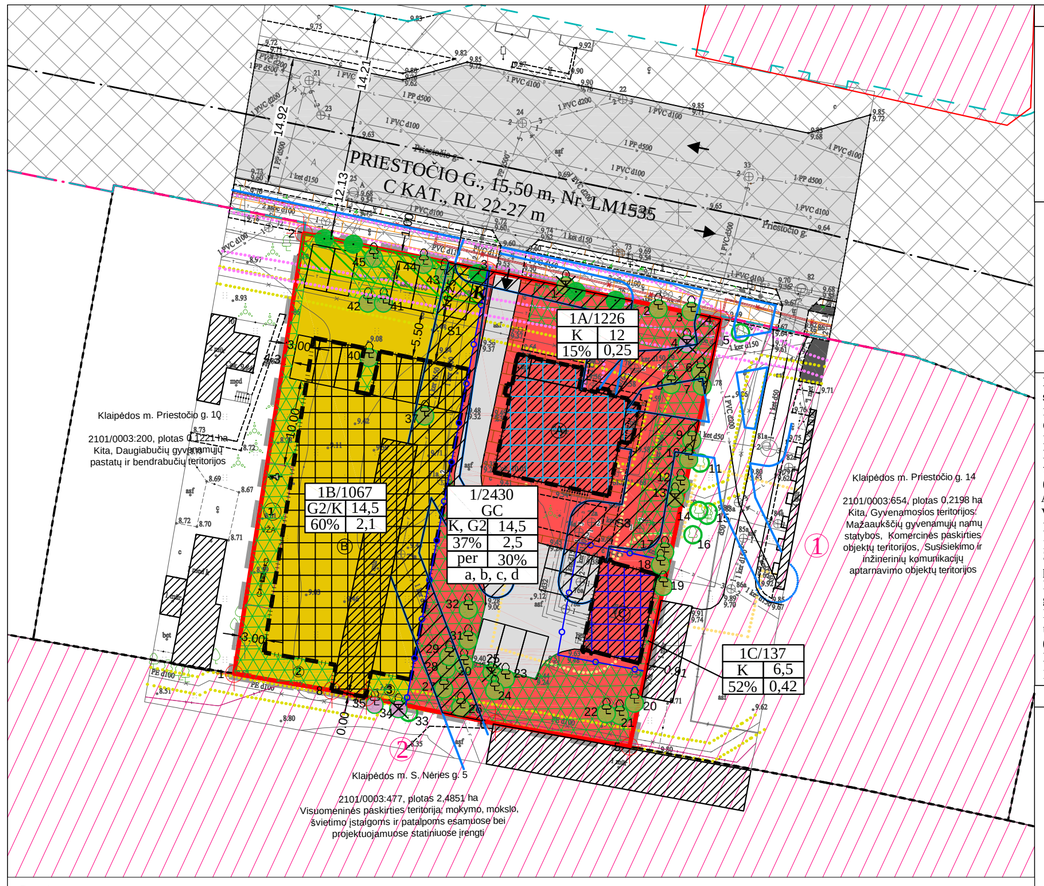

Pastaba:
Statybos zona 1B nustatyta teritorijoje, kurioje auga medis Nr. 37 - kalninė guoba (60 metų amžiaus, 17 m aukščio, diametras 37,2 cm), siekiant tenkinti teritorijos plėtros poreikius, kartu išlaikant perimetrinio užstatymo reikalavimus. Tuo pačiu numatomas šio medžio išsaugojimas, remiantis jo ekologine, estetine reikšme. Statybos techniniame projekte bus detaliai išnagrinėti ir pritaikyti sprendimai, kurie užtikrins, kad medis bus išsaugotas ir harmoningai integruotas į statybos projektą, pritaikius galimus architektūrinius, technologinius sprendimus, leidžiančius užtikrinti medžio išsaugojimą, pvz., specialūs pamatų ar konstrukcijų sprendimai, paliekant erdvę šaknų sistemai. Toks planavimas atspindi darnų teritorijų vystymą, derinant urbanistinius, aplinkosauginius ir visuomenės interesus.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

n/m T	
1	2
3	4
5	6
a	b

n - sklypo numeris; m - sklypo plotas, m2

T– teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
1 – žemės sklypo naudojimo būdas (būdai);
2 – leidžiamasis pastatų aukštis (metrais);
3 – leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis;
4 – leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 – užstatymo tipas;
6 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;
a, b – papildomi reglamentai.

