš viso užregistruoti 82 medžiai ir krūmai (11 rūšių), bei 7 medžių ir krūmų grupės (17 rūšių). Planuojamoje teritorijoje gausiausiai auga – ąžuolai. Dauguma medžių yra geros ar patenkinamos būklės. Planuojamoje teritorijoje augantys medžiai ir krūmai yra savaiminukai. Tirtame plote siūloma šalinti 29 savaiminukus medžius ir krūmus, likusius medžius ir krūmus siūloma išsaugoti. Planuojamoje teritorijoje esančias medžių ir krūmų grupes siūloma genėti ir atlikti sanitarinius kirtimus.

Miestuose augantys medžiai ir krūmai pagal nustatytus kriterijus yra saugotini, jų kirtimas griežtai reglamentuojamas. Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Pagal nutarime nurodytus kriterijus, planuojamoje teritorijoje yra iš viso 30 saugotinų želdinių, daugiausia ąžuolai.

Medžių kirtimą reglamentuoja Saugotinų želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022-03-24 sprendimu Nr. T2-55.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Tvarkos aprašu želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto, 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto, 15 % - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, 15 - 50 % - visuomeninės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype – normuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (vakarinė dalis ribojasi su regioninės svarbos migracijos koridoriais – Danės upe ir jos slėniu) ir užliejamas teritorijas. Planuojama teritorija ribojasi su planuojamu atskiruoju rekreacinės paskirties centriniu želdynu Nr. 53 ir yra netoli (apie 50 m atstumu) atskiruoju rekreacinės paskirties rajoniniu želdynu Nr. 55.

Vadovaujantis Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo (patvirtintu 2007-12-21 LR AM įsakymu Nr. D1-694) (toliau – Tvarkos aprašas) 4 p. Klaipėdos mieste minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui, kai atskirųjų želdynų pasiekiamumas yra mažesnis nei 300 m - 10 m<sup>2</sup>/

1 gyv. naudojantis Tvarkos aprašo 8 p. nurodytu LR aplinkos ministerijos rekomenduojamu naudotis geografinės informacinės sistemos įrankiu, paskaičiuoti atskirųjų želdynų normų įvykdymą planuojamam kvartalui ir nagrinėjamam rajonui.

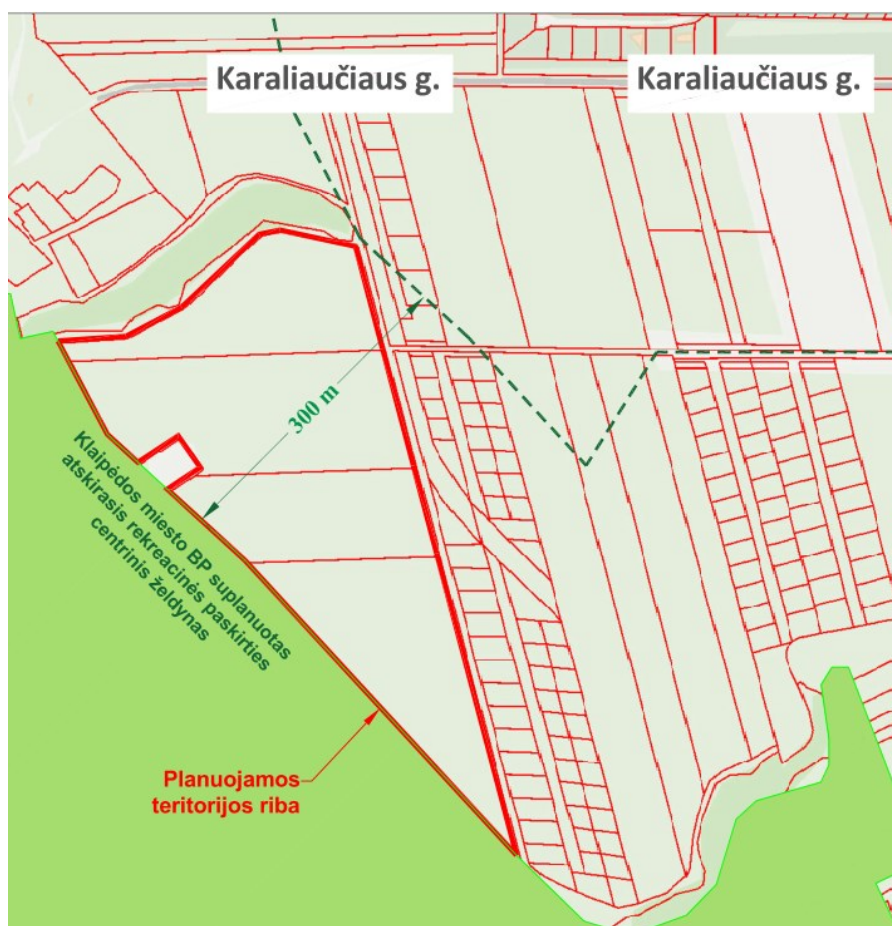
Atlikus atskirųjų želdynų normų skaičiavimus gauti rezultatai:

- Esama situacija Daugulių (9.1) rajone. Klaipėdos mieste minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui, kai atskirųjų želdynų pasiekiamumas yra mažesnis nei 300 m - 10 m<sup>2</sup>/ 1 gyv. Įvertinus esamą situaciją (pagal LR statistikos departamento duomenis), esamą Daugulių (9.1) rajono užstatymą, gauti duomenys, **kad viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis 1 gyventojui 300 m pasiekiamumo atstumu – 822 m<sup>2</sup>.**

- Įvertinus planuojamą užstatymą Daugulių (9.1) rajone, preliminariai gyvens apie 1000 žm. Gauti skaičiavimų duomenys, **kad viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis 1 gyventojui 300 m pasiekiamumo atstumu – 476 m<sup>2</sup>.**

**Išvada:** pagal pateiktus skaičiavimus detaliuoju planu planuojamo kvartalo atskirųjų želdynų plotų norma užtikrinama mažiau nei 300 m atstumu esančiu Klaipėdos miesto BP suplanuotu centriniu atskiruoju rekreacinės paskirties želdynu Nr.53, t.y. **viešųjų atskirųjų želdynų plotas tenkantis 1 planuojamo kvartalo gyventojui 300 m pasiekiamumo atstumu minimalią normą viršija 47 kartų (minimali norma 10 m<sup>2</sup>/ gyv., paskaičiuota Daugulių (9.1) rajono 476 m<sup>2</sup>/ gyv.)**

**Situacijos schema, kurioje pažymėtas minimalus 300 m pasiekiamumo atstumas kvartalo gyventojui iki planuojamo viešojo atskirojo centrinio želdyno.**



Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, Natura2000 arba kita gamtiniu ar ekologinių požiūrių saugomą teritoriją. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais yra planuojama atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų teritorija bei yra esami valstybinės reikšmės miškai. Planuojama teritorija nepatenka į anksčiau išvardintų teritorijų ribas.

