



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS DĖL ŽEMĖS SKLYPO ŽVEJŲ G. 3, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PATVIRTINIMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDO PAKEITIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 ir 6 dalimis bei 28 straipsnio 3 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“, 307, 310 ir 323 punktais, 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. vasario 26 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG30872906:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Žvejų g. 3, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. AD1-1652 „Dėl žemės sklypo Žvejų g. 3, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimą (pridedamas sprendinių brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Žvejų g. 3 (kadastr. Nr. 2101/0003:439) naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos (K) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) A dalyje (plotas – 473 m²) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) B dalyje (plotas – 219 m²).

3. N u r o d 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.

Savivaldybės meras

Arvydas Vaitkus

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:

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius koreguoti (keisti) galiojančio detaliojo plano sprendinius (keičiant žemės sklypo naudojimo būdą), nustatant planuojamos teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, esant poreikiui suformuoti inžinerinės infrastruktūros teritorijas. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastato su komercinėmis patalpomis statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo 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.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: bendras plotas – 692 m² (A dalis – 473 m², B dalis – 219 m²); teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype numatoma statyti 4 aukštų su mansarda pastatą iki 18 m aukščio (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško, aukštis iki karnizo – 14,3 m), sublokuotą su pastatu Žvejų g. 1. Sklypo užstatymo tankis – 70 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2,6, užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (pr). Išlaikomos esamos Žvejų ir Vežėjų gatvių statybos linijos.

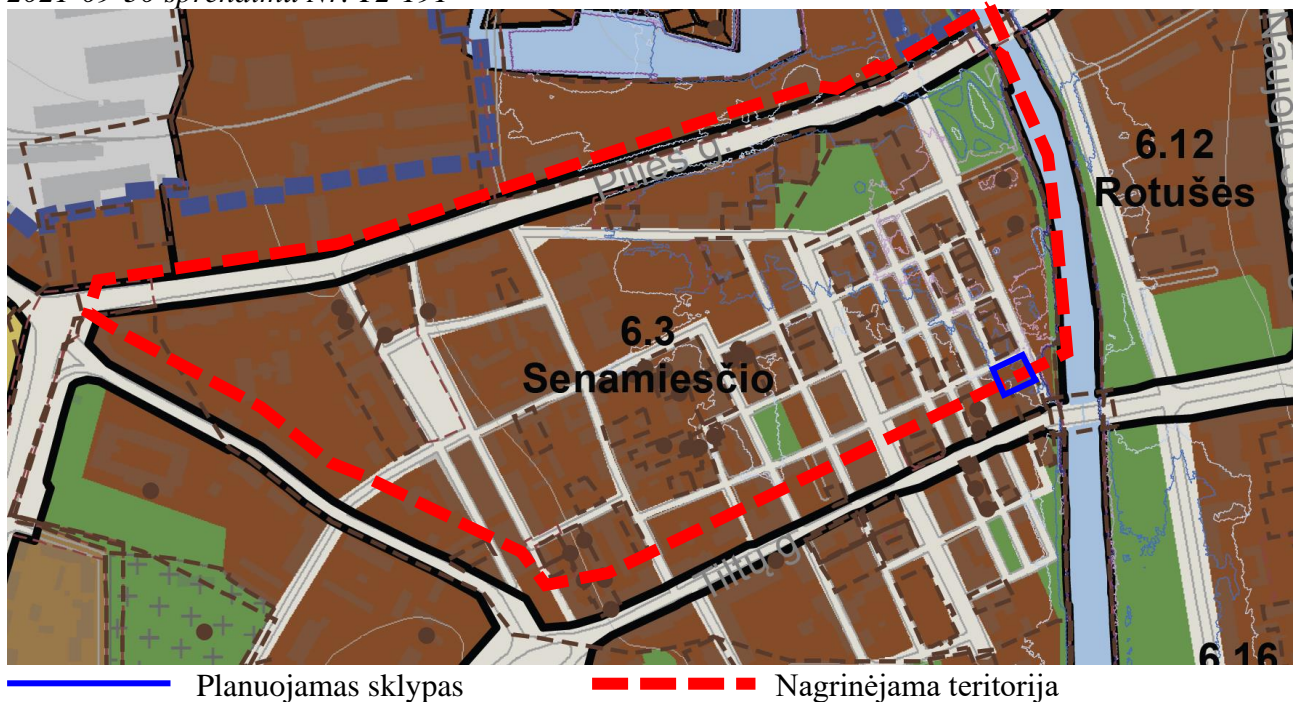
Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojamas sklypas priskiriamas rajonui – 6.3 Senamiesčio. Sklypas patenka į **pagrindinio centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI; galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **19 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **4**. Nustatyti didžiausi leistini aukščio ir intensyvumo reglamentai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingosioms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrindžiamas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei paryškinant paveldo objektų savitumą. Teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/modernizavimas.

Rekomenduojamą struktūrą pagrindinio centro zonoje turėtų sudaryti **40 % gyvenamųjų teritorijų**. Įvertinus esamas ir suplanuotas teritorijas, nustatyta, kad nagrinėjamo rajono (6.3 Senamiesčio) miesto dalies centro zonos struktūrą sudaro: **31.8 % – gyvenamosios teritorijos** (įvertinus rengiamo detaliojo plano sprendinius), 35.5 % – komercinės teritorijos, 20.9 % – visuomeninės teritorijos, 5.2 % – inžinerinės infrastruktūros/ pramonės ir sandėliavimo teritorijos, 6.6 % – bendro naudojimo/ želdynų teritorijos. Sklypo Nr. 1 A dalyje planuojamas daugiabutis

gyvenamasis namas, kurio pirmame aukšte numatomos komercinės patalpos. Detaliojo plano sprendiniai atitinka rekomenduojamą kvartalo struktūrą.

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)		
1	2						3	4	5				6	Gyvenamoji
6.3	Senamiesčio		Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	19	-	4,0		
			Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-		
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-		

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.5. p., **Mišri centro teritorija** – tai didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje centro teritorijoje (GC): G1, **G2**, K, V, R, B, **I2**, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui 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
Mišri centro teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

* Ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametrų, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 35 ir 35.1 p., **UI ir UT rodikliai didinami pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje** pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu 3 lentelėje nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros.

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.

Vadovaujantis susiklosčiusia erdvine struktūra bei užstatymo tipu, naujas pastatas statomas buvusio užstatymo vietoje, sublokuojant pastatą su pastatu Žvejų g. 1 ir išlaikant Žvejų ir Vežėjų gatvių užstatymo linijas, t. y., statybos zoną suplanuojant ant sklypo ribų. Nuo pietrytinės sklypo ribos statybos zona atitaukta 8,81-9,23 m atstumu.

