



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS DĖL ŽEMĖS SKLYPO LIEPOJOS G. 7, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KEITIMO PATVIRTINIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 1 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 314 punktu, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. liepos 7 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG37968433:

1. T v i r t i n u Detalųjį planą, kuriuo keičiamas Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AD1-1229 „Dėl Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-21-24-834) (pridedama).

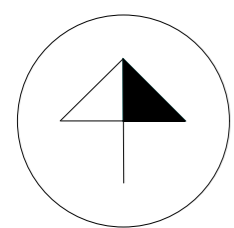
2. N u s t a t a u, kad žemės sklypo Nr. 1 (Liepojos g. 7A, kad. Nr. 2101/0001:781) žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Nr. 2 (Liepojos g. 7, kad. Nr. 2101/0001:780) žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdai: A dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

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

3.1. šis potvarkis skelbiamas Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje;

3.2. detaliojo plano koregavimas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis potvarkis pasirinktinai 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.



Liepojos g. 9
kad. Nr. 2101/0001:845
Kitos paskirties žemė
Vienbučių ir dvibučių
gyvenamųjų pastatų teritorijos

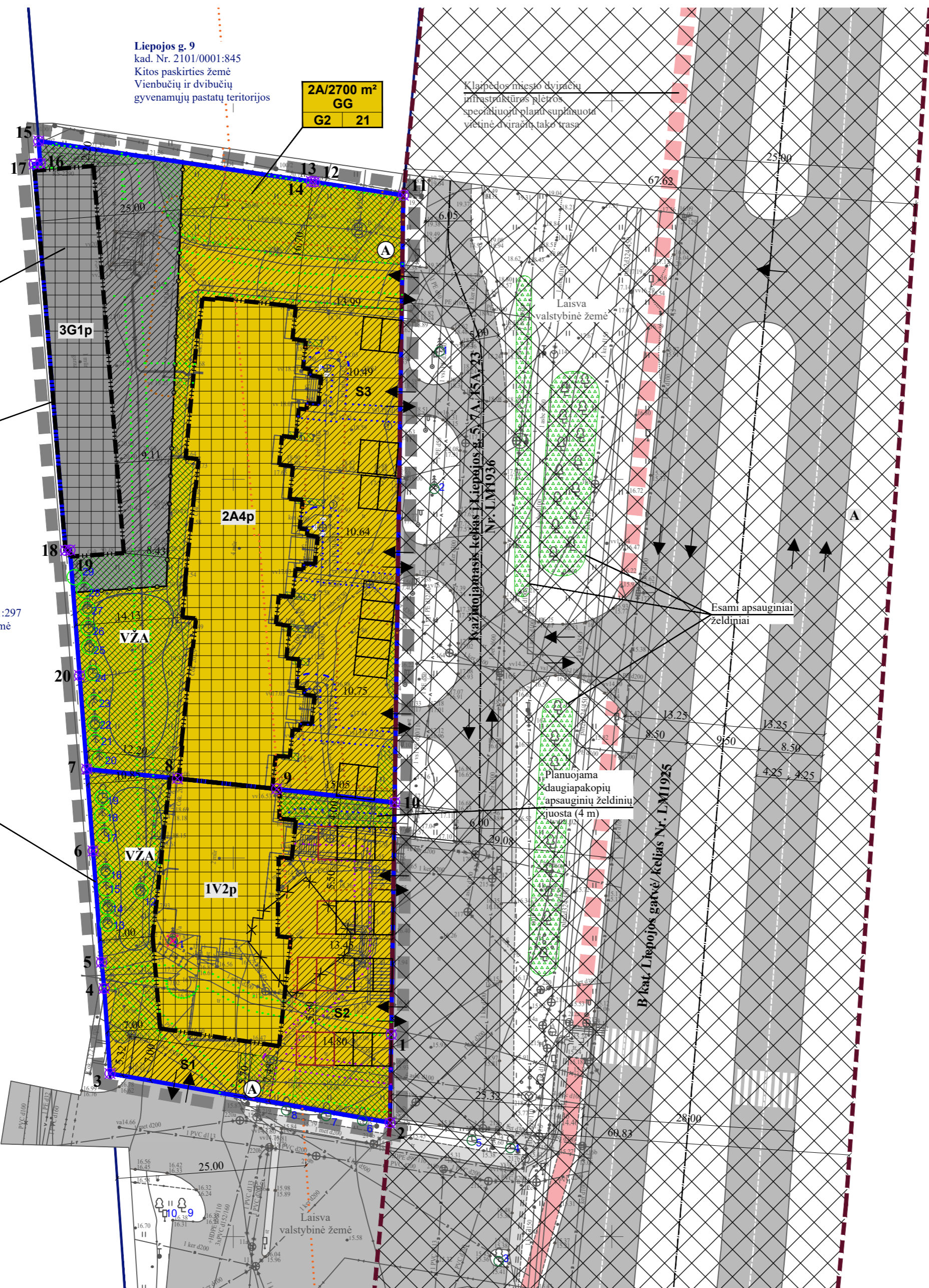
2A/2700 m²
GG
G2 21

2B/941 m²
TI
I1 6.77

2/3641 m²
GG/TI
G2/I1 21/6.77
32 1.2
lp 30/20
a b

Liepojos g. 5
kad. Nr. 2101/0001:297
Kitos paskirties žemė
Teritorijos krašto
apsaugos tikslams

