KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS DĖL ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO

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 ir 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 žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2026 m. sausio 29 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG48356329:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 „Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote (pridedamas sprendinių brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, kad detaliojo plano koregavimu suformuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 2, kuris sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu Nr. 1 (Minijos g. 42), suformuojant vieną žemės sklypą Nr. 3. Žemės sklypui Nr. 3 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir susisiekimo bei inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos ir architektūros departamento Urbanistikos skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

4. N u r o d a u, kad:

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

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

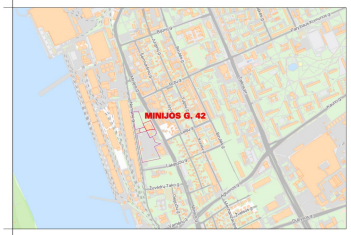
Šis potvarkis pasirinktinai gali būti skundžiamas Klaipėdos miesto savivaldybės merui (Liepų g. 11, 92138 Klaipėda) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, 92251 Klaipėda) Lietuvos 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

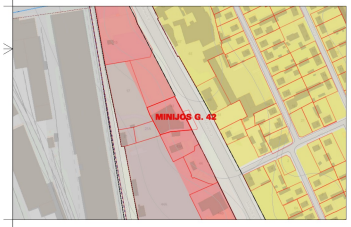
10 m 30 m
0 m 20 m

SITUACIJOS SCHEMA

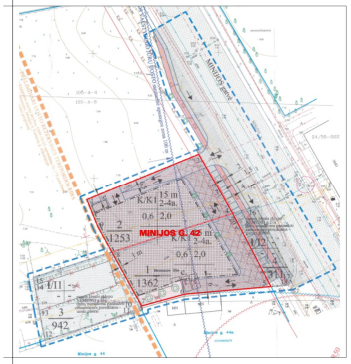


REGISTRUOTŲ ŽEMĖS SKLYPŲ SCHEMA

BENDROJO PLANO SCHEMA



KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SCHEMA



Plano tipas	Topografinis planas – pilnas turinys		
Objekto adresas	Klaipėda, Minijos g. 42		
Aukščių sistema	Koordinačių sistema	Pagrindinis objektų tikslumas, cm	
LAS07	LKS–94	Horizontalus: 10	Vertikalus: 10
UAB „AIDILA“			
Kv. paž. Nr.	Vardas, Pavardė	Parašas	Data
1GKV–1582	E. M.		2025–02–28 A.V.
Užsakovas		Mastelis	Lapo Nr Lapų sk.
		1: 500	1 1

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. **Detalizuojant Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, detaliuoju planu koreguojami "Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano"**, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. T2-262 "Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo" (reg. Nr. T00028236), **sprendiniai suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42** (kadastro Nr. 2101/0005:355), **Klaipėda**.

2. **Tarp žemės sklypo Minijos g. 42 ir Minijos gatvės statinio** (unikalus Nr. 4400-5974-0991) **formuojamas įsiterpęs valstybinės žemės plotas Nr. 2. Žemės sklypo Nr. 2 plotas 0,0089 ha** (89 m²).

3. **Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 2 sujungiamas su besiribojančiu (pagrindiniu) žemės sklypu Nr. 1** (Minijos g. 42, žemės sklypo plotas 0,2615 ha (2615 m²)) **į vieną žemės sklypą Nr. 3. Žemės sklypo Nr. 3 plotas 0,2704 ha** (2704 m²).

4. **Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, keičiami planuojamos teritorijos - žemės sklypo Minijos g. 42 naudojimo reglamentai kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliajam planui, taip pat nustatomi nauji ir papildomi žemės sklypų naudojimo reglamentai.**

5. **Nustatomi žemės sklypo Nr. 3 naudojimo reglamentai**:
   - Teritorijos naudojimo tipas - **Paslaugų teritorija** (PA).
   - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita** (KT).
   - Žemės naudojimo būdas - **Komercinės paskirties objektų teritorijos** (K).
   - Žemės naudojimo būdas - **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos** (I2).
     Prie žemės sklypo Minijos g. 42 prijungiamas įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotas patenka į Klaipėdos miesto bendrojo plano bendrojo plano sprendiniuose numatytą inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.
   - Leistinas pastatų aukštis - **14,1 m**.
   - Leistinas žemės sklypų užstatymo tankis - **60 %**.
   - Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas - **1,55**.
   - Užstatymo tipas - **Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas)** (ap).
   - Nustatoma **statinių statybos zona ir riba.**
   - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **10 %.**
   - Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis - **nenumatoma**.
   - Pastatų aukštų skaičius - **3**.

6. **Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai** (vienodi abiems sklypams):

   a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai - **maksimaliai išsaugomi esami želdiniai; tvarkyti želdinius taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetinės kraštovaizdžio (miestovaizdžio) vertybės ir nebūtų daroma vizualinė įtaka artimoje aplinkoje esančioms vertybėms; rekonstruojant statinius statybos ir tvarkymo priemonės turi iš esmės gerinti aplinkos kokybę.**

   b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas - **pastatų architektūra turi užtikrinti kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną (fasaduose naudoti "klaipėdietišką" raudoną plytų spalvą)) su aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali; žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.**

   c. Susisiekimo komunikacijų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas - **įvažiavimas į žemės sklypą esamas, iš Minijos gatvės; ul planuojamo žemės sklypo ribų įrengtos susisiekimo komunikacijos (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai) tenkins ūkinės veiklos poreikius, naujos susisiekimo komunikacijos neprojektuojamos, esamos susisiekimo komunikacijos neremontuojamos ir nerekonstruojamos; paliekamas/nekeičiamas esamas kelio servitutas (privažiuoti prie elektros transformatorinės), tiksliname jo plotas, paliekami/nekeičiami esami inžinerinių tinklų servitutai (teisė tiesti, aptarnauti, nauduoti), projektuojamas naujas kelio servitutas (privažiuoti prie elektros transformatorinės), esamiems AB "Klaipėdos vanduo" inžineriniams tinklams sklype nustatomi nauji servitutai.**

   d. Automobilių saugyklų išdėstymas - **automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose (aikštelėse).**

   e. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas - **žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų atliekų konteineriams) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.**

   f. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai - **įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, statiniai prijungiami prie centralizuotų miesto komunalinių inžinerinių tinklų; vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).**

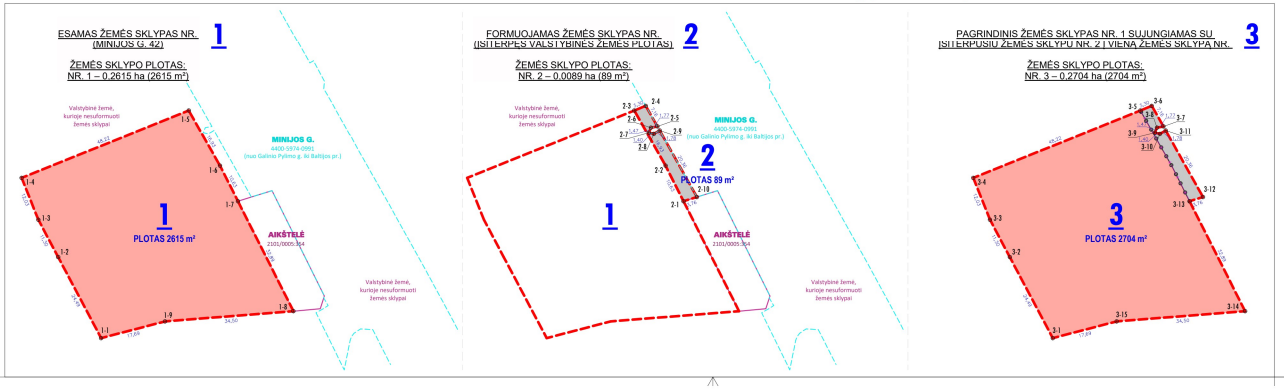
   g. Sklypų aptverimas - **žemės sklypas neužtveriamas, tvoros neįrengiamos, priėjimas prie pastato laisvas.**