Suplanavus ir išvysčius teritoriją, bus sutvarkyta šiuo metu neišnaudota buvusi žemės ūkio teritorija. Numačius bendro naudojimo sklypus, skirtus želdynų ir rekreacinių poilsio zonų

įrengimui, bus pagerintas gamtinio karkaso teritorijų geokologinio potencialo lygis, bus integruoti kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatantys elementai.

Remiantis Klaipėdos miesto BP sprendiniais, per planuojamą teritoriją nėra numatytos žalios jungtys / perskyros, tačiau atsižvelgiant į gretimybėse esantį Danės upės slėnį, kuris perspektyvoje bus sutvarkytas kaip rekreacinė teritorija ir joje nutiestas rekreacinio pobūdžio dviračio takas, vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje numatomos bendro naudojimo teritorijų jungtys su planuojama teritorija vakaruose. Žaliosios jungtys negali būti užtvėrtos tvoromis. Suprojektuotos žaliosios jungtys ir vidinių kvartalo gatvių infrastruktūros sklypai veiks kaip jungtis tarp gamtinės teritorijos, planuojamos teritorijos ir jau suplanuotų teritorijų.

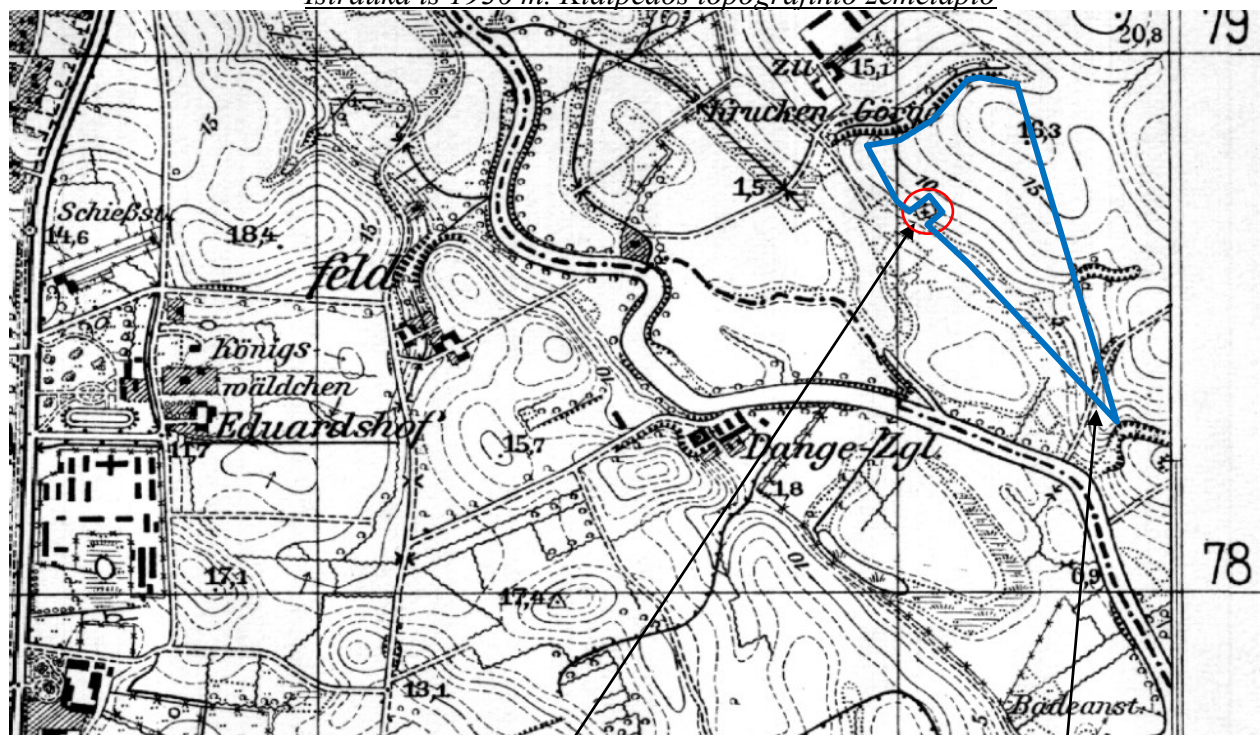
Rengiamu detaliuoju planu **formuojami želdynai: palei pagrindinę C kat. Gumbinės gatvę** (min. 4 m pločio daugiapakopių želdinių juosta), atskiri **bendro naudojimo žemės sklypai, žalioji jungtis (alėja)** sujungianti Klaipėdos miesto BP suplanuotą centrinę atskirąjį rekreacinės paskirties želdyną Nr.53 su naujai planuojamais besiribojančiais kvartalais, tokiu būdu formuojama vientisa miesto želdinių struktūra (žaliosios jungtys).

### Kultūros paveldas

Planuojamame žemės sklype nėra gamtos objektų ir registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571).

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu planuojama teritorija ribojasi su Daugulių kaimo senosiomis kapinėmis (Nr. 48), kurios neįrašytos į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, kurių vietai nustatyti (riboms patikslinti) privalomi archeologiniai tyrimai. Šios teritorijos ir gretimos aplinkos žemės judinimo darbai gali būti vykdomi tik atlikus archeologinius tyrimus (žvalgymus).

Ištrauka iš 1936 m. Klaipėdos topografinio žemėlapio



Daugulių kaimo senųjų kapinių (Nr. 48) vieta

Planuojama teritorija

### Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma jokia tarši veikla, kuri galėtų pakeisti ir turėtų įtakos rodiklių kaitai, todėl detaliojo plano sprendiniai gyvenamajai aplinkai oro taršos aspektu įtakos neturės. Planuojamoje teritorijoje oro tarša neviršija LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640 patvirtintų Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu,

azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų.