1/1596 m²
GM
G2 16.5
35 1.5
lp 30
a b



SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

G2	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS
I1	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APARTAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	SKIRTINGŲ REGLAMENTŲ RIBA
	STATYBOS RIBA
	STATYBOS ZONA
	SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ KORIDORIUS
	SERVITUTO ZONA
	ĮVAŽIAVIMAS-IŠVAŽIVIMAS, EISMO KRYPTIS
	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	ELEKTROMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
	GATVĖS IR PRIVAŽIAVIMAI
	PĖSICIŲ TAKAI
	DVIRAČIŲ TAKAI
	AUTOBUSŲ STOTELĖ
	ESAMO PASTATAO ŽYMĖJIMAS PLANE
	GRIAUNAMAS PASTATAS/ JO DALIS
	PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDŲNŲ TERITORIJOS
	APSAUGINIAI ŽELDINIAI
	SAUGOTINAS*/ IŠSAUGOMAS MEDIS/ JO NR.
	SIŪLOMAS ŠALINTI MEDIS
	GALIMOS VAIKŲ ŽAIDIMO/ SPORTO/ POILSIO AIKŠTELIŲ ĮRENGIMO ZONOS
	VŽA
	ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	KRAŠTO APSAUGOS OBJEKTŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	PRELIMINARI ATLIEKŲ SURINKIMO AIKŠTELĖS VIETA
	KAIMYNNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI
	ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POŠŪKIO KAMPAI (TAŠKAD) IR JŲ NR.

* Vadovaujantis LRV 2008 m. kovo 12 d. nutarimu 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n/m	n - SKLYPO NUMERIS/m - SKLYPO PLOTAS, m ² ;
T	T - TERITORIJOS NAUDOJIMOSI TIPAS;
1 2	1 - ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAS (BŪDAI);
3 4	2 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS);
5 6	3 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS, %;
a b	4 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS;
	5 - UŽSTATYMO TIPAS;
	6 - PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDŲNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %;
	a, b - PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI
	T - MIŠRI GYVENAMOJI TERITORIJA (GM); GYVENAMOJI TERITORIJA (GG);
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA (TI);
	1 - DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS (G2); SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APARTAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS (I1);
	2 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS, SKAIČIUOJAMAS STATINIO STATYBOS ZONOJE, METRAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PAVIRŠIAUS VIDUTINĖS ALTITUDĖS IKI PASTATO STOGO AR STATINIO KONSTRUKCIJOS AUKSCIAUSIO TAŠKO;
	3 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS, %;
	4 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS;
	5 - LAISVO PLANAVIMO UŽSTATYMAS - lp;
	6 - PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDŲNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %;
	a, b - NENUSTATOMA.

REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sklypo dalies Nr.	Sklypo dalies plotas, m ²	Teritorijos naudojimo reglamentas													Papildomi reglamentai			
					teritorijos naudojimo tipas		pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)		leidžiamasis pastatų aukštis, m	leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		prieklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštis skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai		
					sklype	sklypo dalyje		sklype	sklypo dalyje					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	servitutų zonos
1	1	1596	-	-	GG	-	KT	G2	-	16.5	33.15	35	1.5	laisvo planavimo užstatymas (lp)	-	-	30	4+m	2.1. Daugiabučių	S1 Kiti servitutai (tarnaujantis žemės sklypai kad. Nr. 2101/0001:297, kodas 92) - 78 m ² ; S2 Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 225) - 1046 m ² .	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 186 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 28 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 167 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 115 m ² ; X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 1031 m ² .
-	2	3641	2A	2700	GG/TI	GG	KT	G2/I1	G2	21*	39.80	32*	1.2*	laisvo planavimo užstatymas (lp)	-	-	30	5+m	2.1. Daugiabučių	S3 Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 225) - 2347 m ² .	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 442 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 141 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 673 m ² ; X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 2068 m ² .
			2B	941		TI			I1	6.77**	27.82			laisvo planavimo užstatymas (lp)			20	1+m	6.2. Garažų		

* Užstatymo rodikliai buvo nustatyti Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. sprendimu Nr. AD1-1229, ir rengiamu projektu **nekeičiami**;