7. **Žemės sklype esant poreikiui, nedidinant esamo užstatymo tankio ir intensyvumo, numatoma esamo prekybos paskirties pastato - Namo inžinerijos centro** (1E3b, unikalus Nr. 4400-0921-0268) **rekonstravimas, taip pat automobilių stovėjimo (kiemo) aikštelės** (1b, unikalus Nr. 4400-1077-9898) **rekonstravimas, nesukeliant neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.**

8. **Statinių, kuriuose vykdoma veikla sukeltų neigiamų poveikį aplinkai, neplanuojama ir nebus.**

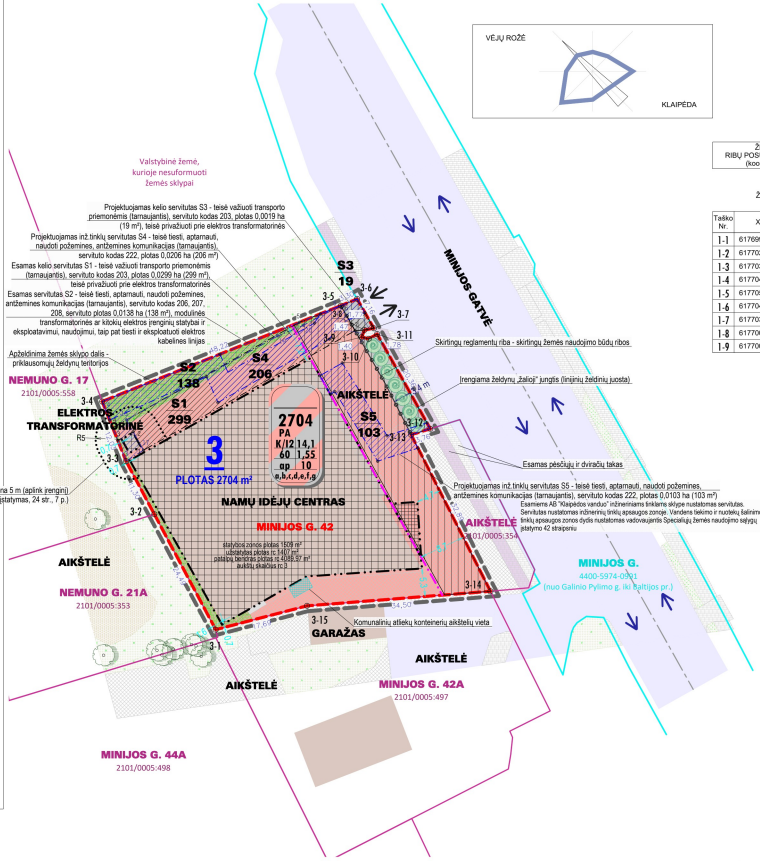
9. **Galiojančio detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.**

ŽEMĖS SKLYPO RIBŲ PERTVARKYMO SCHEMA



DETALIOJO PLANO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, % (indeksas)	užstatymo intensyvumas (indeksas)	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	Servitutai	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²						
3	2704	Paslaugų teritorija (ervdinio objekto kodas - PA)	Kita (ervdinio objekto kodas - KT)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (ervdinio objekto kodas - K) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (ervdinio objekto kodas - I2)	14,1	22,05 (esama vidutinė žemės paviršiaus alt. 7,95)	60	1,55	Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ervdinio objekto kodas - ap)	2704	2704	10	-	3	4,3 (pastatai) 4,5 (inž.statiniai)	203 206 207 208 222	a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai. b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas. c. Susisiekimo komunikacijų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas. d. Automobilių saugyklų išdėstymas. e. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas. f. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. g. Sklypo aptvėrimas.



ŽEMĖS SKLYPO NR. 1
RIBŲ POSŪKIO KAMPŲ KOORDINATĖS
(koordinačių sistema LKS-94)

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1

Taško Nr.	X	Y	Atstumas, m
1-1	6176998,51	320168,18	24,49
1-2	6177020,13	320156,68	11,30
1-3	6177030,10	320151,37	12,03
1-4	6177041,27	320146,89	48,22
1-5	6177059,23	320191,64	16,93
1-6	6177044,52	320200,02	10,63
1-7	6177035,04	320204,82	32,89
1-8	6177005,70	320219,69	34,50
1-9	6177002,97	320185,30	17,69

ŽEMĖS SKLYPO NR. 2
RIBŲ POSŪKIO KAMPŲ KOORDINATĖS
(koordinačių sistema LKS-94)

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2

Taško Nr.	X	Y	Atstumas, m
2-1	6177035,04	320204,82	10,63
2-2	6177044,52	320200,02	16,93
2-3	6177059,23	320191,64	3,30
2-4	6177060,49	320194,69	7,16
2-5	6177054,99	320197,83	1,77
2-6	6177054,67	320196,09	1,47
2-7	6177053,32	320195,52	1,40
2-8	6177053,02	320196,89	1,78
2-9	6177053,90	320198,44	20,36
2-10	6177036,15	320208,41	3,76

ŽEMĖS SKLYPO NR. 3
RIBŲ POSŪKIO KAMPŲ KOORDINATĖS
(koordinačių sistema LKS-94)

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 3

Taško Nr.	X	Y	Atstumas, m
3-1	6176998,51	320168,18	24,49
3-2	6177020,13	320156,68	11,30
3-3	6177030,10	320151,37	12,03
3-4	6177041,27	320146,89	48,22
3-5	6177059,23	320191,64	3,30
3-6	6177060,49	320194,69	7,16
3-7	6177054,99	320197,83	1,77
3-8	6177054,67	320196,09	1,47
3-9	6177053,32	320195,52	1,40
3-10	6177053,02	320196,89	1,78
3-11	6177053,90	320198,44	20,36
3-12	6177036,15	320208,41	3,76
3-13	6177035,04	320204,82	32,89
3-14	6177005,70	320219,69	34,50
3-15	6177002,97	320185,30	17,69

ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (ŪKINĖS VEIKLOS APRIBOJIMAI)

- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
- **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
- **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
- **Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
- **Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Planuojamos teritorijos ribos	K	Kitos paskirties žemė - Komercinės paskirties objektų teritorijos
	Planuojamo žemės sklypo ribos	I2	Kitos paskirties žemė - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
	Esamų žemės sklypų ribos		Statinių statybos zonos
	Gatvės statinio ribos		Statinių statybos zonos - konsolinė pastato dalis
	Statinių statybos ribos		Automobilių stovėjimo vietos (aikštelės)
	Statybos linija	S	Servituto zonos
	Servituto ribos		Esami statiniai
	Skirtingų reglamentų riba - skirtingų žemės naudojimo būdų ribos		Gatvės, aikštelės (asfalto danga)
	Apsaugos zonų ribos		Pėsčiųjų takai (betono trinkelių, plytelių danga)
	Gatvės ašinės linijos		Aikštelės (betono trinkelių, plytelių danga)
1-1	Sklypų kampai ir numeriai		Dviračių takai (betono trinkelių danga)
1	Servituto kampai ir numeriai		Keliai, aikštelės (žvyro danga)
	Eismo kryptys		Komunalinių atliekų konteinerių aikštelių vieta
	Įvažiavimai (išvažiavimai) į(iš) žemės sklypą		Veja
			Apželdinima žemės sklypo dalis - priklausomųjų želdynų teritorijos
			Medžiai
			Želdynų „žalioji“ jungtis (linijinių želdinių juosta)