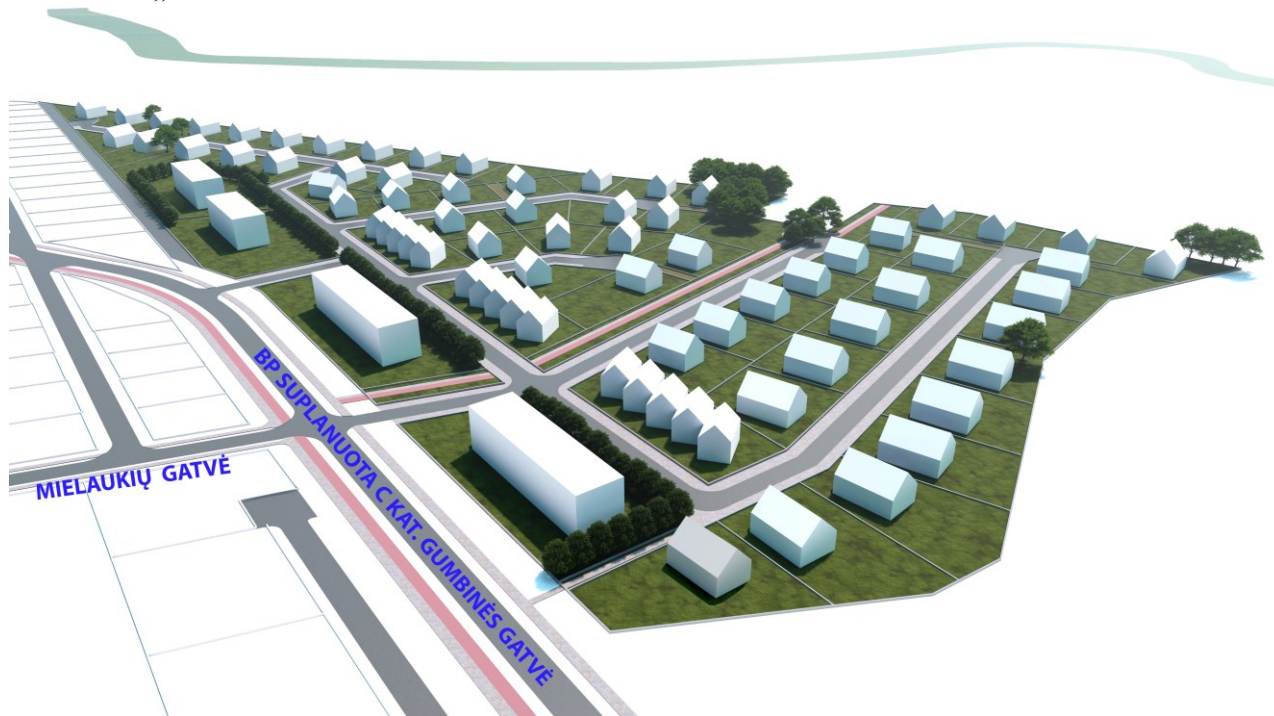
Planuojamoje neviršijamos ribinės vertės nurodytos HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma jokia tarši veikla, kuri galėtų pakeisti ir turėtų įtakos rodiklių kaitai, todėl detaliojo plano sprendiniai oro taršai ir triukšmui įtakos neturės.

## PLANAVIMO PASIŪLYMAI – URBANISTINĖ IDĖJA:

Detaliojo plano koncepcijos stadijoje pateikiamos dvi galimos teritorijos vystymo alternatyvos – variantas „A“ ir variantas „B“.

### Variantas „A“



**Koncepcijos idėja:** su planuojamu gatvių ir užstatymo masteliu palaipsniui įsilieti į gamtinę teritoriją vakaruose, suformuoti žaliąsias jungtis.

Planuojama ašinė gatvė nuo Mielaukių gatvės link Danės upės, greta jos suformuojant bendro naudojimo sklypą – žaliąją ir nemotorizuoto transporto jungtį su Klaipėdos miesto BP sprendiniais suplanuotu atskiruju rekreacinės paskirties centriniu želdynu. Jungties gale, greta buvusių kapinių (neįregistruotų) planuojama aktyvaus ir pasyvaus poilsio zona su sporto ir vaikų žaidimo aikštelėmis bei želdiniais.

Kvartalo rytinėje pusėje palei Klaipėdos miesto BP suplanuotą C kat. Gumbinės gatvę planuojama komercinė ir multifunkcinė zona, kurioje galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos.

Vakariau nuo komercinės ir multifunkcinės zonų planuojami sklypai, kuriuose numatoma blokuotų gyvenamųjų namų statyba.

Likusioje teritorijos dalyje planuojami vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų sklypai.

Teritorijoje planuojamas palaipsniui smulkėjantis užstatymas: nuo stambesnio tūrio objektų rytinėje dalyje greta Klaipėdos BP planu suplanuotos C kat. Gumbinės gatvės iki individualių gyvenamųjų namų vakarinėje dalyje.

Kvartale planuojamos kelios D kategorijos gatvės, užsibaigiančios akligatviais motorizuotam transportui, bet paliekant žaliąsias jungtis pėstiesiems ir nemotorizuotam transporto eismui.

## Variantas „B“



**Koncepcijos idėja:** atsižvelgiant į teritorijos reljefą, formuojamos dvi pagrindinės lygiagrečios gatvės, užsibaigiančios akligatviais. Pagrindinis įvažiavimas į kvartalą numatomas iš Klaipėdos BP planu suplanuotos C kat. gatvės, pratęsiant Mielaukių gatvę vakarų kryptimi. Įvažiavimas į kvartalą užbaigiamas bendro naudojimo teritorijos sklypu, kuriame planuojami želdiniai. Palyt rytinę teritorijos ribą, greta Klaipėdos mėsos BP suplanuotos C kat. Gumbinės gatvės, numatomi komercinės paskirties sklypai. Likusioje teritorijos dalyje suplanuoti vienbučių-dvibučių namų statybai skirti sklypai.

### Užstatomų teritorijų išdėstymas:

Greta suplanuotų vidinių kvartalo gatvių projektuojami sklypai gyvenamųjų pastatų statybai. Inžinerinei ir susisiekimo infrastruktūrai skirta pastatais neužstatoma teritorija suformuojama atskirais sklypais.

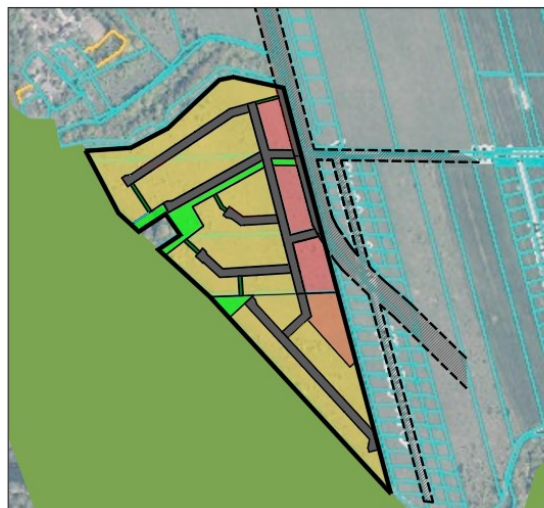
Dalis rytinės planuojamos teritorijos – tarp esamos sklypo ribos ir Klaipėdos miesto bendroju planu suplanuotos C kat. gatvės Gumbinės raudonųjų linijų – bus skirta miesto infrastruktūrai.

Vidinėms kvartalo D kat. gatvėms numatoma suformuoti atskirus infrastruktūros sklypus, kurie bus numatyti kaip servitutai pėsčiųjų ir transporto eismui, taip pat inžinerinių tinklų tiesimui ir jų aptarnavimui. Detalizuojama sprendinių konkretizavimo stadijoje.









Įvertinus esamą ir suplanuotą socialinę infrastruktūrą bei skirtingą, netolygų naujų teritorijų užstatymo, urbanizacijos tempą koncepcijos variante A planuojamos teritorijos ribose numatoma suformuoti multifunkcinės paskirties žemės sklypą, kuriame numatoma galimybė pastatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą. Žemės sklypas, kurio plotas preliminarus plotas 39 arai būtų skirtas iki mokyklinės ugdymo įstaigos, kuri gali talpinti iki 65-70 vaikų (4 ugdymo grupių), statybai.

Ikimokyklinio ugdymo įstaigos statyba galėtų būti vykdoma savivaldybės lėšomis, privačiomis lėšomis (privati ugdymo įstaiga) arba viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės / koncesijos būdu. Klaipėdos miesto bendrajame plane numatyta, kad 1000 gyventojų turi būti numatyta 65-70 vietų iki mokyklinio ugdymo įstaiga.