Vadovaujantis Reglamentas 7 priedo 9, 9.3, 9.3.1, 9.3.2 p., rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų **sutikimai (susitarimai) neprivalomi** statybos darbams atliekamiems teritorijose, kur istoriškai susiklostęs **perimetrinis užstatymas ir (ar) statybos linija yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose**, kai į kelių (gatvių), aikščių, skverų ir kitų viešųjų erdvių teritoriją patenka tik pastatų balkonų, erkerių, stogelių, karnizų ar kitų fasado elementų projekcijos, jeigu planuojama statyba atitinka visus šiuos reikalavimus:

1. tokių balkonų, erkerių, stogelių, karnizų ar kitų fasado elementų bet kurios konstrukcijos bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus vertikaloje plokštumoje, yra ne mažesnis nei 2,5 metrai;

2. pastatų balkonų, erkerių, stogelių, karnizų ar kitų fasado elementų projekcijos į kelių (gatvių), aikščių, skverų ir kitų viešųjų erdvių teritoriją gali išsikišti ne daugiau kaip 2 metrus. Atstumas nuo tokių balkonų, erkerių, stogelių, karnizų ar kitų fasado elementų bet kurios konstrukcijos bet kurio taško iki kelio (gatvės) važiuojamosios dalies horizontalioje plokštumoje yra ne mažesnis nei 1 metras.

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

Architektūriniai reikalavimai:

- Architektūriniai sprendimai, naudojamos medžiagos, spalvinis sprendimas derinami prie aplinkinio užstatymo bei vietai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų.
- Pastatas turi būti projektuojamas nepažeidžiant kultūros paveldo teritorijų – Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) – vertingųjų savybių, taip pat kultūros paveldo objektų – Želigo namo (un. kodas 1186, Žvejų g. 1), Gyvenamojo pastato (un. kodas 31159, Žvejų g. 5) ir kitų greta esančių objektų – vertingųjų savybių. Turi būti užtikrinamas kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių ir aplinkos autentiškumo išsaugojimas;
- Projektuojant pastatą būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatą – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.
- Integruoti naujai projektuojamą kontekstualų tūrį į susiklosčiusią erdvinę struktūrą, neimituoti istorinių stilių, o projektuoti korektišką, subtilų naują pastatą istorinėje aplinkoje;
- Maksimalus pastato aukštis – 18 m, aukštis iki karnizo – 14,3 m.

Tūriniai-erdviniai planuojamo pastato vaizdai:





Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypo 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 Simono Dachso progimnazija, adresu Kuršių a. 3 (atstumas apie 600 m), Klaipėdos uostamiesčio progimnazija, adresu S. Daukanto g. 5 (atstumas apie 900 m), Vytauto Didžiojo gimnazija, adresu S. Daukanto g. 31 (atstumas apie 1 km), Klaipėdos Žaliakalnio gimnazija, adresu Galinio Pylimo g. 17 (atstumas apie 950 m), Vaikų lopšelis-darželis „Radastėlė“, adresu Galinio Pylimo g. 16A (atstumas apie 800 m), Vaikų lopšelis-darželis „Svirpliukas“, adresu Liepų g. 43A (atstumas apie 1,1 km); artimiausios gydymo įstaigos: Klaipėdos vaikų ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 7 (atstumas apie 860 m), SG klinika, adresu S. Daukanto g. 22 (atstumas apie 950 m), Klaipėdos medicininės slaugos ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 15 (atstumas apie 1,1 km), Respublikinė Klaipėdos ligoninė, adresu S. Neries g. 3 (atstumas apie 1,3 km); artimiausios parduotuvės: adresu Turgaus g. 16 (atstumas apie 150 m), adresu H. Manto g. 11 (atstumas apie 650 m). Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos – H. Manto gatvėje (atstumas apie 220 m) ir Tiltų gatvėje (atstumas apie 350 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 8E, 2, 2A, 3, 4, 5, 5B, 6, 8, 10, 14, 22B, 41 (tik Tiltų g.), M5, M6, M8.

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. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

Į šiaurės vakarus nuo planuojamo sklypo, apie 25 m atstumu, yra Danės upė (Akmena-Danė). Vadovaujantis Bendroju planu, palei šiaurinę planuojamo sklypo ribą praeina regioninės svarbos Akmenos-Danės migracinis koridorius. Į migracinio koridoriaus ribas planuojamas sklypas nepatenka, kitų, gamtinio karkaso struktūrą sudarančių elementų, sklype taip pat nėra, todėl Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, sklypui nėra taikomi.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



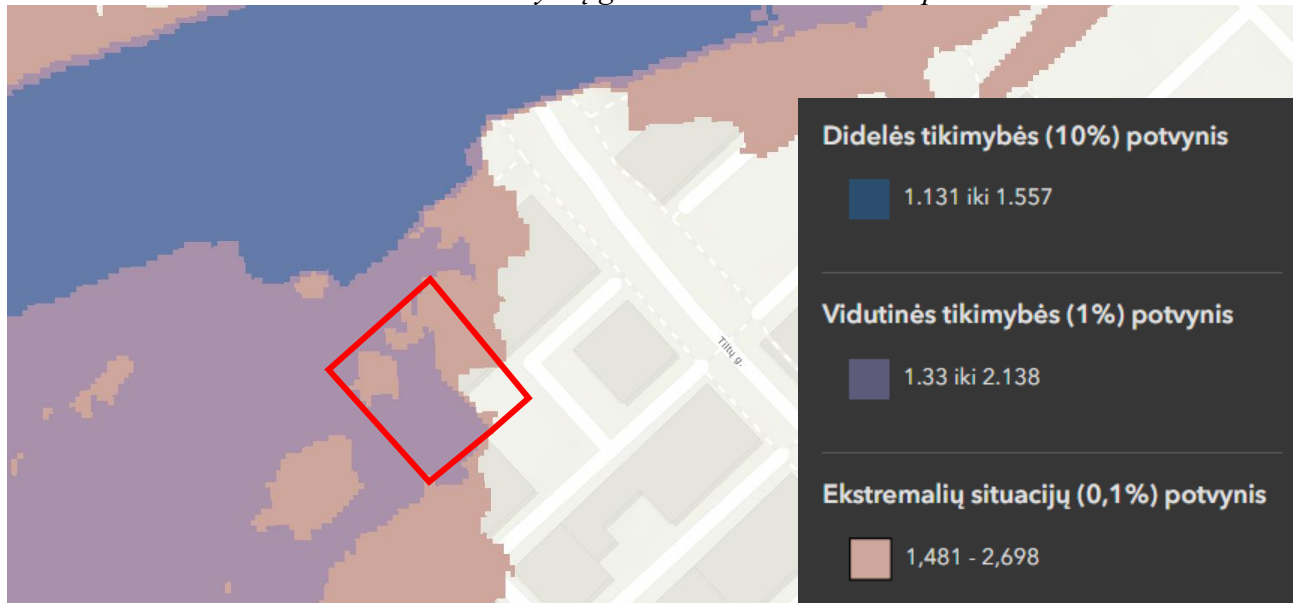
Sklypas patenka į mažos (0,1 %) ir vidutinės (1 %) tikimybės potvynių grėsmės teritorijas. Į didelės (10 %) tikimybės potvynių grėsmės teritoriją sklypas nepatenka. Vadovaujantis LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str.:

Mažos tikimybės potvynis – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per tūkstantį metų.**

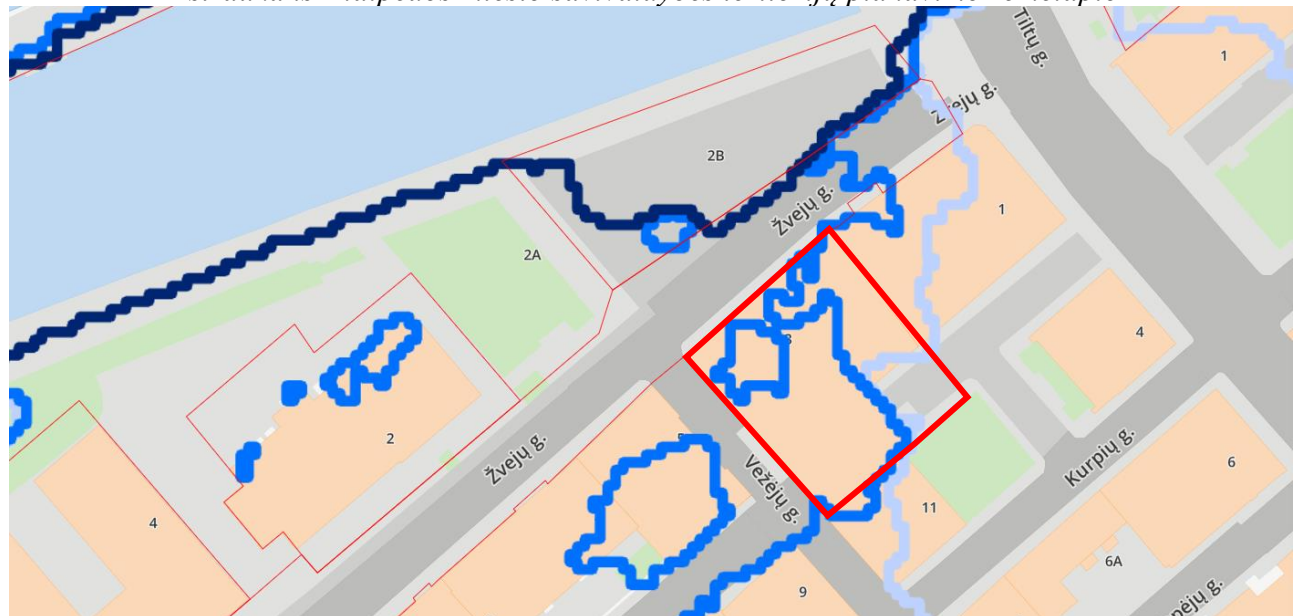
Vidutinės tikimybės potvynis – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per šimtą metų.**

Didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per dešimt metų.**

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio



Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijų planavimo žemėlapio



Planuojamas sklypas

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 104 str.:

„2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;

2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos“.

Planuojamas pastatas bus apsaugotas nuo užliejimo. Konkrečios techninės priemonės (hidroizoliacija, drenažas, siurbiai ir/ar kt.) bus nustatytos rengiant techninį projektą.

Kol nėra patvirtintas skaitmeninis visos Lietuvos žemėlapis su aiškiai nurodytomis paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų ribomis, tol galioja iki Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ įsigaliojimo dienos (2023-01-01) detaliesiais planais nustatytos ir/ar Nekilnojamojo turto registre įregistruotos vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Kadangi Žemės sklypo Žvejų g. 3, Klaipėdoje, detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-14 įsakymu Nr. AD1-1652 „Dėl žemės sklypo Žvejų g. 3, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, nėra nurodytų Danės upės apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, o Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė Nr. 21/6076 taip pat nėra registruotų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų, rengiamu projektu jos taip pat **nėra nustatomos.**

Remiantis geoportal.lt žemėlapio duomenimis, nuo Danės upės nustatyta 10 m pločio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta, kurios **nesiekia planuojamo sklypo.**