REŽIMAI

1 2000	Sklypo numeris Sklypo plotas (m²)	T 1 2 3 4 5 6 a, b, c, d, e, f	**Teritorijos naudojimo reglamentai** T - teritorijos naudojimo tipas (ervdinio objekto kodas) arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis; 1 - žemės naudojimo būdas (būdai); 2 - leistinas pastatų aukštis (m); 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (%); 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (indeksas); 5 - užstatymo tipas (ervdinio objekto kodas); 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%); a, b, c, d, e, f - papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Atestato Nr.	ATH PROJEKTAI infoathprojektai.lt www.athprojektai.lt		Projekto pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2005-07-28 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-262, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE - ŽEMĖS SKLYPE MINIJOS G. 42 IR ĮSITERPUSIOS LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTE		
A1088	PV	Tomas Žiulys	Brėžinys: PAGRINDINIS BRĖŽINYS 1:500	Laida 0
	Architektas	Tomas Žiulys		
DTP	Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 92138 Klaipėda Planavimo iniciatorius: UAB "Viipros investicija", Kalvarijų g. 131, 08221 Vilnius		9999.32-DTP.B-05	Lapas Lapų 1 1

DETALIO PLANO RENGĖJAS:	NTH PROJEKTAI **UAB ”NTH PROJEKTAI”**
DETALIO PLANO PAVADINIMAS:	**ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2005 M. LIEPOS 28 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-262 ”DĖL ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO”, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPE MINIJOS G. 42 (KAD. NR. 2101/0005:355) IR ĮSITERPUSIOS LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTE**
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:	**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS,** **LIEPŲ G. 11, 91502 KLAIPĖDA**
PLANAVIMO INICIATORIUS:	**UAB ”VILPROS INVESTICIJA”,** **KALVARIJŲ G. 131, 08221 VILNIUS**
PROJEKTO VADOVAS:	**Tomas Žiulys** Kvalifikacijos atestato Nr. A1088 A. V. parašas
IŠLEIDIMO METAI:	**2025**

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

1. TEKSTINĖ DALIS (AIŠKINAMASIS RAŠTAS)

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2005 M. LIEPOS 28 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-262 ”DĖL ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO”, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE - ŽEMĖS SKLYPE MINIJOS G. 42 (KAD. NR. 2101/0005:355) IR ĮSITERPUSIOS LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTE

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis - detalusis planas (urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo - vietovės (pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį).

Detaliojo plano rengimo pagrindas

1) Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. lapkričio 28 d. įsakymas Nr. AD1-1077 ”Dėl pritarimo iniciatyvai rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą”.
2) Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. AD1-3 ”Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo ir tikslų”.
3) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2025 m. sausio 13 d. Nr. J9-47, pasirašyta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatoriaus UAB ”Vilpros investicija”.
4) Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 13 d. įsakymas Nr. AD1-17 ”Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo”.
5) Planavimo darbų programa, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 13 d. įsakymu Nr. AD1-17.
   --
6) Teritorijų planavimo sąlygos:
   1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-06 Nr. REG31267218.
   2. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos ir miesto tvarkymo skyriaus teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-28 Nr. VS-1397.
   3. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Žemėtvarkos skyriaus teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-04 Nr. VS-1518.
   4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-24 Nr. REG30684792.
   5. Aplinkos apsaugos agentūra teritorijų planavimo sąlygų neišdavė 2025-02-25 Nr. REG30790161 (teritorijų planavimo sąlygų išdavimas teritorijų planavimo dokumentui rengti bei šio dokumento derinimas Teritorijų planavimo komisijoje nepriskirtas Agentūros kompetencijai, todėl teritorijų planavimo sąlygos ir teritorijų planavimo dokumento derinimo išvada neteikiamos).
   6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-03 Nr. REG31069971.

7. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-03 Nr. REG31066578.

Susisiekimo komunikacijų valdytojų (organizacijų) teritorijos planavimo sąlygos (kai numatoma išplėsti esamas susisiekimo komunikacijas):

--

Inžinerinių tinklų valdytojų (organizacijų) planavimo sąlygos (kai planuojama teritorija ar jos dalis patenka į jų valdomų tinklų apsaugos zonas):

8. AB ”Klaipėdos vanduo” teritorijų planavimo sąlygos 2025-03-03 Nr. REG31023958.
9. AB ”Energijos skirstymo operatorius” teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-20 Nr. REG3059310.
10. Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-24 Nr. REG30744571.
11. UAB ”Klaipėdos paslaugos” teritorijų planavimo sąlygų neišdavė laiku.
    (viena iš pagrindinių UAB “Klaipėdos paslaugos” veiklų Klaipėdos miesto gatvių apšvietimo elektros tinklų – šviestuvų, prožektorių, LED juostų, apšvietimo elektros linijų, apšvietimo valdymo spintų ir apšvietimo atramų eksploatacija, priežiūra, remontas ir įrengimas).

Detaliojo plano organizatorius - Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda; administracijos (įstaigos) kodas 188710823 (Klaipėdos miesto savivaldybės administracija); tel. (0 46) 396 066; el. paštas info@klaipeda.lt; www.klaipeda.lt.

Detaliojo plano iniciatorius - UAB ”Vilpros investicija”, Kalvarijų g. 131, 08221 Vilnius; įmonės kodas 122916712; tel. (0 5) 276 0325; el. paštas info@vilpra.lt.

Detaliojo plano rengėjas

- UAB ”NTH projektai”, reg. adresas Tauralaukio g. 18E, 92348 Klaipėda; įmonės kodas 301486533; el. paštas info@nthprojektai.lt; www.nthprojektai.lt.
- Projekto vadovas Tomas Žiulys, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos išduotas kvalifikacijos atestatas Nr. A1088, išduotas 2020-09-14; tel. (0 686) 98 993; el. paštas tomas@nthprojektai.lt.

Planuojama teritorija - žemės sklypas Minijos g. 42 (kadastrinis Nr. 2101/0005:355 Klaipėdos m. k. v., unikalus Nr. 4400-0811-5099) Klaipėda; žemės sklypo plotas 0,2615 ha.

Planuojamos teritorijos plotas - apie 0,2704 ha.

Detaliojo plano (planavimo) tikslai - teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypo ribų ir ploto pakeitimus (prijungti įsiterpusią laisvą valstybinę žemę) bei detalizuojant bendrojo plano sprendinius nustatyti 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.

4 straipsnis. Teritorijų planavimo lygmenys

4. Valstybės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų, valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų, Vyriausybės patvirtintų specialiojo teritorijų planavimo dokumentų, žemės gelmių naudojimo planų sprendiniai turi aukštesnę teisinę galią už savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir privalomai taikomi savivaldybėms rengiant, keičiant ar koreguojant savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai privalomi valstybės lygmens ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams. Taikant valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, valstybės lygmens ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai galioja tiek, kiek jie neprieštarauja valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

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

Papildomi planavimo uždaviniai - numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų apsaugos reikalavimus, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Detaliojo planavimo rengimo etapai

- Parengiamasis etapas (nustatomos planuojamos teritorijos ribos, parengiama planavimo darbų programa, išduodamos planavimo sąlygos, pasirenkamas detaliojo plano rengėjas).
- Rengimo etapas (esamos būklės įvertinimas, bendrųjų sprendinių formavimas, sprendinių konkretizavimas).
- Baigiamasis etapas (sprendinių viešinimas, derinimas, tikrinimas, tvirtinimas ir registravimas).

Detaliojo plano koregavimo motyvai

Galiojantis detalusis planas koreguojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 34 dalimi:

34. Teritorijų planavimo organizatoriai - Vyriausybės įgalioti viešojo administravimo subjektai, savivaldybių administracijų direktoriai, įstatymų nustatyti asmenys, organizuojantys teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, tikrinimą, viešinimo procedūras ir teikimą tvirtinti.