## Variantas „A“









### SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

-  Planuojama teritorija
-  Planuojama užstatyti teritorija - gyvenamosios pask.
-  Planuojama užstatyti teritorija - komercinės paskirti
-  Planuojama užstatyti teritorija - visuomeninės/ kom paskirties sklypai
-  Planuojama infrastruktūros teritorija (vidinės kvartal pėsčiųjų/dviračių takai, inžinerinių komunikacijų kor
-  Planuojama infrastruktūros teritorija (Klaipėdos me: suplanuota C kategorijos gatvė, pėsčiųjų/dviračių t: komunikacijų koridoriai)
-  Planuojama atskirųjų želdynų teritorija
-  Planuojama bendro naudojimo teritorija

## Variantas „B“



### SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

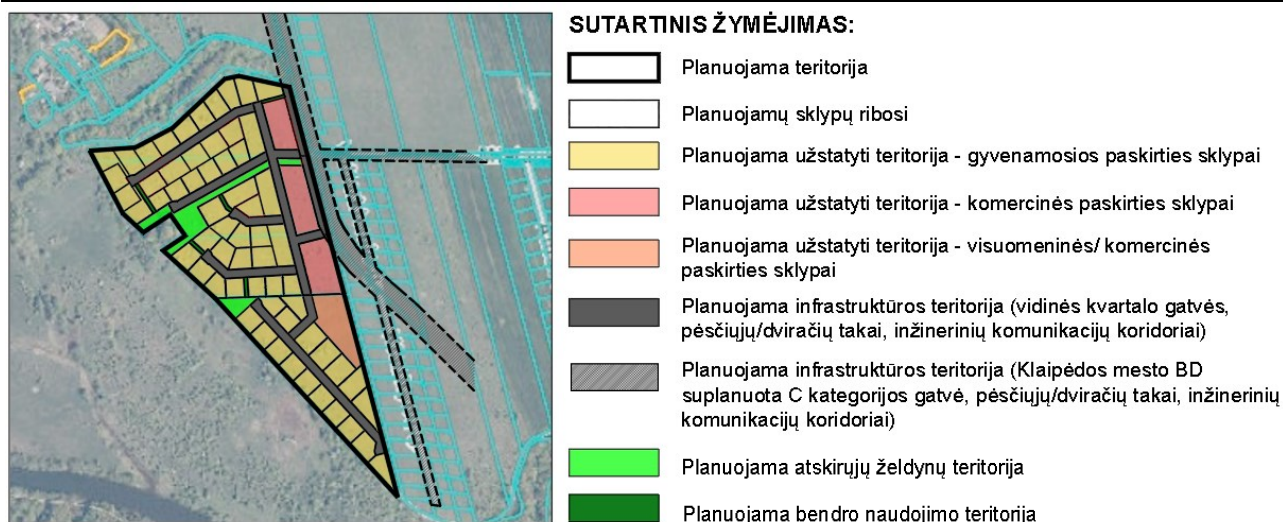
-  Planuojama teritorija
-  Planuojama užstatyti teritorija - gyvenamosios paskirties sklypai
-  Planuojama užstatyti teritorija - komercinės paskirties sklypai
-  Planuojama infrastruktūros teritorija (vidinės kvartalo gatvės, pėsčiųjų/dviračių takai, inžinerinių komunikacijų koridoriai)
-  Planuojama infrastruktūros teritorija (Klaipėdos miesto BD suplanuota C kategorijos gatvė, pėsčiųjų/dviračių takai, inžinerinių komunikacijų koridoriai)
-  Planuojama atskirųjų želdynų teritorija

### Teritorijų naudojimo tipai ir (ar) žemės naudojimo būdai:

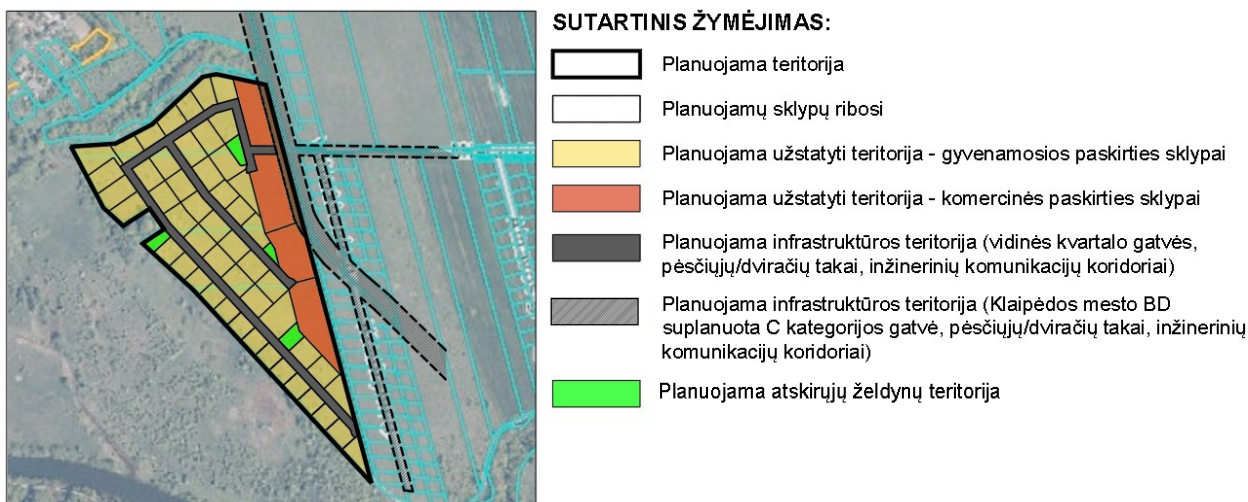
Nagrinėjama teritorija planuojama ją pritaikant gyvenamajai, komercinės ir multifunkcinės paskirties objektų statybai, su visa šiems naudojimo būdams reikalinga infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje numatomi sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų – G1, (sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatyti rodikliai kiekvienam sklypui), komercinės - K ir multifunkcinės paskirties statinių statybai – V, K (sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatyti rodikliai kiekvienam sklypui), taip pat susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – I2. Papildomai formuojamos bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos, skirtos želdiniams – B, E.

**Variantas „A“** – formuojamas 62 sklypai vienbučių – dvibučių namų statybai, 3 sklypai – komercinės paskirties objektų statybai, 1 multifunkcinis sklypas – visuomeninės (ikimokyklinio ugdymo įstaigos statybai), komercinės paskirties objektų statybai, 10 sklypų inžinerinei infrastruktūrai ir 3 sklypai atskirųjų želdynų teritorijos ir 5 sklypai – bendro naudojimo želdiniams.



**Variantas „B“** – formuojama 60 sklypų vienučių – dvibučių namų statybai, 4 sklypai – komercinės paskirties objektų statybai, 2 sklypai inžinerinei infrastruktūrai ir 4 sklypai – bendro naudojimo teritorijos, skirtos želdiniams.