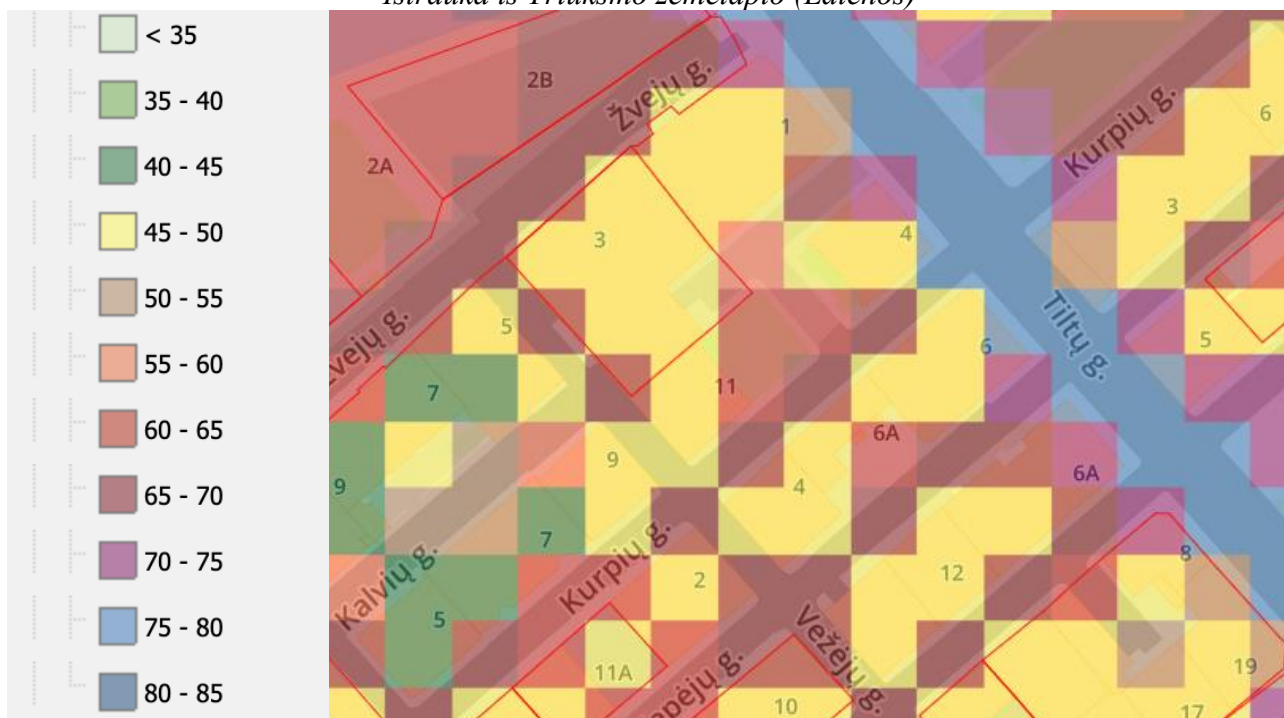
Ištrauka iš geoportal.lt žemėlapio



Planuojamas sklypas

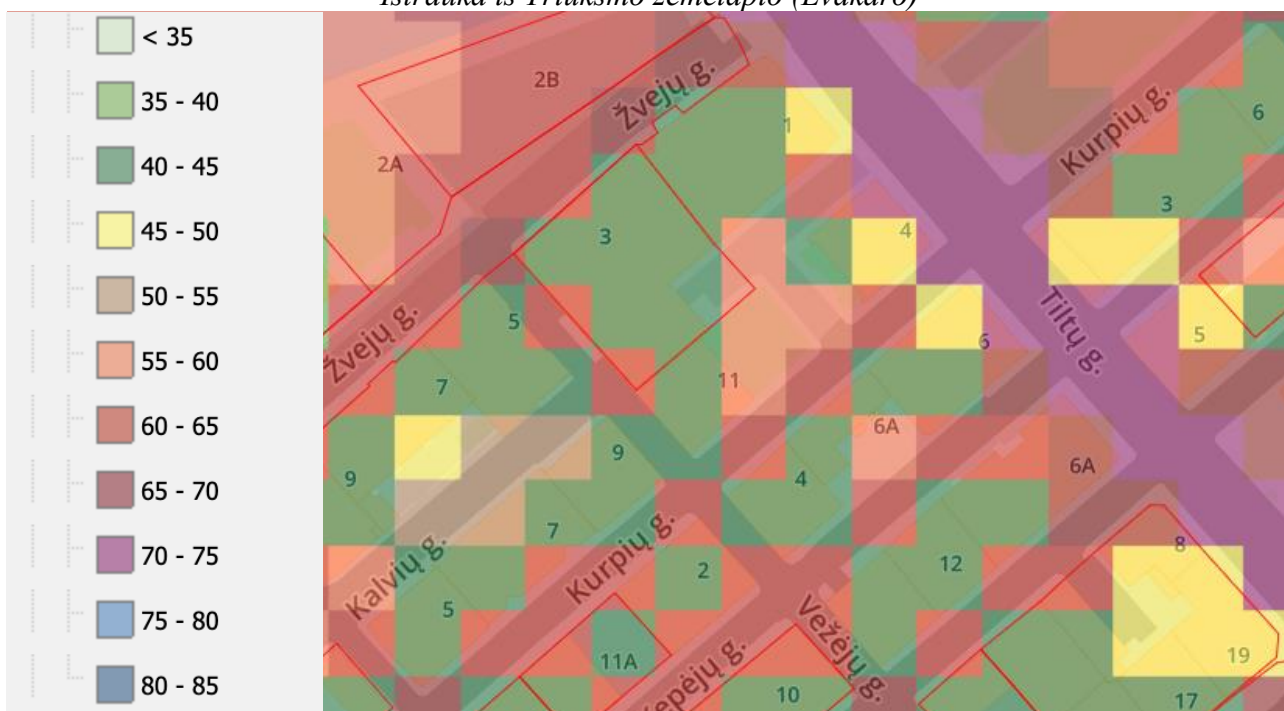
Planuojamas sklypas ribojasi su D kat. Žvejų ir Vežėjų gatvėmis, į šiaurės rytus nuo sklypo yra C kat. riboto eismo Tiltų gatvė.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Ldienos)



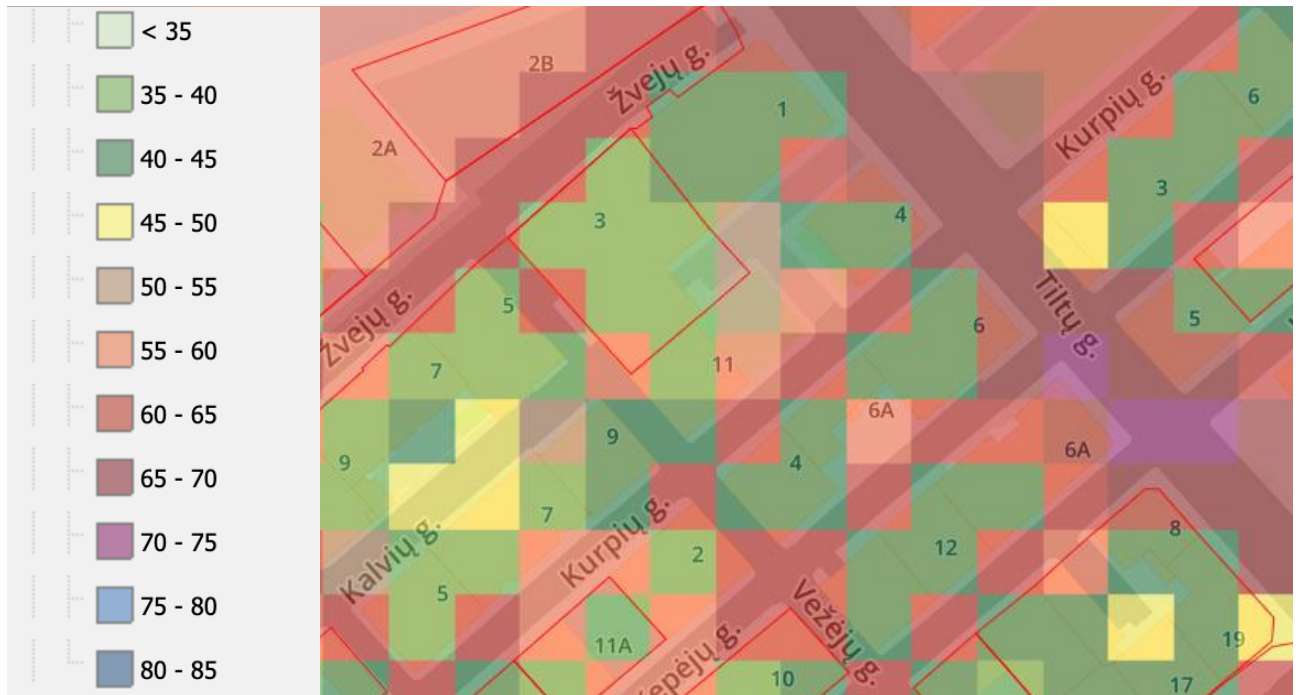
Vertinant Ldienos triukšmą, planuojamas sklypas patenka į 45-50 dBA triukšmo zoną. Pali Vežėjų ir Žvejų gatves sklypas ribojasi su 65-70 dBA zona.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Lvakaro)