Taip pat 6 straipsnio 3 dalimi:

3. Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi planavimo iniciatyvos teisę (planavimo iniciatoriai) ir gali Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis tik savo valia ir sprendimu teikti savivaldybei ar kitų įstatymų nustatytiems specialiojo teritorijų planavimo organizatoriams pasiūlymus dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimo, keitimo ar koregavimo ir (ar) finansavimo, šio įstatymo 28 straipsnio 7 dalyje nurodytais atvejais – dėl savivaldybės lygmens bendrojo plano koregavimo. Savivaldybės administracijos direktorius ar kitų įstatymų nustatyti specialiojo teritorijų planavimo organizatoriai per 10 darbo dienų nuo šio pasiūlymo gavimo dienos privalo priimti sprendimą tenkinti pasiūlymą arba motyvuotai atmesti pasiūlymą. Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija ar jos įgaliota institucija ir Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija ar jos įgaliota institucija šio įstatymo 28 straipsnio 7 dalyje nurodytais atvejais Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis gali teikti savivaldybei pasiūlymus dėl savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrojo plano koregavimo. Savivaldybės administracijos direktorius per 5 darbo dienas nuo Krašto apsaugos ministerijos ar jos įgaliotos institucijos ir per 15 darbo dienų nuo Ekonomikos ir inovacijų ministerijos ar jos įgaliotos institucijos pasiūlymo gavimo dienos priima sprendimą dėl atitinkamo bendrojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų arba motyvuotai šį pasiūlymą atmeta. Sprendimas priimti pasiūlymą kartu su planavimo organizatoriaus sprendimo dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo ir teritorijų planavimo tikslų projektu viešinamas šio įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje nustatyta tvarka. Apie motyvuotą sprendimą atmesti pasiūlymą informuojamas planavimo iniciatorius ir sprendimas skelbiamas savivaldybės ar kitų įstatymų nustatytų specialiojo teritorijų planavimo organizatorių interneto svetainėse.
Savivaldybės administracijos direktorius ar kitų įstatymų nustatyti specialiojo teritorijų planavimo organizatoriai neturi teisės reikalauti naudotis iniciatyvos teise, kai šiame įstatyme nustatytais atvejais numatytai veiklai įgyvendinti teritorijų planavimas nereikalingas. Priėmus sprendimą rengti, keisti ar koreguoti siūlomą teritorijų planavimo dokumentą, planavimo iniciatoriai su savivaldybės administracijos direktoriumi ar kitų įstatymų nustatytu specialiojo teritorijų planavimo organizatoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis sudaro teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį, numatančią teritorijų planavimo dokumento rengimą, keitimą, koregavimą ir (ar) finansavimą (jeigu kitokia teritorijų planavimo dokumentų finansavimo tvarka nenustatyta kituose specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimą reglamentuojančiuose teisės aktuose). Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis skelbiama viešai savivaldybės ar kitų įstatymų nustatyto specialiojo teritorijų planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

Detalusis planas koreguojamas taip pat vadovaujantis ”Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių”, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 319 punktu.

319. Koreguojant detalųjį planą, nustatyti sprendiniai gali būti keičiami ir (ar) papildomi sprendiniai nustatomi (išskyrus Taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus) visoje šiuo planu suplanuotoje teritorijoje arba jos dalyje (dalyse).

Vykdant nustatytų žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus (prie detaliuoju planu suplanuotų žemės sklypų prijungiant naujus už suplanuotos teritorijos ribų esančius žemės sklypus ir (ar) įsiterpusius valstybinės žemės plotus), detalusis planas gali būti koreguojamas papildomai nustatant sprendinius padidėjusioje suplanuotos teritorijos dalyje (dalyse), išskyrus Taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus. Kai ši padidėjusi dalis (dalys) suplanuota (suplanuotos) kitame galiojančiame detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, kuriame nustatytas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, teritorijų planavimo procesas vykdomas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 dalimi arba koreguojami atskiri detalieji planai, juose atitinkamai sumažinant planuojamą teritoriją arba nustatant sprendinius padidėjusioje suplanuotos teritorijos dalyje (dalyse). Koreguojant detalųjį planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detaliuoju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti ir (ar) papildomai nustatyti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje (dalyse) - šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma ne mažesnė kaip kvartalas nagrinėjama teritorija, kurios kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra apibūdinami esamos būklės brėžinyje (brėžiniuose) ir aiškinamajame rašte.

Plano pagrindiniai tikslai

Pagrindinis plano rengimo tikslas - darnios plėtros principais ir toliau naudoti dalį Klaipėdos miesto savivaldybės urbanizuotos teritorijos, išsaugant kokybišką aplinką ir suformuotą optimalią urbanistinę struktūrą su inžinerinių komunikacijų tinklais, taip pat funkciniais bei kompoziciniais ryšiais su gretimomis teritorijomis, naudojantis patogia susisiekimo sistema ir susisiekimo komunikacijomis.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS, ESAMOS BŪKLĖS (PADĖTIES) ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas

- Žemės sklypo adresas - Minijos g. 42, Klaipėda.
- Registro Nr. 44/551688, sudarymo data 2006-03-10.
- Kadastro Nr. 2101/0005:355 Klaipėdos m. k. v.
- Unikalus Nr. 4400-0811-5099.
- Plotas 0,2615 ha (2615 m²).
- Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypo valdymo (disponavimo) forma

Žemės sklypo savininkas - UAB ”Vilpros investicija” (į. k. 122916712), įregistravimo pagrindas - pirkimo-pardavimo sutartis 2010-09-22 Nr. 7739.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir/ar pobūdis

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K1).

Pagal ”Žemės naudojimo būdų turinio aprašą”, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, žemės naudojimo būdo - komercinės paskirties objektų teritorijos turinys - *žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms*.

Žemės sklypo naudojimo apribojimai (žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), įrašytos į Nekilnojamojo turto registrą)

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0004 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0004 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0009 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0081 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0083 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0103 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis, 29 straipsnis), plotas 0,0001 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis), plotas 0,0083 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis), plotas 0,0133 ha.
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis, 50 straipsnis), plotas 0,0874 ha.
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis, 50 straipsnis), plotas 0,0969 ha.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis), plotas 0,0100 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis), plotas 0,0694 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis), plotas 0,0106 ha.
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis, 50 straipsnis), plotas 0,1510 ha.
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis, 50 straipsnis), plotas 0,1510 ha.

Servituto teisės žemės sklype (teisės į svetimą nekilnojamąjį daiktą)

- Kelio servitutas (tarnaujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas 203, servituto plotas neįregistruotas (nenustatytas).
- Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 206, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²), modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių statybai ir eksploatavimui, naudojimui, taip pat tiesti ir eksploatuoti elektros kabelines linijas.
- Servitutas (tarnaujantis) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 207, servituto plotas neįregistruotas (nenustatytas).
- Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 206, servituto plotas neįregistruotas (nenustatytas).

Žemės sklype esantys pastatai, statiniai

1) Pastatas - **Namo inžinerijos centras**:

- Unikalus numeris: 4400-0921-0268.
- Paskirties grupė: Komercinių.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis: Prekybos
- Žymėjimas plane: 1E3b.
- Statybos pradžios metai: 2006; Statybos pabaigos metai: 2007.
- Inžnerinės sistemos - Šildymas: Vietinis centrinis šildymas; Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis; Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas; Dujos: Gamtinės.
- Konstrukcijos - Sienos: Blokeliai; Stogo danga: Bitumas.
- Aukštų skaičius: 3.
- Bendras plotas: 4089,97 m².
- Pagrindinis plotas: 3232,62 m².
- Tūris: 17662 m³.
- Užstatytas plotas: 1407,00 m².