T - Mišri centro teritorija (GC);
1 - Kitos paskirties žemė, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - Komercinės paskirties objektų teritorijos;
2 - leistinas pastatų aukštis metrais;
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 - užstatymo tipas (išreikštas tekstiniu apibūdinimu "per"- perimetrinis užstatymas, ir grafiškai - statinių statybos zona, statybos riba)
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.
a, b, c, d – papildomi reglamentai.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017) :

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsimi statiniai priskirtini prie:
1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį
Gyvenamieji pastatai: Daugiabučių paskirties pastatų grupė (2): Daugiabučių (2.1).
Negyvenamieji pastatai: Komercinių pastatų paskirties grupė (4): viešbučių (4.1); bendro gyvenimo namų (4.2); prekyba (4.3); paslaugų (4.4); maitinimo (4.5).
Administracinių pastatų paskirties grupė (5): administracinių (5.1);
Visuomeninių pastatų paskirties grupė (8): gydymo (8.3);
Pagalbinių pastatų paskirties grupė (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).
3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:
Inžineriniai statiniai: Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).
Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).
Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Kodas 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Kodas 119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
Kodas 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Kodas 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
Kodas 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:
1.Naujos architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.
2.Apdailai naudoti tradicines Klaipėdos miesto istorinėje dalyje būdingas medžiagas: stiklą, metalą, plytas, klinkerį, tinką ir kt.
3. Užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai - planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu teritorijoje. Nepažeisti vertingųjų savybių. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitų teisės aktų reikalavimais.
c. automobilių saugyklų išdėstymas - automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose.
d. atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas - žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.

Planuojamos teritotirjos situacijos schema

Planuojama teritorija — Nagrinėjama teritorija

Ištrauka Klaipėdos miesto bendrojo plano, Miesto teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio (T00028124)

Planuojama teritorija — Nagrinėjama teritorija

TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR PRIVALOMOSIOS PASTABOS:

Detaliojo plano aiškinamasis raštas yra neatsiejama šio brėžinio dalis.

1. Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu.
2. Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 punkto ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikalavimais. Šiuo metu esami registruoti pastatai 1B ir 1C sklypo dalyse yra ar čiau žemės sklypo ribos nei 3 m atstumu, todėl atliekant esamų pastatų rekonstrukciją šiose dalyse, kuriose patalpos atstumas nuo sklypo ribos yra mažesnis nei 3 m, turi būti išlaikomas esamas pastato aukštingumas, išskyrus, jei yra gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Jei neišlaikomas pastato/statinio aukštingumas ir negautas gretimo sklypo savininko sutikimas, privaloma laikytis nustatytų atstumų: statinių iki 8.5 m aukščio - atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.
3. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminiai, insoliaciją užtikrinantys atstumai. Atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
4. Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų, vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" 2010-12-07 Nr. 1-338.
5. Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2004 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir tisklinamas techninio projekto metu.
6. Atstumai nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų aikštelių ir įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus išlaikomi pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.
7. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Parengtame techniniame projekte buitinių atliekų antžeminiai konteineriai numatomi laikyti, uždaroje pastato patalpoje, ta pati vieta nurodoma ir detaliajame plane. Patalpa projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004“Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Bus užtikrintas patalpos vėdinimas, jos valymas, bei saugus naudojimas. Pagal šiukšlių išvežimo grafiką, konteineriai bus ištumiemi prie gatvės, patogios vietos šiukšlių transportui aptarnauti.
8. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerininių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.
9. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, techninio projekto rengimo metu. „Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Aprašu, žemės sklypui Nr. 1 nustatoma: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 30 % viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir 10% viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėta grafiškai siūloma sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų želdinimo vieta - 729 m2, tai yra 30% nuo viso sklypo ploto. Konkreti želdinimo vieta ir proporcija nustatomi STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka rengiant statinio techninį projektą.“. Priklausomųjų želdynų plotas yra nustatomas visam žemės sklypui, o ne sklypo dalims, todėl išskiriamose sklypo dalyse 1A ,1B ir 1C nėra atskirai nurodomas.
10. Planuojamas sklypas yra registruotos kultūros vertybės Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčiu teritorijoje (kodas 22012), kurios vertingųjų savybių pobūdis archeologinis, architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis ir želdynų. Kad būtų užtikrintas registruotos kultūros vertybės Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčiu teritorijoje, galimų vertingųjų savybių išsaugojimas, pagal LR nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymo 19 str. 3 d., Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ 7.3. p. nuostatas, būtina atlikti pastato statybos vietoje archeologinius tyrimus, prieš vykdant bet kokius žemės judinimo darbus.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Planuojamos teritorijos riba
- Esamo sklypo riba
- Gretimų sklypų ribos
- Skirtingų reglamentų riba
- G2 — Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- K — Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos
- Statybos linija
- Statybos riba
- Statybos zona A. Maksimalus aukštingumas 12 m
- Statybos zona B. Maksimalus aukštingumas 14.5 m
- Statybos zona C. Maksimalus aukštingumas 6.5 m
- Servitutas (kodas 222)
- Nekilnojamojo turto kadastre registruota gatvės riba
- Gatvės raudonosios linijos
- Gatvės ašinė linija
- Gatvės važiuojamoji dalis/asfaltas
- Esama aikštelė ir privažiavimas
- Esama pėstelių danga - pėsčiųjų takas
- Pėsčiųjų ir dviračių takas
- Esamas užstatymas
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos
- Elektros tinklų apsaugos zonų riba -1 m; 5 m
- Ryšių tinklų apsaugos zonų riba - 1 m
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų riba - 5 m
- Vandens tiekimo, nuotekų tinklų apsaugos zonų riba 2,5 m
- V2A ① — Vieta vaikų žaidimo aikštelės įrengimui (50 m2)
- ② — Sporto aikštelė paaugliams
- ③ — Vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui
- Projektuojami medžiai
- 1 — Saugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
- 1 — Kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami saugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
- 1 — Kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami nesaugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
- 1 — Nesaugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas (statiniai): ① - Namas (kodas 2423); ② - Mokytojų seminarijos pastatas (kodas 16723)
- Galimos automobilių stovėjimo vietos
- Siūloma priklausomųjų želdynų plotų želdinimo vieta
- Daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas (galioja tik statant daugiabutį namą) ir galimos automobilių stovėjimo vietos. Statant negyvenamosios paskirties pastatus daugiapakopių apsauginių želdinių sprendinys negalioja.
- K — Siūloma atliekų konteinerių vieta (tikslinama statybos projekto metu)
- Eismo kryptis
- Įvažiavimas - išvažiavimas
- 1 — Žemės sklypų ribų posūkio kampai ir numeracija