Vertinant Lvakaro triukšmą, planuojamas sklypas patenka į 40-45 dBA triukšmo zoną. Pali Vežėjų ir Žvejų gatves sklypas ribojasi su 60-65 dBA zona.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Lnakties)



Vertinant Lnakties triukšmą, planuojamas sklypas patenka į 35-40 dBA triukšmo zoną. Paeili Vežėjų ir Žvejų gatves sklypas ribojasi su 60-65 dBA zona.

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.

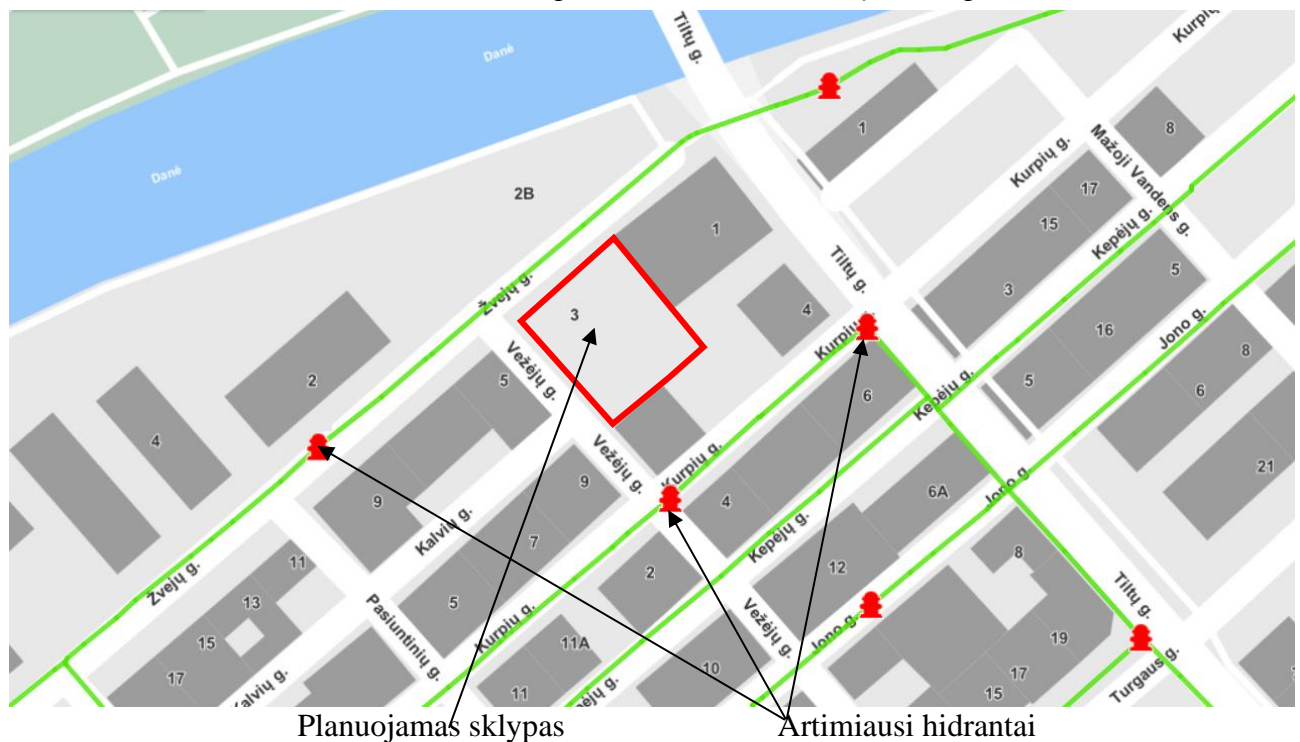
Gaisrinė sauga:

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. Kadangi planuojamas pastatas blokuojamas su pastatu Žvejų g. 1, tarp pastatų numatoma ugniasienė. 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.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Žvejų ir Kurpių gatvėse (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 70 m). Iki planuojamo pastato patenkama iš Vežėjų ir Žvejų gatvių atvykstant Tiltų ir Kurpių gatvėmis (tik specialiajam transportui).

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 – 1,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



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):

Sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0023 ha;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0079 ha;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0014 ha;
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.0692 ha.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 2 m².

Kadangi sklypas patenka į potvynių grėsmės teritorijas, sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos. Sklypas taip pat patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo, todėl sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. Šiaurės vakarinė sklypo dalis patenka į ryšių tinklų apsaugos zoną, todėl sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

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

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 25 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 60 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 498 m²
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 132 m²

- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 692 m²
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 605 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 692 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype yra esami Apskritis viršininko 2006-11-06 įsakymu Nr. 13.6-5683 įregistruoti servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Detaliuoju planu šie servitutai naikinami, suplanuojant naujus servitutus neužstatomoje sklypo dalyje:

- Kelio servitutas* – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas – 202) – 219 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 219 m².