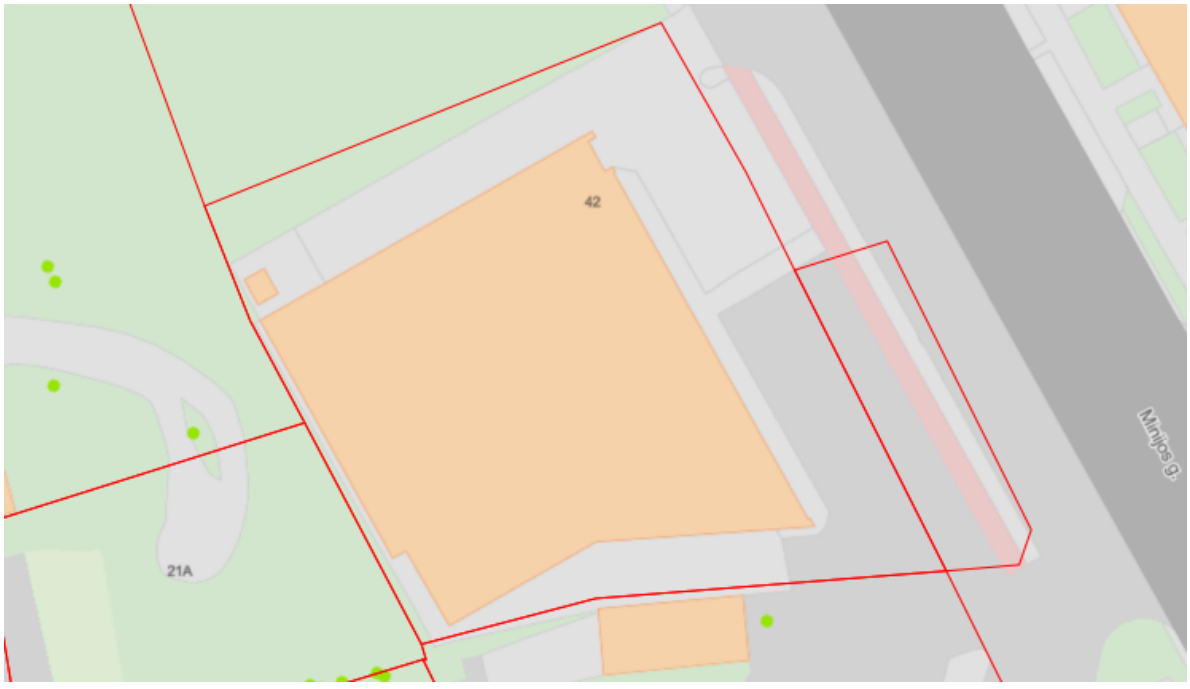
- Savininkas: UAB ”Vilpros investicija” (į. k. 122916712).

2) Kiti inžineriniai statiniai - **Aikštelė**:
- Unikalus numeris: 4400-1077-9898.
- Inžinerinio statinio grupė: Kiti inžineriniai statiniai.
- Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): Kitos paskirties.
- Statybos pradžios metai: 2007; Statybos pabaigos metai: 2007.
- Plotas: 1001,00 m².
- Žymėjimas plane: 1b.
- Danga: Betono trinkelės.
- Savininkas: UAB ”Vilpros investicija” (į. k. 122916712).

Žemės sklype esantys kiti statiniai ir inžineriniai įrenginiai
Žemės sklype yra ESO elektros transformatorinė, taip pat prekių iškrovimo rampa.

Žemės sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai
- Vandentiekio tinklai d100 mm - pastato įvadiniai tinklai.
- Vandentiekio tinklai d100 mm - kvartaliniai skirstomieji tinklai.
- Buitinių nuotekų tinklai d160 mm - pastato išvadiniai tinklai.
- Paviršinių lietaus nuotekų tinklai d50, d200 mm - išleistuvas iš teritorijos.
- Drenažo tinklai d90 mm.
- Skirstomieji vidutinio slėgio dujotiekio tinklai PE d40 mm - pastato įvadiniai tinklai.
- Elektros tinklai (aukštos įtampos požeminiai 10 kV elektros tinklai) - ESO tinklai.
- Elektros tinklai (žemos įtampos požeminiai 0,4 kV elektros tinklai) - vartotojo tinklai
- Apšvietimo elektros tinklai.
- Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija d50, 100 mm.

Žemės sklype esantys želdiniai
Žemės sklype auga veja, kitų želdinių - krūmų, medžių nėra.



Pav. Inventorizuotų želdinių, želdynų žemėlapis (schema).

Nagrinėjama teritorija

Keičiant detalųjį planą, planuojama teritorija, apimanti žemės sklypą Minijos g. 42, neatitinka kvartalo apibrėžties.

Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-262, suplanuota teritorija yra taip pat mažesnė kaip kvartalas.

Detaliajame plane nagrinėjama teritorija ne mažesnė kaip kvartalas, kurios kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra apibūdinami esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte.

Nagrinėjamos teritorijos ribos nustatytos įvertinant esamą bei suplanuotą urbanistinę struktūrą aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose - pagal Klaipėdos miesto Bendrojo plano funkcinės zonos 5.7 ”Fabriko kolonijos” ribas, nagrinėjamos teritorijos plotas apie 18,5 ha.

Kvartalas - gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai - žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Nagrinėjamą teritoriją iš visų pusių riboja miesto gatvės - Minijos gatvė, Nemuno gatvė, Varnėnų gatvė (Agluonos gatvės tęsinys).

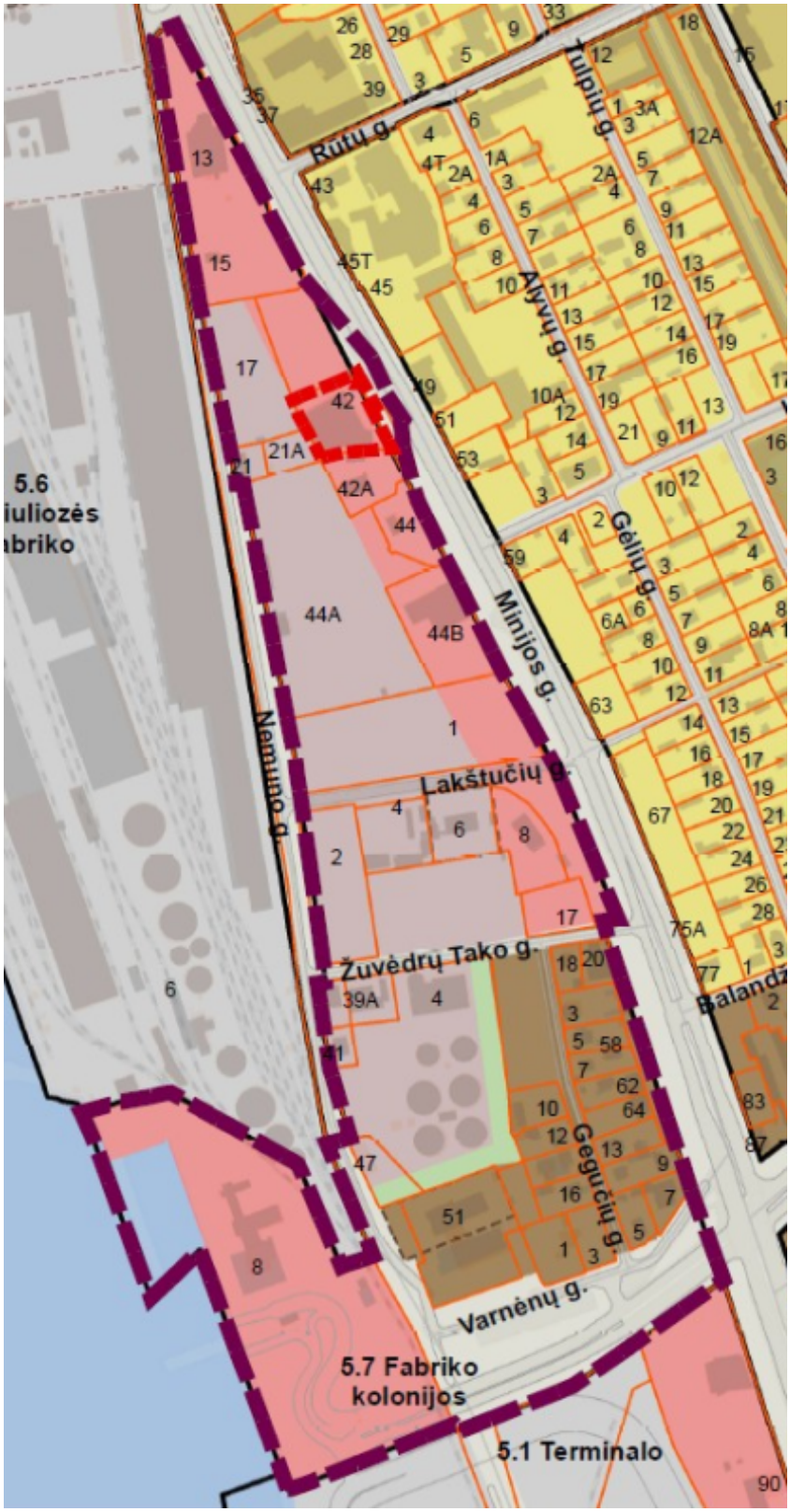
Detaliojo plano koregavime numatyta nagrinėjama teritorija apima:

- keturiasdešimt vieną registruotą žemės sklypą - Nemuno g. 13, Nemuno g. 17, Nemuno g. 21, Nemuno g. 21A, Minijos g. 42, Aikštelės sklypas 210100050354, Minijos g. 42A, Minijos g. 44A, Minijos g. 44, Minijos g. 44B, Lakštučių g. 1, Lakštučių g. 2, Lakštučių g. 4, Lakštučių g. 6, Lakštučių g. 8, Žuvėdrų Tako g. 17, Nemuno g. 39, Nemuno g. 41, Nemuno g. 39A, Žuvėdrų Tako g. 4, Nemuno g. 47, Gegučių g. 10, Gegučių g. 12, Gegučių g. 14, Gegučių g. 16, Varnėnų g. 1, Varnėnų g. 3, Nemuno g. 47, Nemuno g. 51, Žuvėdrų Tako g. 18, Žuvėdrų Tako g. 20, Gegučių g. 3, Gegučių g. 5, Gegučių g. 7, Minijos g. 62, Minijos g. 64, Gegučių g. 13, Gegučių g. 15, Varnėnų g. 5, Varnėnų g. 7, KVJUD sklypas 210100100101.
- taip pat apima atskirus inžnerinius statinius - automobilių aikšteles, kuriems žemės sklypai nesuformuoti;
- žemės sklypais nesuformotą valstybinę žemę, kurios patikėtinis yra Klaipėdos miesto savivaldybė, kurioje yra:
  - ✓ bendro naudojimo ir želdynų teritorijos;
  - ✓ įrengtos susiekimo komunkacijos – Lakštučių gatvė, Žuvėdrų Tako gatvė, Gegučių gatvė, privažiavimo keliai, pėsčiųjų ir dviračių takai.

Pav. Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos vaizdas su gretimybėmis.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

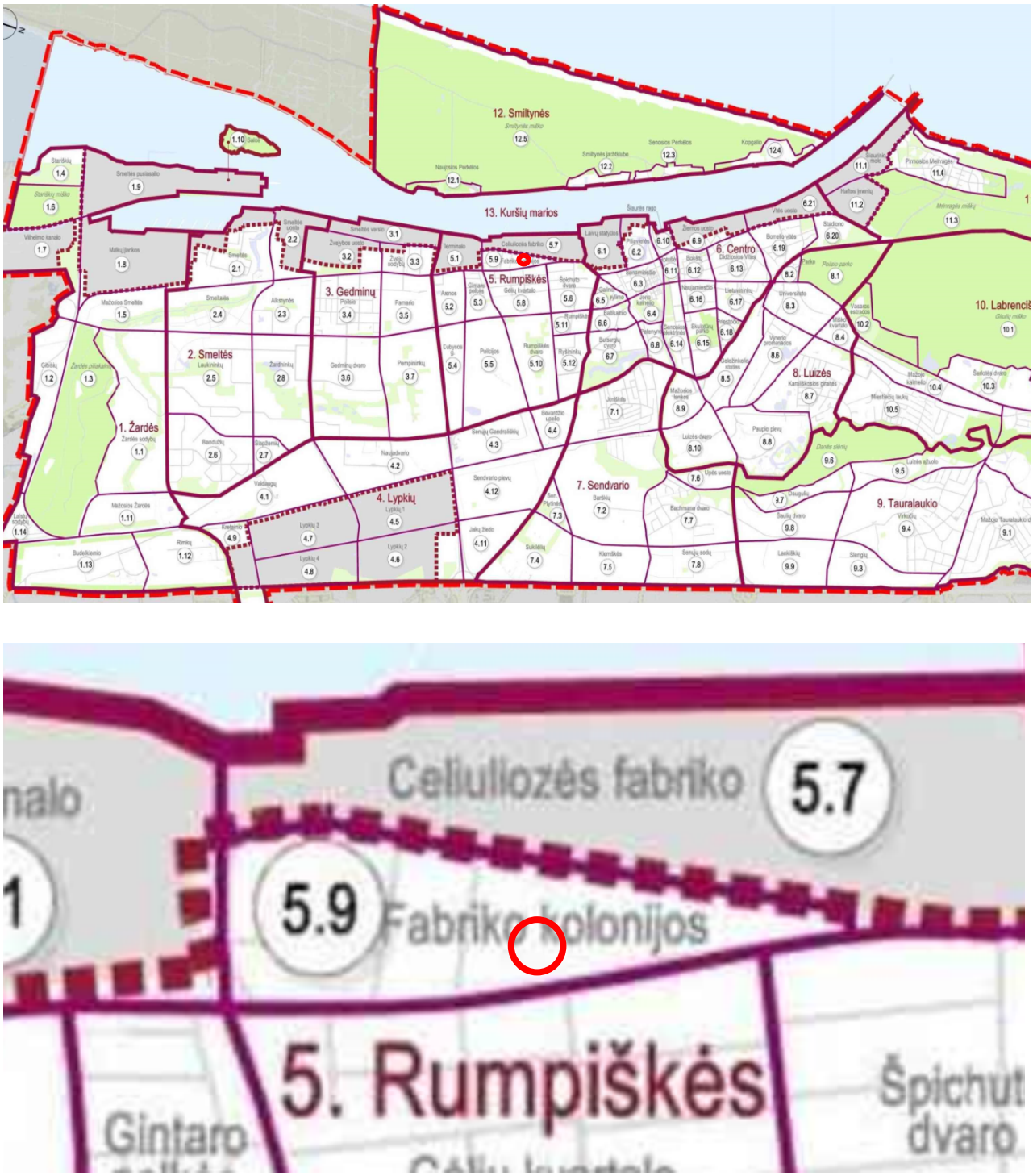
Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote



Pav. Nagrinėjamos teritorijos ir planuojamos teritorijos ribos, pažymėtos ant Klaipėdos miesto bendrojo plano žemėlapio (schemos).