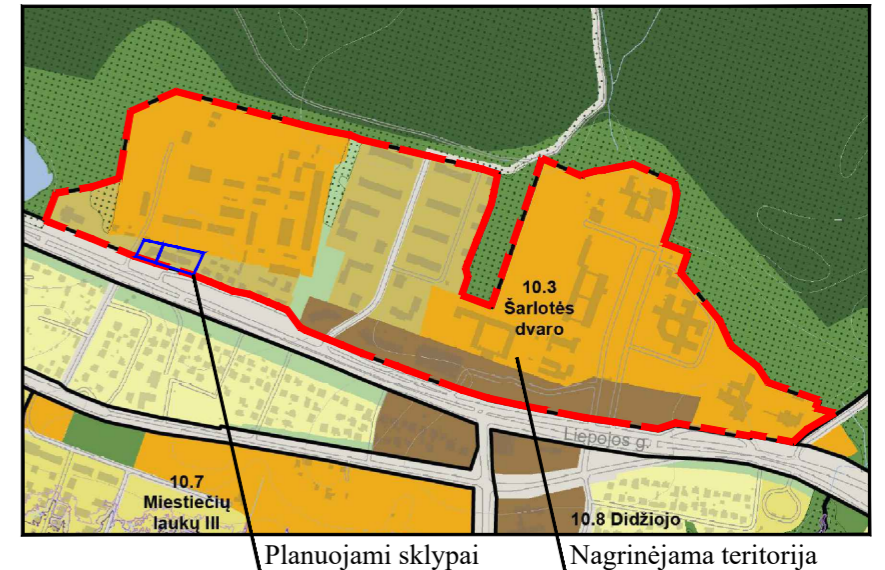
** Esamas pastato aukštis (nekeičiamas).

SKLYPO (JO DALIES) Nr.	SKLYPO (JO DALIES), KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS	
		X	Y
1	1	6182776.68	319820.87
	2	6182765.02	319820.71
	3	6182771.54	319783.72
	4	6182782.76	319782.96
	5	6182786.22	319782.60
	6	6182800.93	319781.48
	7	6182811.74	319780.65
	8	6182810.49	319792.62
	9	6182809.12	319805.73
	10	6182807.33	319821.31
2	7	6182811.74	319780.65
	8	6182810.49	319792.62
	9	6182809.12	319805.73
	10	6182807.33	319821.31
	11	6182887.52	319822.46
	12	6182889.27	319810.74
	13	6182889.33	319810.32
	14	6182889.33	319810.31
	15	6182894.69	319774.29
	16	6182891.72	319774.51
17	6182891.65	319773.69	
18	6182840.62	319777.83	
19	6182840.66	319778.43	
20	6182824.11	319779.70	

SITUACIJOS SCHEMA



IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO



Atestato Nr.		H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda, tel. +370 686 69258 info@project28.lt, www.project28.lt		UAB "Project 28"		Objektas: Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detalioju plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. sprendimu Nr. AD1-1229 „Dėl žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detalioju plano patvirtinimo“, keitimas	
TPV 0008	Direktorė	S. Kazlauskienė		PAGRINDINIAI SPRENDINIAI			
	PV	S. Kazlauskienė					
	Projektuotoja	E. Valmienė		Zymuo: K-VT-21-24-834			
ps	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius					
	Mastelis	Laida	1:500	0		Lapas	Lapų
			1	1			

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiamas anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento keitimas, kurio tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypo adresu Liepojos g. 7A naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano keitimas:

Pagrindinis detaliojo plano keitimas atliekamas keičiant žemės sklypo Nr. 1 (Liepojos g. 7A) naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų (K) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2) bei nustatant naujus sklypo užstatymo rodiklius – užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą, suplanuojant naują statybos ribą ir zoną, automobilių stovėjimo vietas.

Dalyje sklypo Nr. 2 (Liepojos g. 7), atžvelgiant į esamo pastato un. Nr. 2199-9000-9034 paskirtį – garažų – keičiamas žemės naudojimo būdas, toje dalyje nustatant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdą. Likusioje sklypo dalyje, kurioje yra esamas daugiabučių paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9023, žemės naudojimo būdas nekeičiamas. Nors detaliojo plano tiksluose neįrašytas dalies sklypo Liepojos g. 7 naudojimo būdo keitimas į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas, projekto rengimo eigoje nuspręsta patikslinti sprendinius, kad būtų užtikrintas detaliojo plano atitikimas galiojantiems teisės aktams. Naujas užstatymas sklype Nr. 2 neplanuojamas, lieka galioti Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-07-15 sprendimu Nr. AD1-1229, nustatyti užstatymo rodikliai.

Patvirtinus detalų planą, Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-07-15 įsakymu Nr. AD1-1229, sprendiniai nebegalios.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1 (Liepojos g. 7A): kad. Nr. 2101/0001:781, plotas – 1596 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Numatoma griauti esamo pastato un. Nr. 2199-9000-9012 dalį, o likusią pastato dalį, sublokuotą su pastatu Liepojos g. 7, rekonstruoti pratęsiant užstatomą plotą pietinėje sklypo dalyje. Sklype numatoma pastato iki 4 aukštų su mansarda statyba. Maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – 16,5 m. Sklypo užstatymo tankis – 35 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1,5, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip). Statybos linija neplanuojama, kadangi sklypas nesiriboja su gatve.