**Servitutas negali būti aptvertas tvoromis ar atitvarais.*

Atliekos:

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. Planuojamas sklypas yra senamiesčio teritorijoje, kurioje yra esama urbanistinė struktūra. Planuoti antrinių žaliavų surinkimo konteinerių vietas, mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštei sklype nėra galimybių, dėl paveldosauginių reikalavimų, taip pat dėl sanitarinių atstumų iki gretimų gyvenamųjų pastatų langų. Todėl priimamas sprendimas atliekų surinkimo konteinerius laikyti planuojamame pastato rūsyje. Rengiant pastato techninį projektą, bus pateikti detalizuoti sprendiniai, kurie užtikrintų nustatytas higienos normas bei sklandų konteinerių aptarnavimą.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje (senamiestyje), adresu Žvejų g. 3. Į sklypą patenkama iš D kat. vienkpusio eismo Vežėjų gatvės (vietinis kelias Nr. LM1030) įsukus į D kat. Kurpių gatvę (vietinis kelias Nr. LM1021) ir esamą vietinį kelią Nr. LM1087. Detaliuoju planu numatomas istorinės Kalvių gatvės atkarpos atkūrimas. Atkūrus šią atkarpą, į sklypą patekti bus galima tiesiai iš Vežėjų gatvės. Prie planuojamo pastato privažuoti galima ir D kat. Žvejų gatve.

Žvejų gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 9,5-12,7 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,24-5,3 m, danga – tašytų akmenų. Vežėjų gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 5,36-5,65 m, važiuojamosios dalies plotis sutampa su gatvės RL pločiu, danga – tašytų akmenų. Kurpių gatvės plotis raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 8,08-8,59 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,11-5,2 m, danga – tašytų akmenų. Vietinio kelio plotis – 4,17-4,42 m, danga – tašytų akmenų. Numatomas atkuriamas Kalvių gatvės atkarpos plotis tarp raudonųjų linijų – 8,81-9,23 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m, danga – tašyti akmenys (visi atkuriamos gatvės atkarpos parametrai bus tikslinami rengiant techninį projektą).

Pėsčiųjų takai: Palei Žvejų ir Kalvių gatves nutiesti pėsčiųjų takai. Planuojamo sklypo ribose abipus atkuriamos Kalvių gatvės taip pat numatomi pėsčiųjų takai (plotis tikslinamas rengiant techninį projektą). Vežėjų gatvėje pėsčiųjų eismas vyksta važiuojamąja dalimi (eismas vienkpusis).

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, bei Klaipėdos miesto bendruoju planu, palei Danės krantines numatoma 2,5 m pločio rekreacinė dviračių trasa. Tiltų gatve praeina magistralinė dviračių trasa. Šios trasos nesiriboja su planuojama teritorija.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Numatoma įrengti 21 parkavimo vietą požeminėje automobilių saugykloje*, taip pat numatomos 4 antžeminės parkavimo vietos atkuriamoje Kalvių gatvės atkarpoje. Už sklypo ribų Žvejų gatvėje ties sklypo ribomis planuojamos 4 trumpalaikio sustojimo/ keleivių išlaipinimo vietos. Automobilių poreikis skaičiuojamas

vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė, **įvertinant Reglamento 108 p.** Atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo automobilių saugyklų nenustatomi, kadangi Reglamento 32¹ lentelėje atstumų ribojimas nustatomas tik planuojant 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

* *Sprendiniai dėl požeminės automobilių saugyklos (saugyklos dydis, tiksliai įvažiavimo į saugyklą vieta ir kiti techniniai parametrai) tikslinami rengiant pastato techninį projektą ir turint galutines atliktų archeologinių tyrimų išvadas. Požeminis parkingas turi būti įrengiamas taip, kad nebūtų pažeistos kultūros paveldo vietovės – Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075) – vertingosios savybės (esamos ir/ar naujai nustatytos).*

Detalioju planu išpildytas papildomas planavimo uždavinys – 10.1. numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį: sprendinių brėžinyje yra nurodytos pėsčiųjų takų trasos, planuojamame sklype suplanuotas servitutas, skirtas naudotis pėsčiųjų taku; sklype taip pat suplanuotas Kalvių gatvės atkūrimas; dviračių takų trasų, besiribojančių su planuojamu sklypu, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais suplanuota nėra.

Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojamame sklype esamų želdinių nėra (iki tol augęs medis, gavus leidimą, buvo pašalintas).

Privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas – atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais, nurodytas TPI 18 str. 1 dalies 8 punkte, – **yra nustatomas vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu** (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarkos aprašas). Vadovaujantis Tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 7 p., „*Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokiame žemės sklype užima mažiau kaip 10 procentų, pusė trūkstamos normos dalies gali būti kompensuojama Aprašo 9.1 papunktyje nurodytu būdu (taikant kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant pastatų sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį) arba visa trūkstama plotų norma gali būti kompensuojama Aprašo 9.2 papunktyje nurodytu būdu*“.

Atsižvelgiant į planavimo uždavinį – 9.3. numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui – ir įvertinus Tvarkos aprašo 5 punktą, teikiamas toks detaliojo plano sprendinys:

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 5 p., „*Žemės sklypui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje Aprašo priede nurodytos plotų normos taikomos, kiek jos nepažeidžia šių nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingųjų savybių, neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams, nustatytiems vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Tokiose teritorijose turi būti išsaugomas esamas želdynų plotas, kai jis ne didesnis už Aprašo priede nustatytas plotų normas, jei tai nepažeidžia nekilnojamųjų vertybių vertingųjų savybių ir neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams*“.

Planuojamame sklype esamų želdinių nėra. Paveldosauginiai reikalavimai nustato atkurti Kalvių gatvę, kuri priskiriama Klaipėdos senamiesčio vertingosioms savybėms, bei formuoti perimetrinį užstatymą. Tai įvykdžius, sklypas bus užstatytas 100 %. Todėl įvertinus paveldosauginius reikalavimus, planuoti želdinius sklype nėra galimybės. Tvarkos aprašo 11 punkte nurodyta: „Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis“, tačiau ši kompensacinė priemonė nėra galima, kadangi, atsižvelgiant į senamiesčiui būdingą architektūrą, pastato stogas numatomas šlaitinis ir status, netinkamas želdinių įrengimui.