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote



Pav. Klaipėdos miesto rajonų žemėlapis (schema).

Nagrinėjamoje teritorijoje esantys žemės sklypai

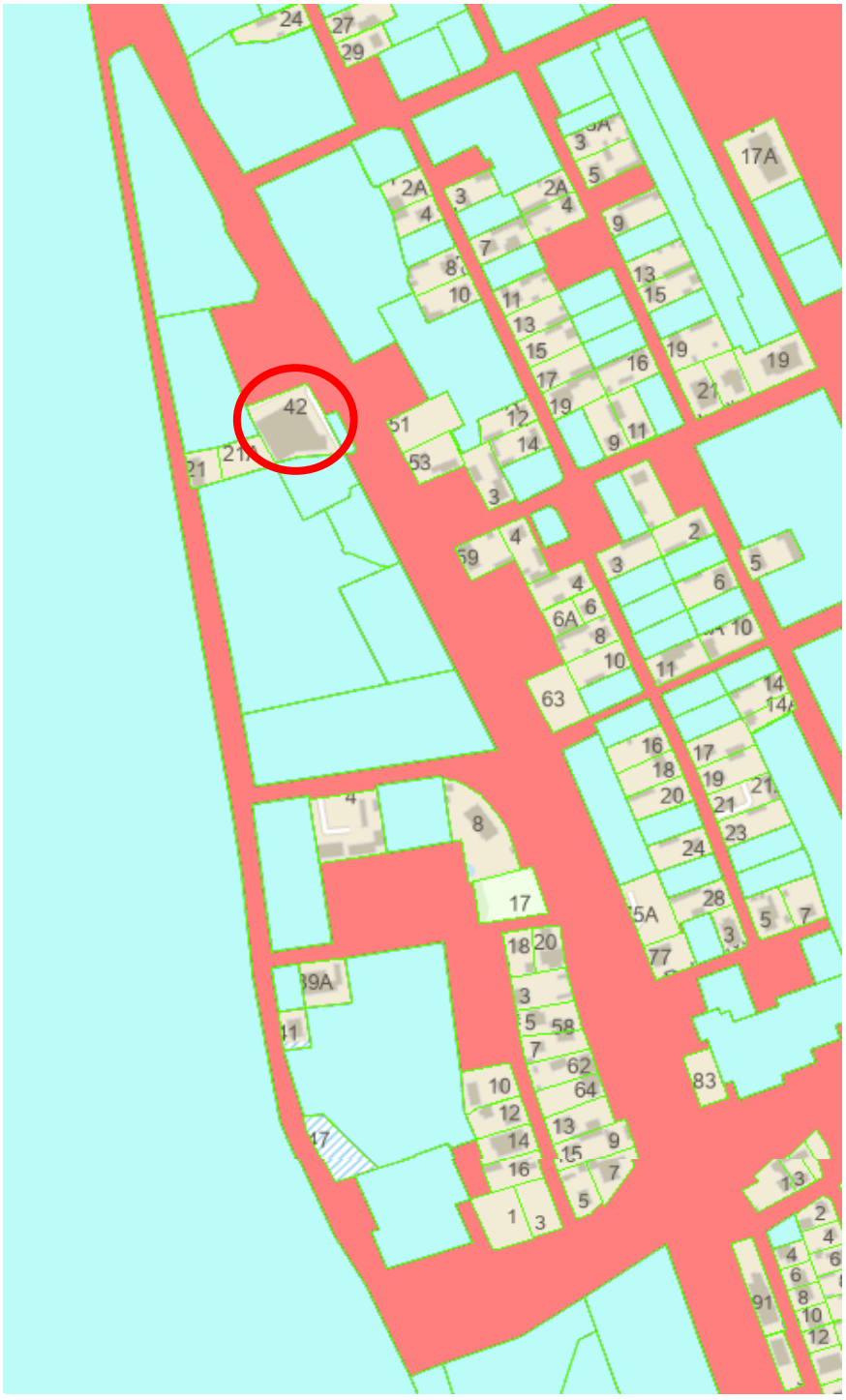
1. Nemuno g. 13 (kadastro Nr. 2101/0003:946, unikalus Nr. 4400-6147-1063, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, plotas: 0,3017 ha).
2. Nemuno g. 17
3. Nemuno g. 21
4. Nemuno g. 21A
5. Minijos g. 42
6. Aikštelės sklypas 210100050354
7. Minijos g. 42A
8. Minijos g. 44A
9. Minijos g. 44
10. Minijos g. 44B
11. Lakštučių g. 1
12. Lakštučių g. 2
13. Lakštučių g. 4
14. Lakštučių g. 6
15. Lakštučių g. 8
16. Žuvėdrų Tako g. 17
17. Nemuno g. 39
18. Nemuno g. 41
19. Nemuno g. 39A
20. Žuvėdrų Tako g. 4
21. Nemuno g. 47
22. Gegučių g. 10
23. Gegučių g. 12
24. Gegučių g. 14
25. Gegučių g. 16
26. Varnėnų g. 1
27. Varnėnų g. 3
28. Nemuno g. 47
29. Nemuno g. 51
30. Žuvėdrų Tako g. 18
31. Žuvėdrų Tako g. 20
32. Gegučių g. 3
33. Gegučių g. 5
34. Gegučių g. 7
35. Minijos g. 62
36. Minijos g. 64
37. Gegučių g. 13
38. Gegučių g. 15
39. Varnėnų g. 5
40. Varnėnų g. 7
41. KVJUD sklypas 210100100101.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

Pav. Registruotų žemės sklypų nagrinėjamoje teritorijoje žemėlapis (schema).

Valstybinė žemė nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje



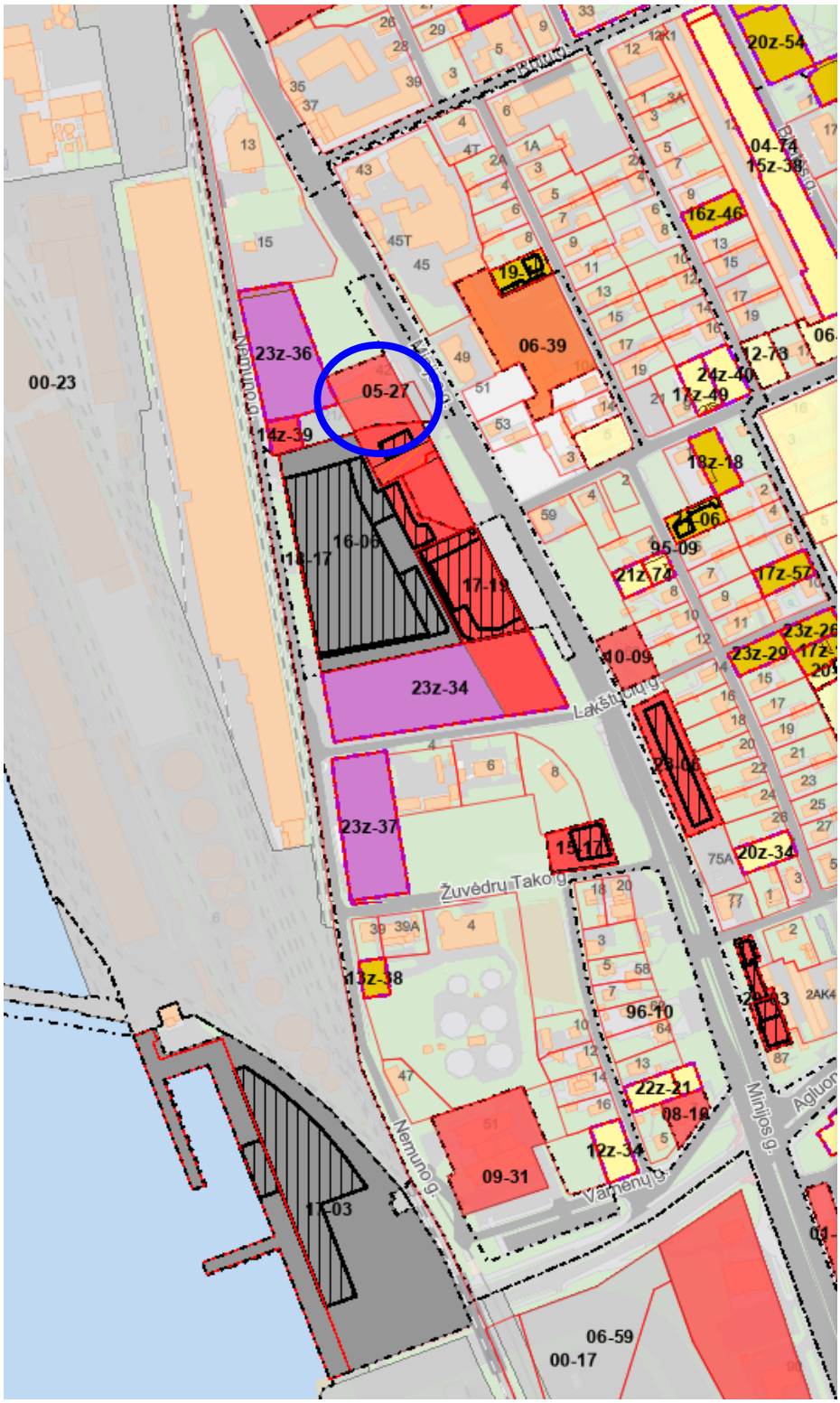
Valstybinė žemė
Valstybinės žemės sklypai
Žemės sklypais nesuformuota valstybinė žemė
Patikėtinis savivaldybė