Sklypas Nr. 2 (Liepojos g. 7): kad. Nr. 2101/0001:780, bendras plotas – 3641 m² (A dalyje – 2700 m², B dalyje – 941 m²); teritorijos naudojimo tipai: A dalyje – gyvenamoji teritorija (GG), B dalyje – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Sklypo A dalyje yra esamas 5 aukštų su mansarda (pirmame aukšte – garažai) daugiabučių

paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9023, sklypo B dalyje – 1 aukšto garažų paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9034. Nauja statyba sklype neplanuojama. Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-07-15 sprendimu Nr. AD1-1229, nekeičiami: užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas – 1,2, užstatymo aukštingumas – 21 m (sklypo B dalyje – 6,77 m (esamas)). Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypo Nr. 2 B dalies dydis nustatytas vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2024-0719 įsakymu Nr. D1-247 (toliau – Metodika), III skyriaus 8 punktu, kuriame nurodoma, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę: $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$

S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formulę:

$$\text{kai statinio ar įrenginio užimamas plotas } \geq 250 \text{ m}^2 \text{ ir } < 2\,000 \text{ m}^2, - S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00$$

$$A_{stat} = 391 \text{ m}^2$$

$$S_{priež} = 6 \sqrt{391} \cdot 3,00 = 356 \text{ m}^2$$

$$S_{min} = 391 + 356 = 747 \text{ m}^2$$

Šalia esamo garažo yra esama transformatorinė, kurios užimamas plotas – 6 m², todėl prie gauto minimalaus sklypo dalies dydžio reikia pridėti esamos transformatorinės užimamą plotą:

$$S_{min} = 391 + 356 + 6 = 753 \text{ m}^2$$

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose – 20 %. Atsižvelgiant į tvarkos aprašą, sklypo dalies plotas didinamas, kad būtų galimybė užtikrinti Tvarkos aprašo reikalavimą dėl želdynų kiekio sklypo dalyje.

Priklausomųjų želdynų kiekis sklypo dalyje:

$$753 \text{ m}^2 - 80 \%$$

$$X \text{ m}^2 - 20 \%$$

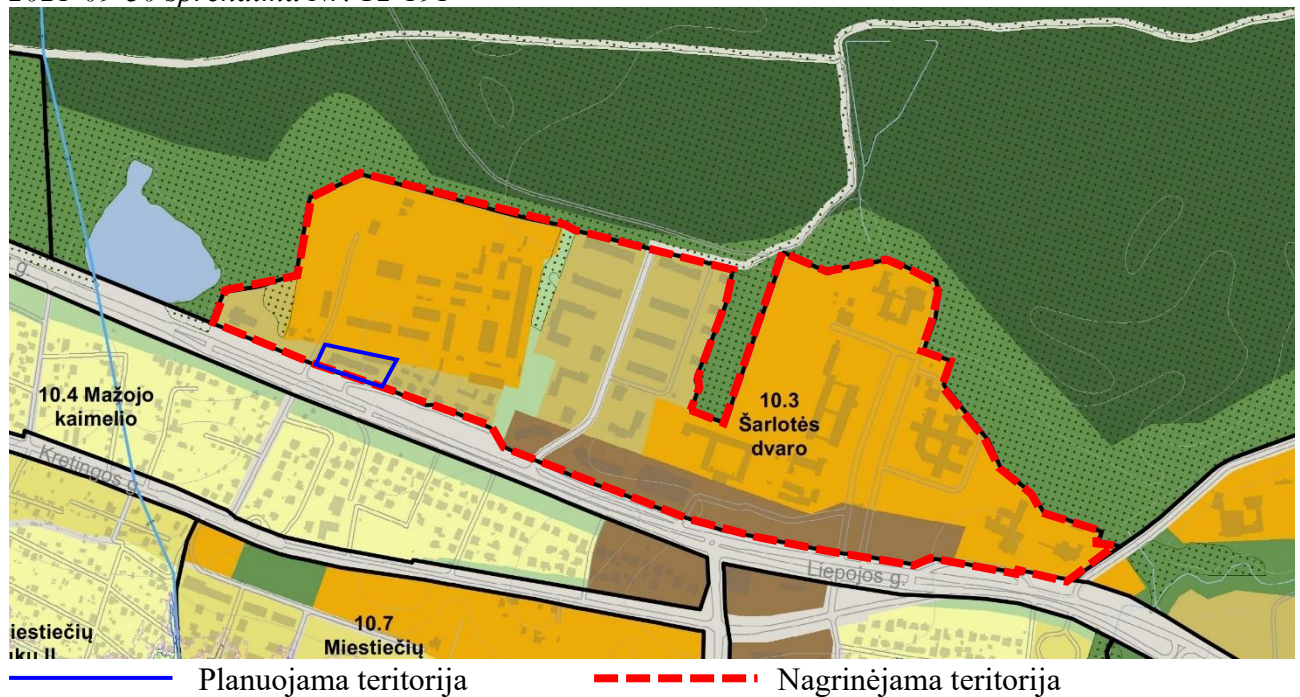
$$X = 188 \text{ m}^2$$

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dalies, kuri skirta esamo garažo eksploatavimui, dydis:

$$\underline{S_{min} = 391 + 356 + 6 + 188 = 941 \text{ m}^2}$$

Sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

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



Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
10.3 Šarlotės Dvaro	[Yellow]	Specializuotų kompleksų zona	SK, SI	V, K, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	15	-	30	-	2,0	
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	15	-	20	-	2,3	
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	30	-	2,0	
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojami sklypai priskiriami rajonui – 10.3 Šarlotės dvaro. Sklypai patenka į **intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GG, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G2, K, V, R, B, I2, E**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **30 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,0**. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Nors intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje nėra galimas susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdas (I1), tačiau Bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta: „Teritorijų, žemės sklypų, pastatų, statinių ir įrenginių naudotojams, kurių nekilnojamojo turto iki BP sprendinių įsigaliojimo dienos registruota pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas (ir pobūdis, jei jis yra nustatytas) neatitinka šiems BP sprendiniams, paliekama teisė naudotis nekilnojamoju turtu taip pat, kaip jis buvo naudojamas iki sprendinių įsigaliojimo dienos, nekeičiant jo naudojimo paskirties pobūdžio bei masto“. Kadangi sklype Liepojos g. 7 (kad. Nr. 2101/0001:780) yra esamas garažų paskirties pastatas (un. Nr. 2199-9000-9034), kuris yra įregistruotas kaip savarankiškas pastatas, o ne daugiabučio priklausinys, ir jo paskirties neplanuojama keisti, sklype buvo išskirta B dalis, kurios naudojimo būdas nustatytas atsižvelgiant į esamo pastato paskirtį, ir vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199.

Rekomenduojamą struktūrą intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje turėtų sudaryti 60 % – gyvenamosios teritorijos ir 25 % – želdynai. Išanalizavus esamą situaciją, nustatyta, kad nagrinėjamo rajono (10.3 Šarlotės dvaro) intensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos struktūrą sudaro: 83,1 % – gyvenamosios teritorijos, 4,2 % – želdynai, 12,7 % – kitos teritorijos. Įvertinus Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše nustatytą minimalų priklausomųjų želdynų kiekį sklypuose, rajono struktūra pasiskirsto taip: 58,2 % – gyvenamosios teritorijos, 30,4 % – želdynai, 11,4 % – kitos teritorijos. Įvertinus detaliojo plano sprendinius, rajono struktūra: **59,2 % – gyvenamosios teritorijos, 30,8 % – želdynai**, 10 % – kitos teritorijos. Atkreiptinas dėmesys, kad kvartalą iš 3 pusių supa miškas, su į kvartalą įsiterpusiais miškų masyvais – žaliosiomis zonomis.

Įvertinus visas aplinkybes, nustatyta, kad detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.3. p., **Gyvenamoji teritorija (GG)** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai gyvenamojoje teritorijoje (GG): G1, **G2**, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai; gali būti negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.4. p., **Mišri gyvenamoji teritorija (GM)** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje gyvenamojoje teritorijoje (GM): G1, **G2**, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Detaliajame plane nustatyti teritorijos naudojimo tipai – gyvenamoji teritorija (GG) ir mišri gyvenamoji teritorija (GM) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypams nustatyti užstatymo rodikliai nesiekia maksimalių Bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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“ (toliau – Reglamentas) 7 priede: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas.

Tūriniai-erdviniai planuojamo pastato vaizdai:





Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 500 m). Klaipėdos licėjus, adresu Kretingos g. 44 (atstumas apie 1,5 km), Klaipėdos lopšelis-darželis „Atžalynas“, adresu Panevėžio g. 3 (atstumas apie 1,7 km); artimiausios gydymo įstaigos – 700 m į šiaurę nuo planuojamos teritorijos esančiame ligoninių miestelyje veikiančios įstaigos; artimiausios parduotuvės: adresu Liepojos g. 3 (atstumas apie 150 m), adresu Liepojos g. 27 (atstumas apie 650 m). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Liepojos gatvėje (atstumas apie 120-150 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 3, 15, M8, 31, 32.