Tačiau rengiant pastato techninį projektą siūloma ieškoti tvarių aplinkai sprendinių – numatyti

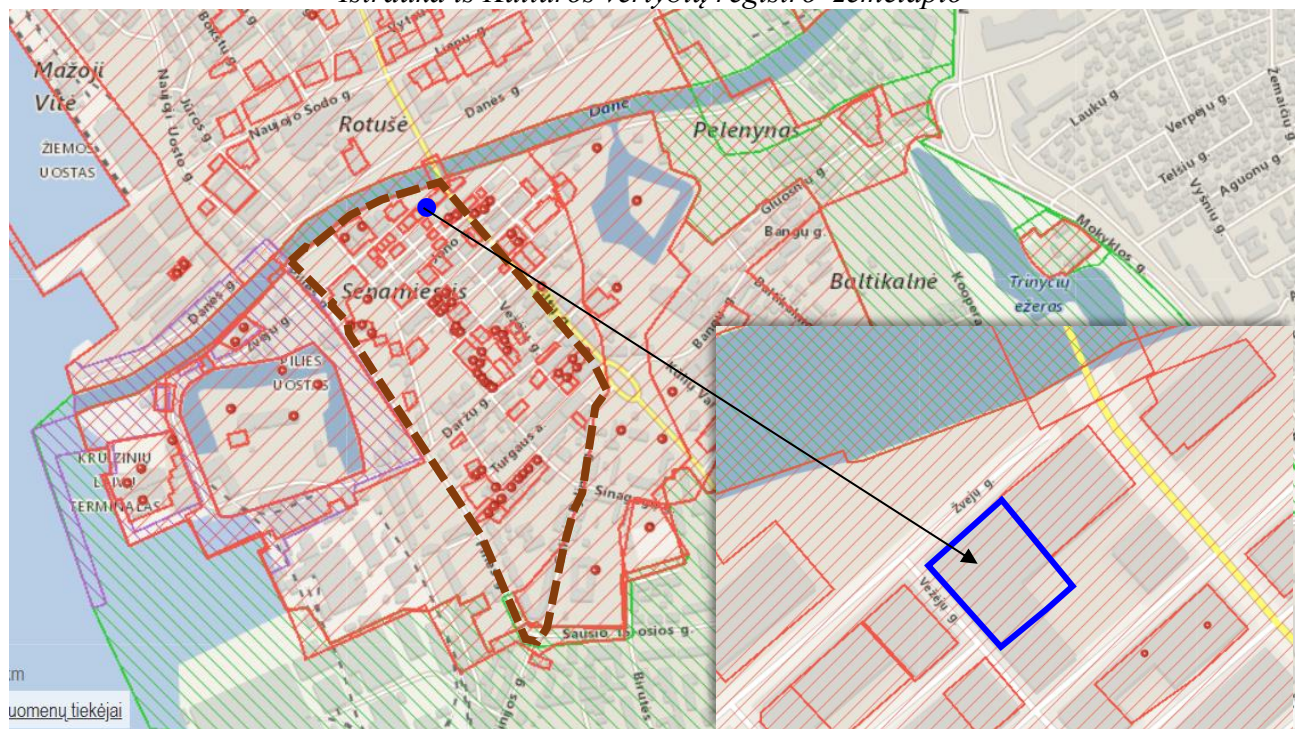
fasado želdinimo sprendinių galimybę, apželdinimą vazonuose, pateikiant planuojamų želdinių rūšis bei kiekius. Detalioju planu siūlomas fasadų želdinimas bus įvertintas rengiant pastato techninį projektą, kadangi detaliojo plano rengimo stadijoje įvertinti visų techninių variantų nėra galimybės, todėl kaip privalomasis reglamentas pastato fasadų želdinimas detaliojame plane nėra nustatomas.

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 $50 m^2$.

Klaipėdos senamiesčio vertingoji savybė yra gatvių tinklas, ir tarp gatvių išsidėstę namai. Tokioje struktūroje nelieta erdvės vidiniams kiemams. Klaipėdos senamiestyje yra daug daugiabučių gyvenamųjų namų, kurie neturi vaikų žaidimo aikštelės, nes jų neįmanoma įrengti nepažeidžiant kultūros paveldo vertingųjų savybių. Dėl susiklosčiusios urbanistinės struktūros (perimetrinis užstatymas, blokuojant namus ir išlaikant esamas užstatymo linijas palei gatves) bei būtinybės atkurti istorinės Kalvių gatvės atkarpą, **minėtų objektų įrengimą pagal galimybes siūloma spręsti planuojamo sklypo ribose, pastato viduje (rengiant techninį pastato projektą) ar už sklypo ribų.** Projektuojant patalpą/aikštelę vadovautis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“. Vertinti galimybes ir alternatyvas už sklypo ribų arba vertinti galimybę naudotis miesto centrinėje dalyje esančiomis viešomis vaikų žaidimo aikštelėmis.

Kultūros paveldo objektai:

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis



Planuojamas sklypas

Nagrinėjama teritorija

Planuojama teritorija yra kultūros vertybės – **Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075)** – teritorijoje, kurio vertingosios savybės yra: planinės struktūros tipas; planinės struktūros tinklas; kvartalai; valdos (posesijos); keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos; vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos; gamtiniai elementai; tūrinės erdvinės struktūros sandara; užstatymo tipai; atviros erdvės, gatvių želdiniai; išklotinės; dominantės; užstatymo bruožai.

Planuojama teritorija taip pat patenka į **Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077)** teritoriją, kurios vertingoji savybė yra žemės ir jos paviršiaus elementai.

Planuojamas sklypas šiaurės rytuose ribojasi su kultūros paveldo objektu – **Zėligo namu (un. kodas 1186, Žvejų g. 1)**, kitapus Vežėjų gatvės yra **Gyvenamasis pastatas (un. kodas 31159, Žvejų g. 5)** ir **Pastatas (un. kodas 45033, Kurpių g. 9)**.

Ištrauka iš Klaipėdos senamiesčio (16075, U17) apibrėžtų teritorijos ribų plano, Ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt.



Sutartiniai ženklai:

- | | | |
|--|---|--|
| | Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos | ① Eilės numeris |
| | Unikalus numeris | 39 Namų numeris |
| | Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apibrėžtos teritorijų ribos | 39 Kvartalo numeris |
| | Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kuriems apibrėžtos teritorijos ribos | 40 Teritorijos ribų koordinuotų taškų numeriai |
| | Teritorijoje esantys, vertingų savybių požymių turintys objektai | $x=6178800.00$ |
| | Teritorijoje esantys kiti objektai | $y=319800.00$ Koordinačių tinklėlio sankirta |
| | Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys | |
| | Geodeziškai matuotų sklypų ribos | |
| | Greta esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai | |
| | Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077, A1704K) teritorijos ribos | |

Planuojamas sklypas yra kvartale Nr. 11 ir ribojasi su nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Zėligo namu (un. kodas 1186) ir vertingų savybių požymių turinčiu pastatu Kurpių g. 11. Planuojamame sklype esantis pastatas žymimas kaip teritorijoje esantys kiti objektai. Tai apleistas buvusio „Baltijos“ kino teatro pastatas, apdegęs per 1995 m. kilusį gaisrą, po kurio pastato būklė tapo avarinė.