### **Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas (užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis):**

Atsižvelgiant į gretimas suplanuotas teritorijas, siūlomos koncepcijos A variante greta suplanuotų vidinių kvartalo gatvių formuojami sklypai sodybiniam ir blokuotam užstatymui, skirti vienučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, palei Klaipėdos miesto BP suplanuotą C kat. Gumbinės gatvę, rytinėje planuojamos teritorijos dalyje planuojami komercinės ir multifunkcinės paskirties sklypai. Variante B - greta suplanuotų vidinių kvartalo gatvių formuojami sklypai sodybiniam užstatymui: nenumatomas blokuotas užstatymas. Kaip ir variante A, rytinėje teritorijos dalyje, greta Klaipėdos miesto BP suplanuotos C kat. Gumbinės gatvės formuojami sklypai komercinės paskirties objektų statybai.

### **Planuojamai teritorijai siūlomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

*Siūlomas maksimalus pastatų aukštis gyvenamajai teritorijai:*

- A variantas – iki 10 m vienučių – dvibučių gyvenamųjų namų teritorijai (įvertinus gretimybėse parengtus teritorijų planavimo dokumentus), iki 12 m komerciniams ir multifunkcinės paskirties sklypai.
- B variantas – iki 12 m (maksimalus galimas pagal bendrojo plano sprendinius).

*Siūlomas maksimalus užstatymo intensyvumas:*

- A variantas: vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos - 0,4; komerciniams ir multifunkcinės paskirties sklypui - 0,6.
- B variantas: vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos - 0,4; komercinės paskirties zonoje – 0,6.

*Užstatymo tankumas* apskaičiuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

**Sklypų plotai ir teritorijų naudojimo reglamentai tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.**

#### **Susisiekimo sistema:**

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste, buv. Daugulių k. Susisiekimas su planuojama teritorija yra C kat. Karaliaučiaus gatve (vietinės reikšmės keliu Nr. LM1253) bei Klaipėdos miesto bendruoju planu suplanuota C kat. Gumbinės gatve. Šios gatvės plėtrai, įrengimui rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, iki gatvės raudonosios linijos, pagal SP nustatytas dalis suformuojami žemės sklypai, kurie bus paimti visuomenės poreikiams.

Planuojama teritorija viešuoju transportu nėra aptarnaujama. Artimiausi (apie 1 km atstumu) viešojo transporto maršrutai yra Liepų g. Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu apie 50 m šiaurės kryptimi yra suplanuota viešojo transporto stotelė.

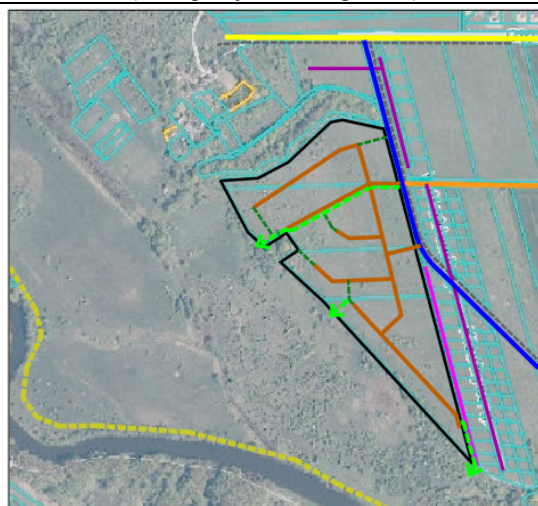
Artimiausi (apie 1 km atstumu) dviračių takai yra Liepų g. Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu palei planuojamą teritoriją, C kat. Gumbinės gatvės raudonųjų linijų ribose suplanuota 2,5 m pločio vietinės reikšmės dviračių trasa (dviračių juosta pėsčiųjų take). Palei Danės upę suplanuota 2,5 m pločio pagrindinė rekreacinė dviračių trasa (atskiras dviračių takas).

Vidinės kvartalo gatvės (D kategorijos akligatviai) planuojami atskirai suformuotose infrastruktūros sklypuose, kuriems bus nustatyti servitutai dėl pėsčiųjų ir motorizuoto transporto judėjimo, taip pat servitutai tiesti ir aptarnauti inžinerines komunikacijas.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, planuojamoje teritorijoje vidiniams kvartalo susisiekimui projektuojamos D kat. gatvės, kurių RL - 12 m, važiuojamoji dalis 5,5 m pločio, gatvėse numatomi šaligatviai su dviračių takais (šaligatvis be pėsčiųjų tako – 1,5 m, šaligatvis bendras su dviračių taku – 2,5 m pločio). Planuojamų gatvių pjūviai bus detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų ir komercinių sklypų ribose. Automobilių parkavimo vietos bus numatomos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamus reikalavimais, techninių projektų rengimo metu.

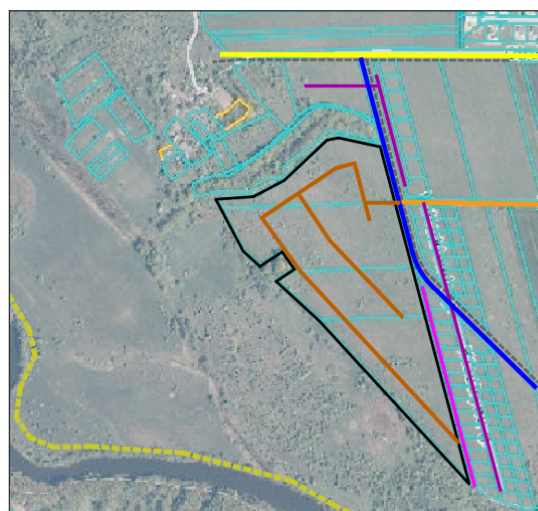
**Variantas „A“** – gatvių tinklas numatytas atsižvelgiant į Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius papildomai numatant jungtis su gamtine teritorija vakaruose (dviračių/ pėsčiųjų takai). Kvartalas suskaidomas keliomis mažesnių atkarpų gatvėmis, formuojami akligatviai, kurių gale numatomos pėsčiųjų/ dviračių jungtys su kita gatve.



**SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:**

- Planuojama teritorija
- Planuojamos kvartalo vidaus gatvės - D kat.
- Planuojamos kvartalo vidaus gatvių žaliosios jungtys - pėsčiųjų takai
- Planuojama jungtis su gamtine teritorija vakaruose (dviračių/ pėsčiųjų takai)
- Karaliaučiaus gatvė (C kat.)
- Mielaukių gatvė (D kat.)
- Klaipėdos miesto BP suplanuota Gumbinės gatvė (C kat.)
- Gretimybėse esamos/ suplanuotos D kat. gatvės
- Žemėtvarkos projektu suprojektuotas 6 m pločio kelias
- Specialiuoju planu suplanuota 2.5 m pločio vietinės reikšmės dviračių trasa
- Specialiuoju planu suplanuota 2.5 m pločio pagrindinė rekreacinė dviračių trasa

**Variantas „B“** – gatvių tinklas numatytas atsižvelgiant į teritorijos reljefą – daugumą gatvių planuojant izogipsėms. Kvartale formuojamos tranzitinės gatvės, kurios baigiasi akligatviais.



**SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:**

- Planuojama teritorija
- Planuojamos kvartalo vidaus gatvės - D kat.
- Karaliaučiaus gatvė (C kat.)
- Mielaukių gatvė (D kat.)
- Klaipėdos miesto BP suplanuota gatvė (C kat.)
- Gretimybėse esamos/ suplanuotos D kat. gatvės
- Žemėtvarkos projektu suprojektuotas 6 m pločio kelias
- Specialiuoju planu suplanuota 2.5 m pločio vietinės reikšmės dviračių trasa
- Specialiuoju planu suplanuota 2.5 m pločio pagrindinė rekreacinė dviračių trasa

**KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ PALYGINIMO LENTELĖ:**

	<b>Variantas „A“</b>	<b>Variantas „B“</b>
<b>Urbanistinė idėja</b>	Su planuojamu gatvių ir užstatymo masteliu palaiapsniui įsilieti į gamtinę teritoriją vakaruose, suformuoti žaliąsias jungtis. Planuojama ašinė gatvė nuo Mielaukių gatvės link Danės upės, greta jos suformuojant bendro naudojimo sklypą – žaliąją ir nemotorizuoto transporto jungtį jungiančią su Klaipėdos miesto BP sprendiniais suplanuotu atskiruoju rekreacinės paskirties centriniu želdynu.	Atsižvelgiant į teritorijos reljefą, formuojamos dvi pagrindinės lygiagrečios gatvės, užsibaigiančios akligatviais.

<b>Planuojamų sklypų dydžiai</b>	Gyvenamosios paskirties: nuo 602 m <sup>2</sup> (sodybinio užstatymo) iki 1618 m <sup>2</sup> (blokuoto užstatymo). Komerčinės paskirties: nuo 2402 m <sup>2</sup> iki 3493 m <sup>2</sup> . Multifunkcinės paskirties: 3914 m <sup>2</sup> .	Gyvenamosios paskirties: nuo 873 m <sup>2</sup> iki 2109 m <sup>2</sup> (sodybinio užstatymo). Komerčinės paskirties: nuo 3333 m <sup>2</sup> iki 4868 m <sup>2</sup> .
<b>Siūlomas užstatymo tankumas</b>	Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.	Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
<b>Siūlomas užstatymo intensyvumas</b>	Vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos - 0,4; Komerčiniams ir multifunkcinės paskirties sklypui – 0,6.	Vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos - 0,4; komercinės paskirties objektų teritorijos - 0,6.
<b>Siūlomas pastatų aukštis</b>	Gyvenamiesiems sklypams iki 10 m, Komerčiniams ir multifunkcinės paskirties sklypui iki 12 m.	Visų sklypų iki 12 m (maksimalus galimas pagal BP sprendinius)
<b>Želdiniai</b>	Priklausomieji želdynai sudaro: gyvenamiesiems sklypams – 25%, komercinės paskirties sklypams – 10 %, visuomeninės paskirties sklypams – 15-50 %, bendrojo naudojimo teritorijos - 15 % sklypo ploto. Papildomai skersai kvartalo yra formuojama žalioji jungtis (bendro naudojimo sklype) ir bendro naudojimo sklypai vakaruose, skirti želdynų įrengimui. Jie sujungia planuojamą teritoriją su vakarinėje pusėje esančia gamtinio karkaso teritorija, numatomas draudimas juos aptverti. Komerčinės paskirties objektų teritorijos ir multifunkcinio sklypo perimetru, kuris ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, numatoma 4 m pločio daugiapakopių apsauginių želdinių juosta.	Priklausomieji želdynai sudaro: gyvenamiesiems sklypams – 25%, komercinės paskirties sklypams – 10%, bendrojo naudojimo teritorijos 15 % sklypo ploto. Komerčinių sklypų perimetru, kuris ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, numatoma 4 m pločio daugiapakopių apsauginių želdinių juosta. Visame kvartale numatomi keli bendro naudojimo sklypai, skirti želdynų įrengimui.
<b>Inžinerinė infrastruktūra</b>	Išskiriama atskirais infrastruktūros sklypais, pagal SP nustatytas dalis, rytinė planuojamos teritorijos dalis, patenkanti į C kat. Gumbinės	Išskiriama atskirais infrastruktūros sklypais, pagal SP nustatytas dalis, rytinė planuojamos teritorijos dalis, patenkanti į C kat. Gumbinės