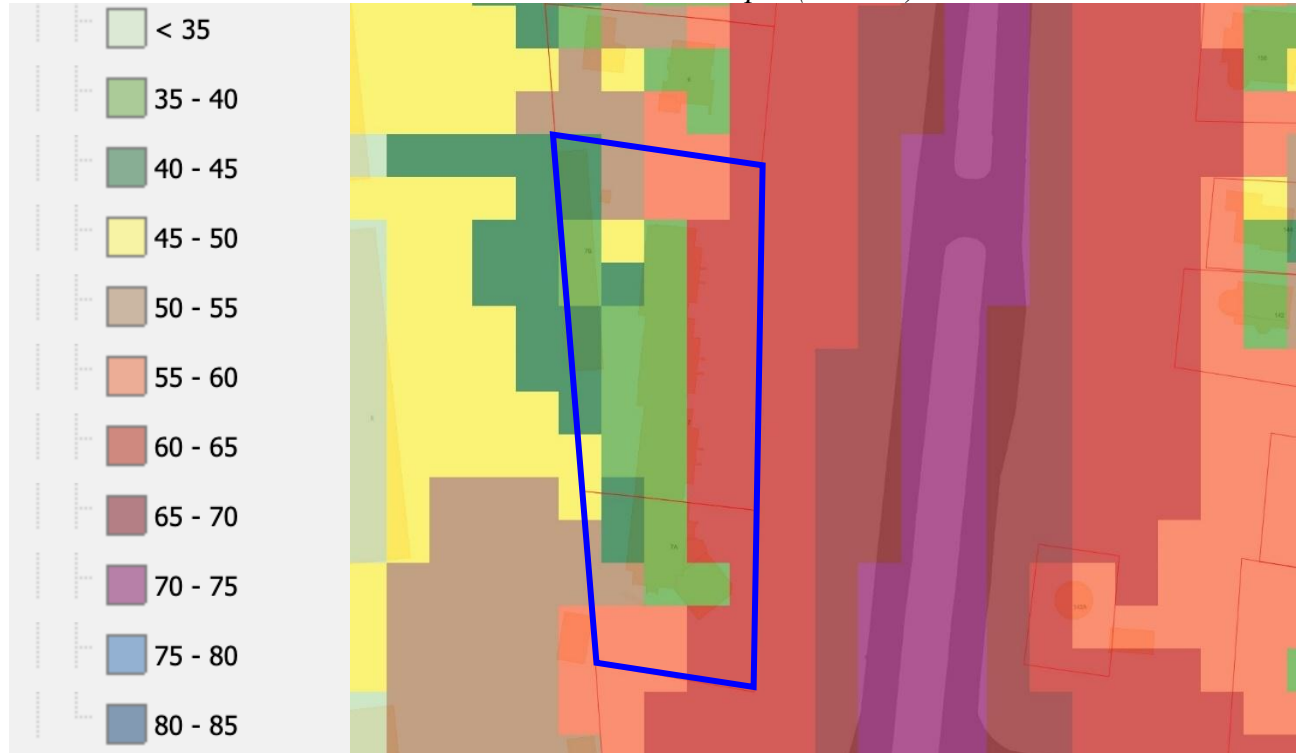
Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

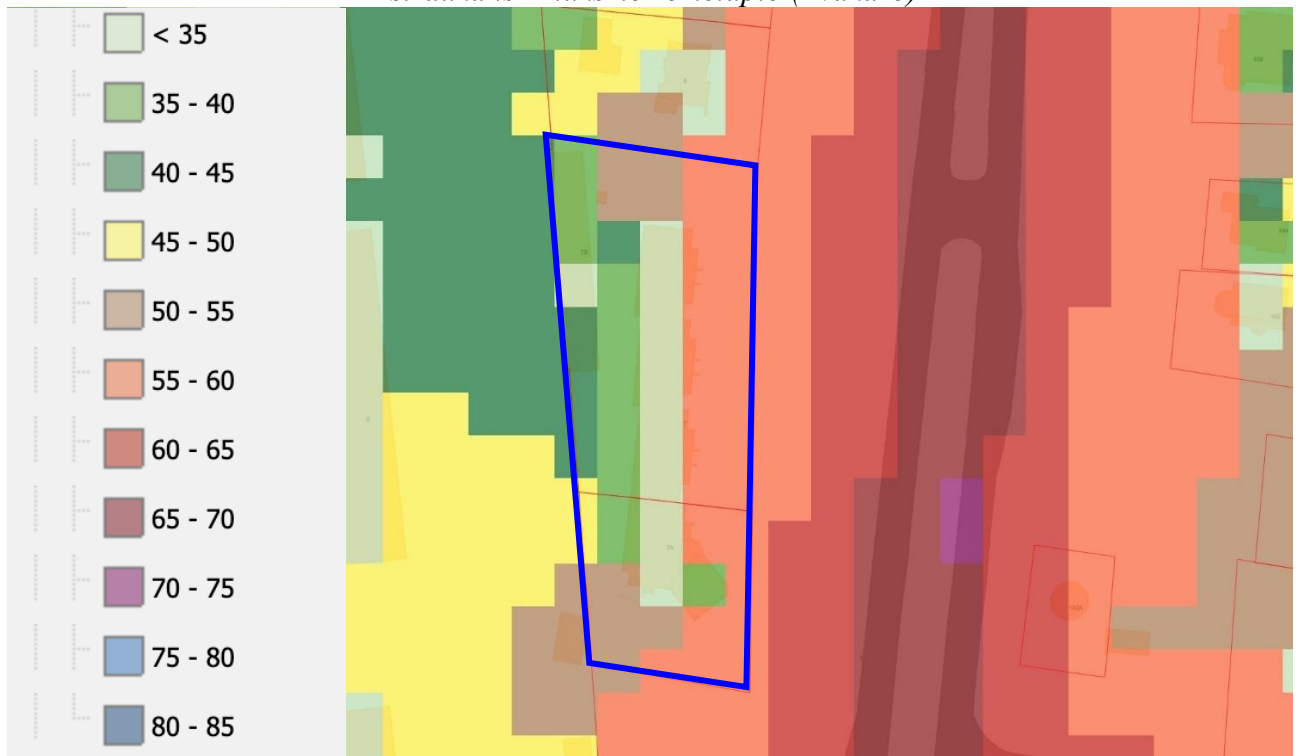
Rytuose planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Liepojos gatve. Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostoje palei minėtą gatvę. Šioje zonoje gyvenamųjų pastatų statyba numatoma atsitraukiant apie 40 m nuo Liepojos gatvės.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Ldienos)