*Ištrauka iš Klaipėdos senamiesčio (16075, U17) apibrėžtų teritorijos ribų plano.
Užstatymo tipų schema*



Užstatymų tipai:

	Perimetris-centro
	Perimetris-reguliarus
	Perimetris-posesijinis
	Atskirai stovintys pastatai
	Viešos erdvės
	Pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros
	Pramonės ir infrastruktūros

Sutartiniai ženklai:

	Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
	Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) teritorijos ribos
	Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077, A1704K) teritorijos ribos
	Geodeziškai matuotų sklypų ribos
	Suprojektuotų (neregistruotų) sklypų ribos
	1 Kvartalo numeris
	X=6178000.00
	Y=319500.00

Planuojamas sklypas priskiriamas pakitusioms, nesusiformavusioms urbanistinėms struktūroms. Pastatai Žvejų g. 1, Tiltų g. 4 ir Kurpių g. 11 priskiriami perimetrinio-centro užstatymo tipui. Gretimose teritorijose vyraujantis užstatymo tipas – perimetris-centro. Į šiaurės vakarus nuo planuojamo sklypo esantis pastatas Žvejų g. 2 priskiriamas užstatymo tipui – atskirai stovintys pastatai.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) vertingųjų savybių. Numatomas užstatymas nepažeidžia susiformavusios senamiesčio urbanistinės struktūros – išlaikomos esamos Žvejų ir Vežėjų gatvių užstatymo linijos, pastatas statomas buvusio užstatymo vietoje. Naujai projektuojamas kontekstualus tūris integruojamas į susiklosčiusią erdvinę struktūrą, neimituojant istorinių stilių, o projektuojant korektišką, subtilų naują pastatą istorinėje aplinkoje. Vadovaujantis Klaipėdos senamiesčio specialioju planu, nugriovus esamą pastatą, bus atkuriamas istorinės Kalvių

gatvės, kuri priskiriama Klaipėdos senamiesčio vertingosioms savybėms, atkarpa.

Užstatymo tankis (70 %), intensyvumas (2,6) ir aukštingumas (18 m, iki karnizo – 14,3 m (4 aukštai su mansarda)) atitinka senamiestyje vyraujančius užstatymo rodiklius. Planuojamo pastato aukštingumas – 18 m – rengiamu detaliuoju planu nėra keičiamas. Toks aukštingumo rodiklis, kuris neviršija prieš tai buvusio užstatymo aukštingumo, buvo nustatytas Žemės sklypo Žvejų g. 3, Klaipėdoje, detalijame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-14 įsakymu Nr. AD1-1652. Numatomas pastato aukštų skaičius – 4 aukštai su mansarda. Ankstesniame detalijame plane taip pat suplanuotas 4 aukštų pastatas. Kadangi pastato stogas, atsižvelgiant į senamiestyje vyraujančią architektūrą, yra šlaitinis, siekiant išnaudoti visas pastato erdves, pastogėje taip pat numatyta įrengti patalpas. Pažymėtina, kad statybos projekte, kuriam yra pritarta ir yra išduotas SLD, taip pat numatyti 4 aukštai su pastoge. Aukštis iki karnizo – 14,3 m – nustatytas, atsižvelgiant į senamiesčio architektūroje vyraujančias pastatų proporcijas. Pažymėtina, kad Žvejų gatvės užstatymui (kaip ir didžiajai daliai Klaipėdos senamiesčio užstatymo) būdinga, kad vienoje eilėje sublokuotų pastatų aukštis ir/ar aukštis iki karnizo nesutampa todėl ir planuojamo pastato aukštis iki karnizo neturi būti sulygiuotas su greta esančių pastatų.

Teritorijoje, kurioje yra planuojamas sklypas, vyrauja perimetrinis-centro užstatymo tipas. Vadovaujantis pavyzdinių urbanistinių kultūros paveldo vietovių užstatymo tipų aprašymu, perimetrinis-centro (PC) užstatymo tipas, tai – perimetrinio-posesijinio (PP) ir perimetrinio-reguliarus (PR) užstatymo tipų atmaina, galima centrinėje miesto dalyje ir jo periferiniuose centruose, kai užstatymas užpildo visą arba beveik visą sklypą; aukštingumas – iki 5 a. su pastoge, sklypo užstatymo procentas – 80-100 %.

Planuojamas pastatas blokuojamas su pastatu Žvejų g. 1, kuris registruotas Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų registre – Želigo namas (un. kodas 1186). Planuojamas užstatymas nepažeidžia minėtos kultūros vertybės vertingųjų savybių.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių ir aplinkos autentiškumo išsaugojimą. Klaipėdos miesto bendrajame plane įtvirtinta nuostata, kurios privaloma laikytis: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje“.

Prieš vykdant statybos darbus planuojamame sklype, būtina atlikti archeologinius tyrimus*. Vykdam statybą saugoti ir nepažeisti pastatų Žvejų g. 1 ir Kurpių g. 11.

** Šiuo metu yra baigti archeologiniai tyrimai, kurių metu sklype rastos liekanos, tačiau tyrimų ataskaitos dar nėra parengtos. KPD pirmoji nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba 2024-09-03 posėdžio metu priėmė sprendimą rengti nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akto projektą dėl jų nustatymo Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16075) vertingosiomis savybėmis, o dėl kitų dalies liekanų priimtas sprendimas – nerengti ir nesiūlyti jų nustatyti šios kultūros paveldo vietovės vertingosiomis savybėmis. Priėmus sprendimą dėl rastų liekanų nustatymo Klaipėdos senamiesčio vertingosiomis savybėmis, į tai bus atsižvelgiama rengiant pastato techninį projektą, vadovaujantis NKPAĮ ir paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“, kas įpareigoja valdytoją **saugoti kultūros paveldo vietovės vertingąsias savybes**. Statybos projekto A laidos rengimo metu turi būti įvertinti archeologinių tyrimų rezultatai, kurių pagrindu bus priimti sprendimai, nepažeidžiantys kultūros paveldo vietovės vertingųjų savybių. Rengiant statybos projektą turi būti pateiktos gatvės išklotinės, vizualios perspektyvos iš aktualių apžvalgos taškų.*

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- 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;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- 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;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- 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 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- 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 klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

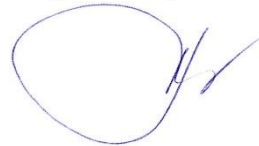
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

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 ŽVEJŲ G. 3, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PATVIRTINIMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDO PAKEITIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-08-07 Nr. M-969
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	2025-08-07 11:47:05 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-08-07 11:47:05 (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, i.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 priedamų 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 (2025-08-07 13:14:16)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-08-07 13:14:17 Dokumentų valdymo sistema Avilys