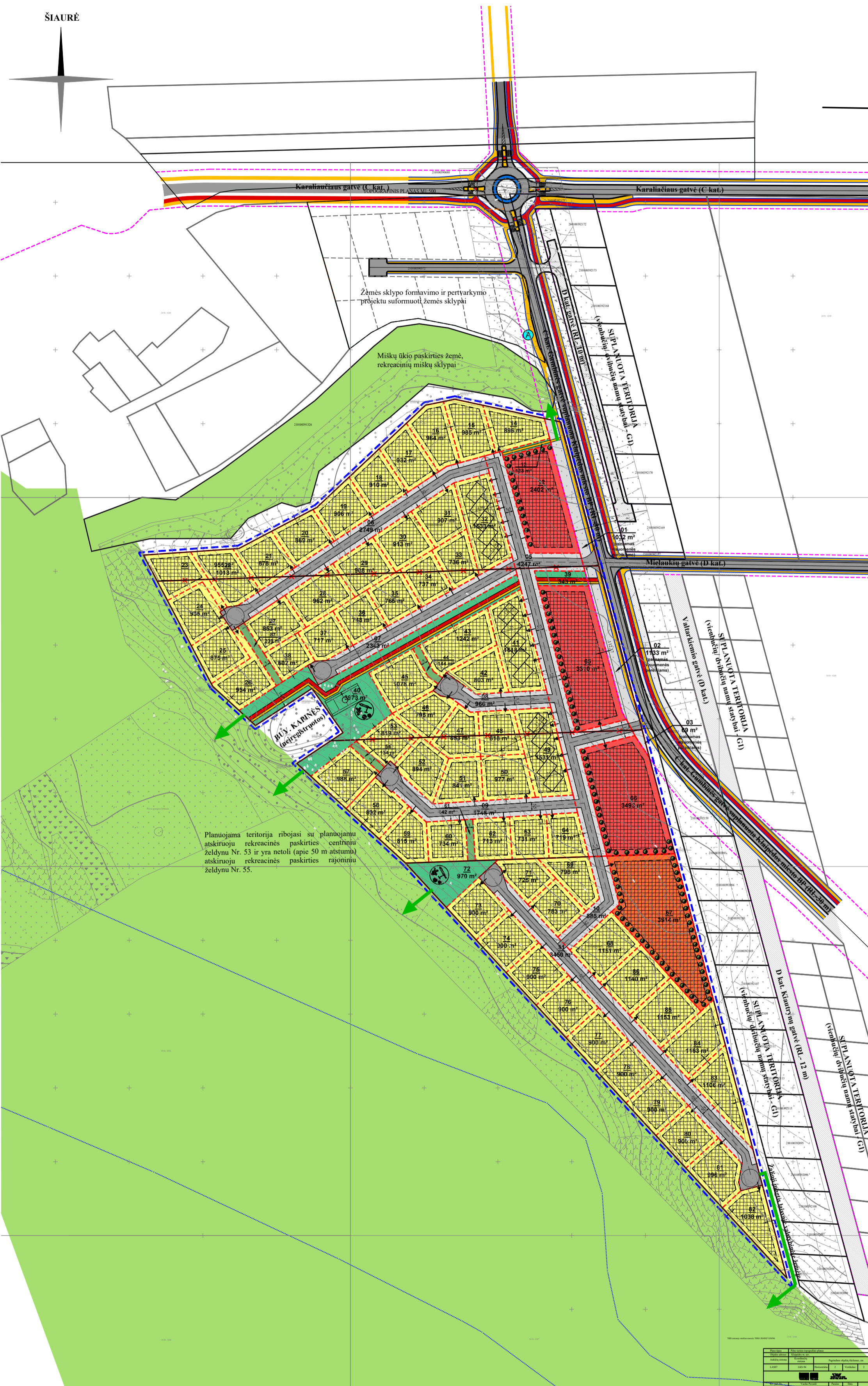
	gatvės raudonąsias linijas. Vidinės kvartalo D kat. gatvės ir pėsčiųjų – dviračių takai formuojami atskirais žemės sklypais. Visiems infrastruktūros sklypams nustatomi kelio ir inžinerinės infrastruktūros tiesimui, naudojimui ir aptarnavimui skirti servitutai.	gatvės raudonąsias linijas. Vidinės kvartalo D kat. gatvės ir pėsčiųjų – dviračių takai formuojami atskirais žemės sklypais. Visiems infrastruktūros sklypams nustatomi kelio ir inžinerinės infrastruktūros tiesimui, naudojimui ir aptarnavimui skirti servitutai.
<b>Socialinė infrastruktūra</b>	Įvertinus esamą ir suplanuotą socialinę infrastruktūrą bei skirtingą, netolygų naujų teritorijų užstatymo, urbanizacijos tempą suformuotas multifunkcinės paskirties žemės sklypą, kuriame numatyta galimybė statyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą.	-
<b>Atitiktis Klaipėdos miesto BP rekomenduojamai Daugulių (9.1) nagrinėjamo rajono teritorijos struktūrai</b>	<b>Planuojamos teritorijos plotas - 9,47 ha.</b>	
	<b>Gyvenamoji</b> -5,77 ha (60.8 %). Pagal BP 60 %. <b>Želdiniai</b> – 0.61 ha (6.4% *). Pagal BP 25 %. <b>Socialinė</b> – nereglamentuojama. Likusią teritorijos dalį sudaro komercinės paskirties ir multifunkcinis ir inžinerinės infrastruktūros sklypai – 3.0 ha (31.7 % planuojamos teritorijos).	<b>Gyvenamoji</b> – 6.00 ha (63.4 %). Pagal BP 60 %. <b>Želdiniai</b> – 0.24 ha (2.6 % *). Pagal BP 25 %. <b>Socialinė</b> – nereglamentuojama. Likusią teritorijos dalį sudaro komercinės paskirties ir inžinerinės infrastruktūros sklypai – 3.23 ha (34.11 % planuojamos teritorijos).
<b>Apibendrinimas</b>	Planuojamas gyvenamųjų namų kvartalas skaidomas keliomis vidinėmis gatvėmis, kurios formuoja mažesnes sklypų grupes. Planuojamas gatvių tinklas suskaido kvartalą segmentais: užstatymą galima įgyvendinti etapais. Rytinėje sklypo dalyje, palei Klaipėdos miesto BP planu suplanuotą C kat. Gumbinės gatvę, rytinėje planuojamos teritorijos dalyje numatomi komercinės paskirties sklypai, izoliuojantys gyvenamuosius sklypus nuo planuojamos C kat. Gumbinės gatvės oro taršos ir triukšmo. Skersai sklypo (rytai – vakarai	Planuojamas gyvenamųjų namų kvartalas numatomos dvi pagrindinės lygiagrečios gatvės užsibaigiančios akligatviais. Abipus gatvių planuojami gyvenamieji sklypai su vietomis įterptais bendro naudojimo sklypais, skirtais bendro naudojimo želdynų įrengimui. Rytinėje teritorijos pusėje, greta Klaipėdos miesto BP suplanuotos C kat. Gumbinės gatvės planuojami komercinės paskirties sklypai.

	<p>kryptimi) nuo įvažiavimo į kvartalą atskirais bendro naudojimo sklypais yra formuojama žalioji jungtis, kuri sujungia ne tik planuojamą teritoriją bet ir greta suplanuotą Danės upės slėnyje viešą bendro naudojimo teritoriją - rekreacinės paskirties centrinį želdyną ir pėsčiųjų - dviračių taką.</p>	
<b>Pasiūlymas</b>	<p>Siūloma toliau vystyti ir detalizuoti varianto „A“ sprendinius, nes jie labiau integruoja planuojamą teritoriją į rytuose esančią ir suplanuotą gamtinę aplinką, funkciniais ryšiais susieja planuojamą ir greta esančias suplanuotas teritorijas (numatytos dviračių/ pėsčiųjų takų jungtys, žalioji koridorius su gamtine aplinka).</p> <p>Koncepcijos „A“ variantas atitinka bendrajame plane Daugulių teritorijai rekomenduojamą teritorijos struktūrą (%): gyvenamoji – 60.8 % (pagal BP 60 %), želdynai – 6.4 %* (pagal BP 25%), socialinė - nereglamentuota.</p> <p>* - planuojamo kvartalo želdinių kiekis atitinka rekomenduojamą struktūrą, nes įgyvendinant Klaipėdos miesto BP sprendinių aiškinamojo rašto 27.1 5 p. nuostatas: užtikrinamas detaliojo planu planuojamo kvartalo atskirųjų želdynų pasiekiamumas pagal Tvarkos aprašą (išsamiau žiūrėti skyriuje „Želdiniai“), t.y. vadovaujantis Tvarkos aprašu Daugulių (9.1) rajono atskirųjų želdynų poreikis yra užtikrinamas bei gerokai viršija minimalų reikalaujamą plotą (47 kartų), taip pat rengiamu detaliojo planu formuojami želdynai: daugiapakopiai želdiniai palei komercinės paskirties žemės sklypus, bendro naudojimo teritorijos, bei žalioji jungtis sujungianti Klaipėdos miesto BP suplanuotą centrinį atskirąjį rekreacinės paskirties želdyną su naujai planuojamais gretimais kvartalais.</p>	