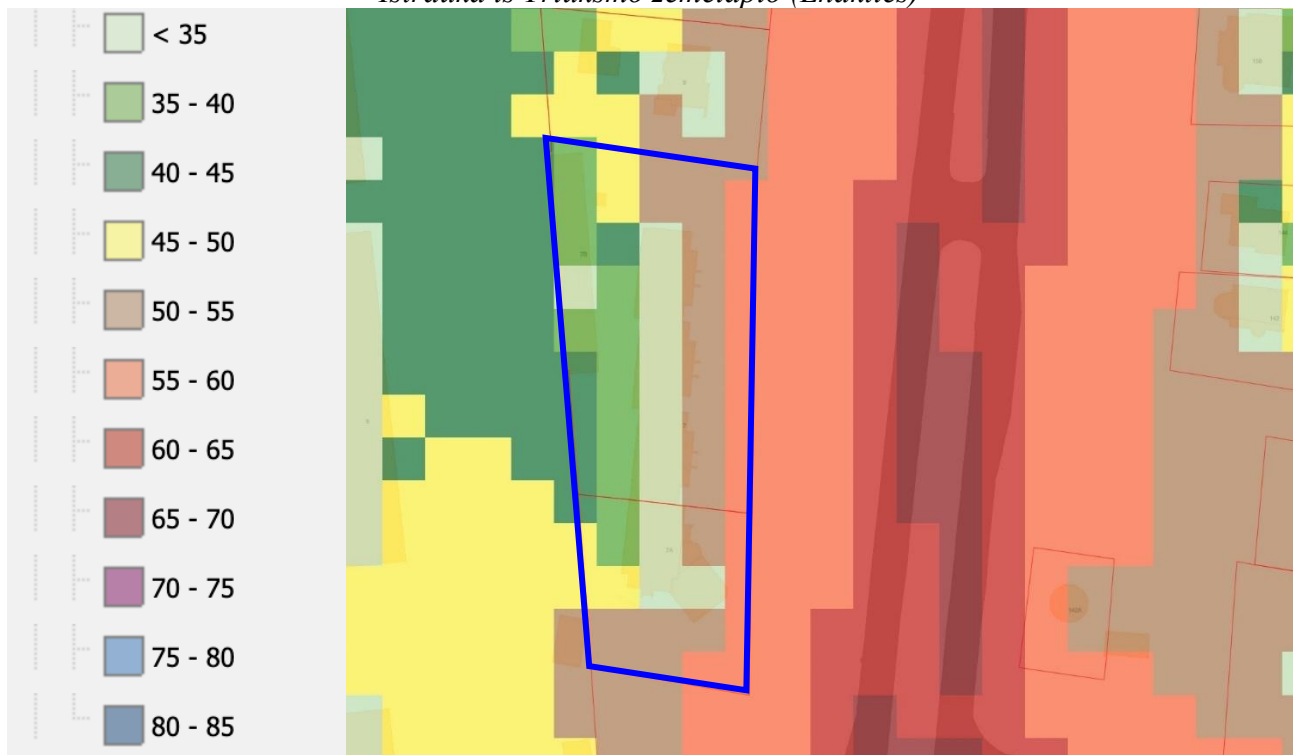
Vertinant Ldienes triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-65 dBA triukšmo zoną.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lvakaro)



Vertinant Lvakaro triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-60 dBA triukšmo zoną.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lnakties)



Vertinant Lnakties triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-55 dBA triukšmo zoną. Siaura juosta arčiausiai gatvės yra 55-60 dBA triukšmo zonoje.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dvn} , dBA	L_{dienes} , dBA	L_{vakar} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2011) 1 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

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.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

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

Artimiausias gaisrinė stotis – 4,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g.

12, Klaipėda. Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų planuojamoje teritorijoje ir Liepojos gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 130 m). Iki pastatų patenkama esama nuovaža iš Liepojos gatvės per vietinį kelia Nr. LM1936.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapis



Planuojama teritorija

Artimiausi hidrantai

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šildymas:** numatomas prisijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Iregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami esamų specialiųjų sąlygų plotai. Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti.

Kadangi planuojama teritorija ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu, naudojamu krašto apsaugos tikslams, sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X-1), kurios dydis, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 133 str. – 25 m. Vadovaujantis minėto įstatymo 134 str. 1 punktu, „*Krašto apsaugos objektų apsaugos zonose, Statybos įstatyme arba Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministro nustatyta tvarka negavus Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:*

- 1) *statyti, rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, keisti statinių paskirtį;*
 - 2) *sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;*
- <...>“.