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (sklypo dalies) plotas, m2	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis*	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys,%	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
						Nuo žemės paviršiaus,m	Altitudė,m				Mažiausi, m2	Didžiausi, m2		Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017	Kiti reglamentai: Servitutų zonos	Kiti reglamentai: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Kiti reglamentai: Papildomi reikalavimai
-	1	2430	GC- Mišri centro teritorija	Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos, G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	14,5	9.75 +14,5	37	2,5	Perimetrinis užstatymas	-	-	30	1-3 (su mansarda)	1 priedas: 2.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 5.1; 8.3; 9.1; 9.2 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.	S1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0299 ha, AB "Klaipėdos vanduo";	101. 0,0123 ha 106.0,0184 ha 119. 0,2430 ha 120. 0,2430 ha 148.0,0257 ha 149.0,0615 ha	a, b, c, d
-	1A dalis	1226		Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos	12	9.64 +12	15	0,25		-	-		1-2 (su mansarda)		S2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0131 ha, AB "Klaipėdos vanduo";	101. 0,0078 ha 106.0,0131 ha 119. 0,1226 ha 120. 0,1226 ha 148.0,0200 ha 149.0,0227 ha	
-	1B dalis	1067		Kitos paskirties žemė	G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/ K- komercinės paskirties objektų teritorijos	14,5	9.75 +14,5	60	2,1		-	-		1-3 (su mansarda)		S3. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0143 ha, AB "Klaipėdos vanduo".	101. 0,0045 ha 106.0,0053 ha 119. 0,1067 ha 120. 0,1067 ha 149.0,0368 ha	
-	1C dalis	137		Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos	6,50	9.69 +6,50	52	0,42		-	-		1			119. 0,0137 ha 120. 0,0137 ha 148.0,0057 ha 149.0,0020 ha	

PROGRESYVŪS PROJEKTAI
www.pprojektai.lt
J. Zauerveino g. 3-1, LT- 92122, Klaipėda
Tel. (0-46) 216071, info@pprojektai.lt

Atestato Nr. A947

Arch.	D.Zubavičienė		2025-10
Plan.	S. Kaušienė		2025-10

ETAPAS: PS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS - Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius
PLANAVIMO INICIATORIUS - UAB "Inovatech Baltic"

PROJEKTAS
Teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. AD1-1331 „Dėl teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas, TPD NR. K-VT-21-24-53

BRĖŽINYS: PAGRINDINIAI SPRENDINIAI M 1:500
LAIDA: 0

BRĖŽINIO NUMERIS: DP-24.01.10-PS-001
FORMATAS: A2
LAPAS: 1
LAPŲ: 1