Projekto vadovė (TPV 0091).....  A. Taurosevičienė

**2025-05-08 vyko darbo grupės pasitarimas dėl rengiamų teritorijų planavimo dokumentų vertinimo bei bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos), kuriame nagrinėta apie 9,47 ha teritorijos Daugulių nagrinėjamame rajone Nr. 9.1 (žemės sklypų kadastriniai Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549 ir 2101/0039:945) detaliojo plano koncepcija (2025-05-09 protokolas Nr. ADM1-189). Pasitarimo buvo metu nutarta: „1. Pritarti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – apie 9,47 ha teritorijos Daugulių nagrinėjamame rajone Nr. 9.1 (žemės sklypų kadastriniai Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549 ir 2101/0039:945) detaliojo plano koncepcijos (toliau – Koncepcija) sprendiniams, priimtinesniu laikyti Koncepcijos variantą A ir sprendinių konkretizavimo stadijoje detalizuoti Koncepcijos variantą A; 2. Pritarti antros sankryžos planavimui iš Gumbinės g. į planuojamą teritoriją, kuri pagal Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano, patvirtinto 2023 m. kovo 23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-40 (toliau – Specialusis planas), sprendinius nėra suplanuota (vadovautasi išimtimi numatyta Specialiojo plano aiškinamojo rašto tekstinėje dalyje 13 psl.). Eismo organizavimas sankryžoje bus galimas tik dešininiais posūkiiais dėl minimalių atstumų tarp sankryžų.**

ŠIAURĖ



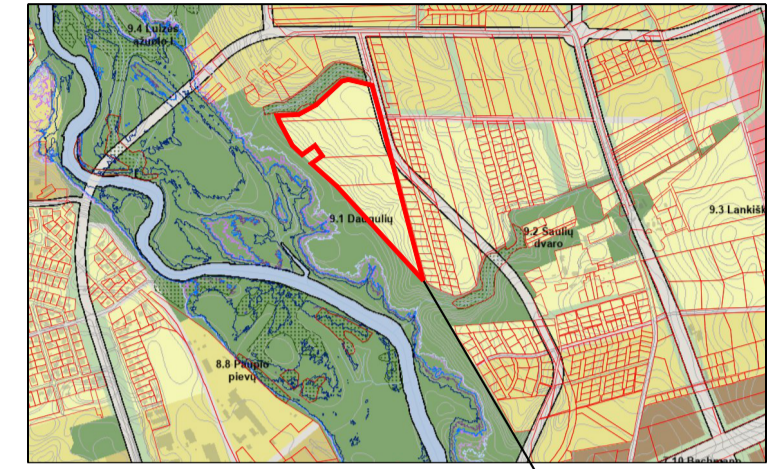
Planuojama teritorija ribojasi su planuojamu atskiruoju rekreacinės paskirties centrinium želdynu Nr. 53 ir yra netoli (apie 50 m atstumu) atskiruoju rekreacinės paskirties rajoniniu želdynu Nr. 55.

SITUACIJOS SCHEMA



Planuojama teritorija

IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO



Planuojama teritorija

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
G1	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
I2	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
K	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos
B	Kitos paskirties žemė, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
E	Kitos paskirties žemė, atskirųjų želdynų teritorijos
V/K	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos/ komercinės paskirties objektų teritorijos
(Blue dashed line)	Planuojamos teritorijos riba
(Red dashed line)	Esamų sklypų ribos
(Red dashed line)	Projektuojamų sklypų ribos
(Red X)	Naikinamos sklypų ribos
(Black dashed line)	Statybos riba
(Grey hatched)	Statybos zona
(Arrow)	Išvažiavimas, išvažiavimas/ eismo kryptis
(Dotted line)	LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba (Danės upės pakrantės apsaugos juosta ir apsaugos zona)
LAISVAI PASIRENKAMI REGLAMENTAI	
(Dashed line)	VI Registrų centre įregistruotos gretimų sklypų ribos
(Dashed line)	Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-39374 suformuoti žemės sklypai, tačiau neįregistruoti NTR registre
(Green dashed line)	Gatvių raudonosios linijos
(Grey hatched)	Gatvių važiuojamoji danga
(Black dashed line)	Gatvių ašinės linijos
(Grey hatched)	Esama arba suplanuota infrastruktūra už sklypo ribos
01	Sklypo numeris
3253 m²	Sklypo plotas
(White box)	Siūlomas blokuotas užstatymas
(Green hatched)	Klaipėdos miesto BP suplanuotas atskiras rekreacinės paskirties centrinis želdynas
(Red hatched)	Dviračių takas
(Yellow hatched)	Pėsčiųjų takas
(Green circle)	Daugiapakopių apsauginių želdyninių juosta (4 m pločio)
(Blue circle)	Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiajame plane suplanuota viešojo transporto stotelė
(Green arrow)	Žaliųjų jungčių kryptys

**Pastabos:**  
**Koncepcijos varianto "A" idėja:** su planuojamu gatvių ir užstatymo masteliu palaipsniui įsilieti į gamtinę teritoriją vakaruose, suformuoti žaliąsias jungtis. Planuojama ašinė gatvė nuo Mielaikių gatvės link Danės upės, greta jos suformuojant bendro naudojimo sklypą – žaliąją ir nemotorizuoto transporto jungtį su Klaipėdos miesto BP sprendimais suplanuotu atskiruoju rekreacinės paskirties centrinium želdynu. Jungties gale, greta buvusių kapinių (neįregistruotų) planuojama aktyvaus ir pasyvaus poilsio zona su sporto ir vaikų žaidimo aikštelėmis bei želdiniais. Kvartalo rytinėje pusėje palei Klaipėdos miesto BP suplanuotą C kat. Gumbinės gatvę planuojama komercinė ir multifunkcinė zona, kurioje gali būti žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Vakariu nuo komercinės ir multifunkcinės zonų planuojami sklypai, kuriuose numatoma blokuotų gyvenamųjų namų statyba. Likusioje teritorijos dalyje planuojami vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų sklypai. Teritorijoje planuojamas palaipsniui smulkėjantis užstatymas: nuo stambesnio tūrio objektų rytinėje dalyje greta Klaipėdos BP planu suplanuotos C kat. Gumbinės gatvės iki individualių gyvenamųjų namų vakarinėje dalyje. Kvartale planuojamos kelios D kategorijos gatvės, užsibaigiančios akligatviais motorizuotam transportui, bet paliekant žaliąsias jungtis pėstiesiems ir nemotorizuotam transporto eismui. Sklypų ribos, plotai ir teritorijų naudojimo reglamentai tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

**A. Taurosevičienės individuali veikla**  
(Nr.938392)

Atestato Nr.	0091	TPV	A. Taurosevičienė	2025
ETAPAS	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS			
K	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius			

PROJEKTAS	Apie 9,47 ha teritorijos Daugulių nagrinėjame rajone Nr. 9.1 (žemės sklypų kad. Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549, 2101/0039:945), Klaipėdoje detalusis planas (TPD Nr. K-VT-21-23-822)		
BRĖŽINYS	PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA - VARIANTAS "A"		
BRĖŽINIO NUMERIS	DP-23.13-001		
MASTELIS	1:2000	LAPAS	LAPŲ
LAIDA	0	1	1

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANO BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO (KONCEPCIJOS) STADIJOS SPRENDINIAMS
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2025-05-20 Nr. M-675
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Arvydas Vaitkus, Meras, MERAS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ARVYDAS VAITKUS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-05-19 23:00:36 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-05-19 23:00:38 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2025-04-25 15:12:19 – 2027-04-25 15:12:19
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.78.2
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-05-20 09:12:30)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-05-20 09:12:31 Dokumentų valdymo sistema Avilys