Sklypas Nr. 1:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 186 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 28 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 167 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 115 m²
- X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 1031 m²

Sklypas Nr. 2:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 442 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 141 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 673 m²
- X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 2068 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype Nr. 1 (Liepojos g. 7A) yra esamas 2019-10-10 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-231-(14.13.111.) įregistruotas servitutas: kiti servitutai (tarnaujantis) – 78 m² (S1). Šis servitutas, skirtas automobilių parkavimui šalia pastato, esančio sklype kad. Nr. 2101/0001:297, detalioju planu paliekamas galioti. Taip pat sklype yra esami 2009-10-05 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-5885-(1.3) ir 2018-06-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-198-(14.13.111.) įregistruoti servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 925 m². Detalioju planu šie servitutai naikinami, suplanuojant naują servitutą neužstatomoje sklypo dalyje (S2), kuris skirtas tinklų aptarnavimui ir

naudojimui (servitutas teise tiesti tinklus nustatomas tik pareiškus viešpataujančiuoju daiktu tampančio valią).

Planuojamame sklype Nr. 2 (Liepojos g. 7) yra esami 2009-10-05 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-5885-(1.3) ir 2018-06-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-198-(14.13.111.) įregistruoti servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 3641 m². Detaliuoju planu šie servitutai naikinami, suplanuojant naują servitutą neužstatytoje sklypo dalyje (S3), kuris skirtas tinklų aptarnavimui ir naudojimui (servitutas teise tiesti tinklus nustatomas tik pareiškus viešpataujančiuoju daiktu tampančio valią).

Sklypas Nr. 1:

- **S1** Kiti servitutai (tarnaujantis žemės sklypui kad. Nr. 2101/0001:297, kodas 92) - 78 m²;
- **S2** Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 225) - 1046 m².

Sklypas Nr. 2:

- **S3** Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 225) - 2347 m².

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose numatytose atliekų konteinerių aikštelėse. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-359 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 41 punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikšteles, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Liepojos g. 7, 7A. Susisiekimo sistema esama: į sklypus patenkama iš esamos B kat. Liepojos gatvės per 6 m pločio vietinės reikšmės kelią Nr. LM1936 (Įvažiuojamasis kelias į Liepojos g. 5, 7A, 15A, 23). Į sklypą Nr. 1 (Liepojos g. 7A) patenkama dviem planuojamais įvažiavimais iš rytinės pusės, pietinėje pusėje esantis įvažiavimas skirtas naudotis esamu servitutu S1. Į sklypą Nr. 2 (Liepojos g. 7) patenkama 4 esamomis nuvažomis.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, Liepojos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 45-70 m, važiuojamosios dalies plotis – 8,5+8,5/ 11,5+11,5 m.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Sklype Nr. 1 suplanuota 20 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Sklype Nr. 2 esančio daugiabučio namo pirmame aukšte yra garažų paskirties patalpos, taip pat sklype yra esamas garažų paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9034. Garažų paskirties patalpų kiekis atitinka butų kiekį. Sklype taip pat įrengtos papildomos automobilių stovėjimo vietos.

Automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų iki artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi atitikti Reglamento 32¹ lentelėje nurodytus. Šioje lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. **Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).**

Pėsčiųjų judėjimas: konkretus pėsčiųjų takų išsidėstymas sklype Nr. 1 (Liepojos g. 7A) sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, žinant tikslus pastato parametrus.

Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Teritorijoje atliktas esamų želdinių vertinimas (pridedama). Didžioji dalis planuojamoje teritorijoje augančių medžių priskiriami saugotiniems remiantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams.

Detalioju planu siūloma šalinti medį Nr. 11, patenkantį į statybos zonos ribas. Tam tikslui turi būti gautas nustatytos formos leidimas kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius, kuri išduoda savivaldybės vykdomoji institucija. Visi kiti planuojamoje teritorijoje augantys medžiai išsaugomi.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose – 30 %, susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose – 20 %. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.3 p., sklype Nr. 1 numatomas apsauginių daugiapakopių želdinių įrengimas palei automobilių aikštelę, kuri ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklypu Nr. 2. Tarp planuojamų sklypų ir C kat. Liepojos gatvės yra esama apsauginių želdinių juosta.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus „Bendrieji reikalavimai“ 10 p. bei XIII skirsnio reikalavimais, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;

- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

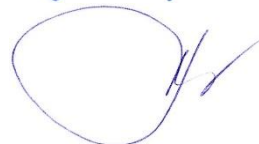
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽEMĖS SKLYPO LIEPOJOS G. 7, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KEITIMO PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-07-31 Nr. M-941
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Arvydas Vaitkus, Meras, MERAS
Sertifikatas išduotas	ARVYDAS VAITKUS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-07-30 20:13:27 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-07-30 20:13:28 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-25 15:12:19 – 2027-04-25 15:12:19
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"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
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.78.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-31 10:34:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-07-31 10:34:46 Dokumentų valdymo sistema Avilys