Pav. Valstybinės žemės plotų nagrinėjamoje teritorijoje žemėlapis (schema).

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

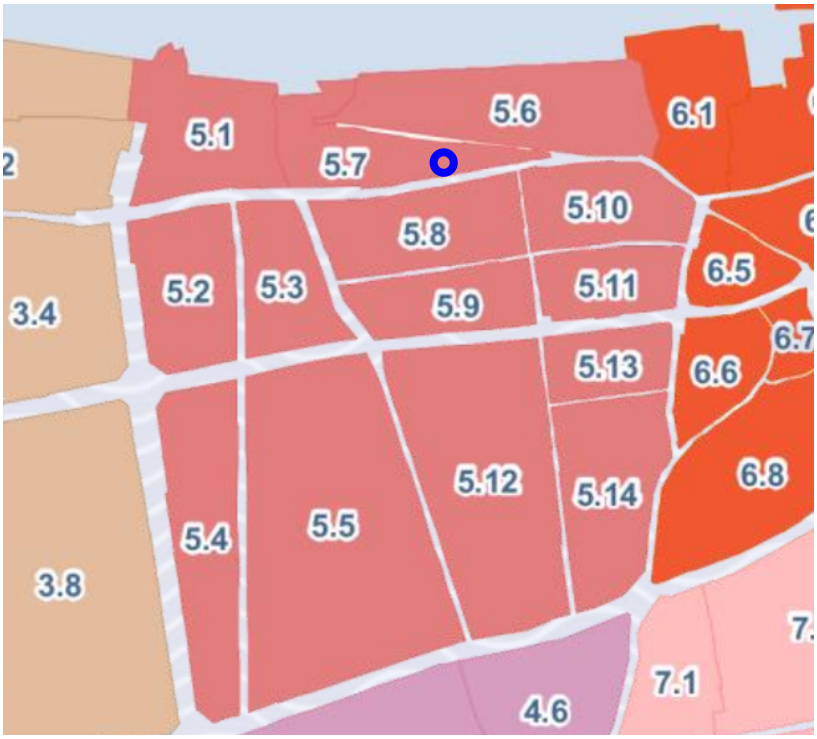
Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

Teritorijų planavimo dokumentai nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje



Pav. Registruotų teritorijų planavimo dokumentų nagrinėjamoje teritorijoje žemėlapis (schema).

Klaipėdos miesto bendrojo plano reglamentai nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje



Pav. Klaipėdos miesto rajonų ir nagrinėjamų rajonų žemėlapis (schema).

5. RUMPIŠKĖS RAJONAS

Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai
1		2	3	4	5
5.7	Fabriko Kolonijos		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2
			Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E
			Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P. I1, S, I2, K, B, E, V, C2
			Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2

Pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano nagrinėjamoje teritorijoje funkcinių zonų lentelė.

Želdiniai nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje

Nagrinėjamoje teritorijoje yra vietinės svarbos (vietiniai atskirieji želdynai - kvartalo ar kvartalų grupės aptarnavimui skirti želdynai, tinkami gyventojų bendruomenės trumpalaikiam ramiam ir aktyviam poilsiui) ekstensyviai naudojami (pagal naudojimo intensyvumą) želdynai, kurie yra svarbūs vientisos želdynų sistemos elementas ir yra reikšminga miesto urbanistinei struktūrai.

Pav. Registruotų želdynų nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje žemėlapis (schema).

Socialinė irastruktūra nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje

Nagrinėjamoje teritorijoje yra socialinė savivaldybės infrastruktūra - sveikatos paskirties statiniai ir (arba) savivaldybės funkcijoms atlikti skirtų objektų, už kurių statybą, įrengimą ir (ar) eksploatavimą savivaldybės teritorijoje atsakingas savivaldybės infrastruktūros organizatorius ir (ar) savivaldybės infrastruktūros valdytojas. Tai biudžetinė įstaiga socialinių paslaugų centras ”Klaipėdos lakštutė”, adresu Lakštučių g. 6, Klaipėda. Įstaigoje teikiamos šios socialinės paslaugos:

- dienos socialinė globa centre;
- dienos socialinė globa asmens namuose vaikams;
- dienos socialinė globa asmens namuose suaugusiems ir senyvo amžiaus asmenims;
- sociokultūrinės paslaugos;
- socialinės dirbtuvės.

Kitos savivaldybės socialinės infrastruktūros - kultūros, švietimo ir mokslo, sporto paskirties statinių ir (arba) savivaldybės funkcijoms atlikti skirtų objektų, už kurių statybą, įrengimą ir (ar) eksploatavimą savivaldybės teritorijoje atsakingas savivaldybės infrastruktūros organizatorius ir (ar) savivaldybės infrastruktūros valdytojas, nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje nėra.

Socialinė savivaldybės infrastruktūra – kultūros, švietimo ir mokslo, sveikatos, sporto paskirties statiniai ir (arba) savivaldybės funkcijoms atlikti skirti objektai, už kurių statybą, įrengimą ir (ar) eksploatavimą savivaldybės teritorijoje atsakingas savivaldybės infrastruktūros organizatorius ir (ar) savivaldybės infrastruktūros valdytojas.

Ūkinę veiklą vykdančios įmonės nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje

Nagrinėjamos miesto dalies urbanistinę struktūrą formuoja Minijos gatvė, Nemuno gatvė, Varnėnų gatvė. Planuojama ir gretimos (besiribojančios), kaimyninės teritorijos yra užstatytos, yra visuomenei svarbių kategorijai priskiriamų pastatų:

- Šiaurinėje teritorijos dalyje yra komercinės paskirties teritorija ir statybinių medžiagų parduotuvė ”Iris” adresu Nemuno g. 13.

- Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Minijos g. 42 yra Namų idėjų centras ”NIC”.

- Žemės sklype Minijos g. 44 yra degalinių tinklui Orlen priklausanti degalinė.

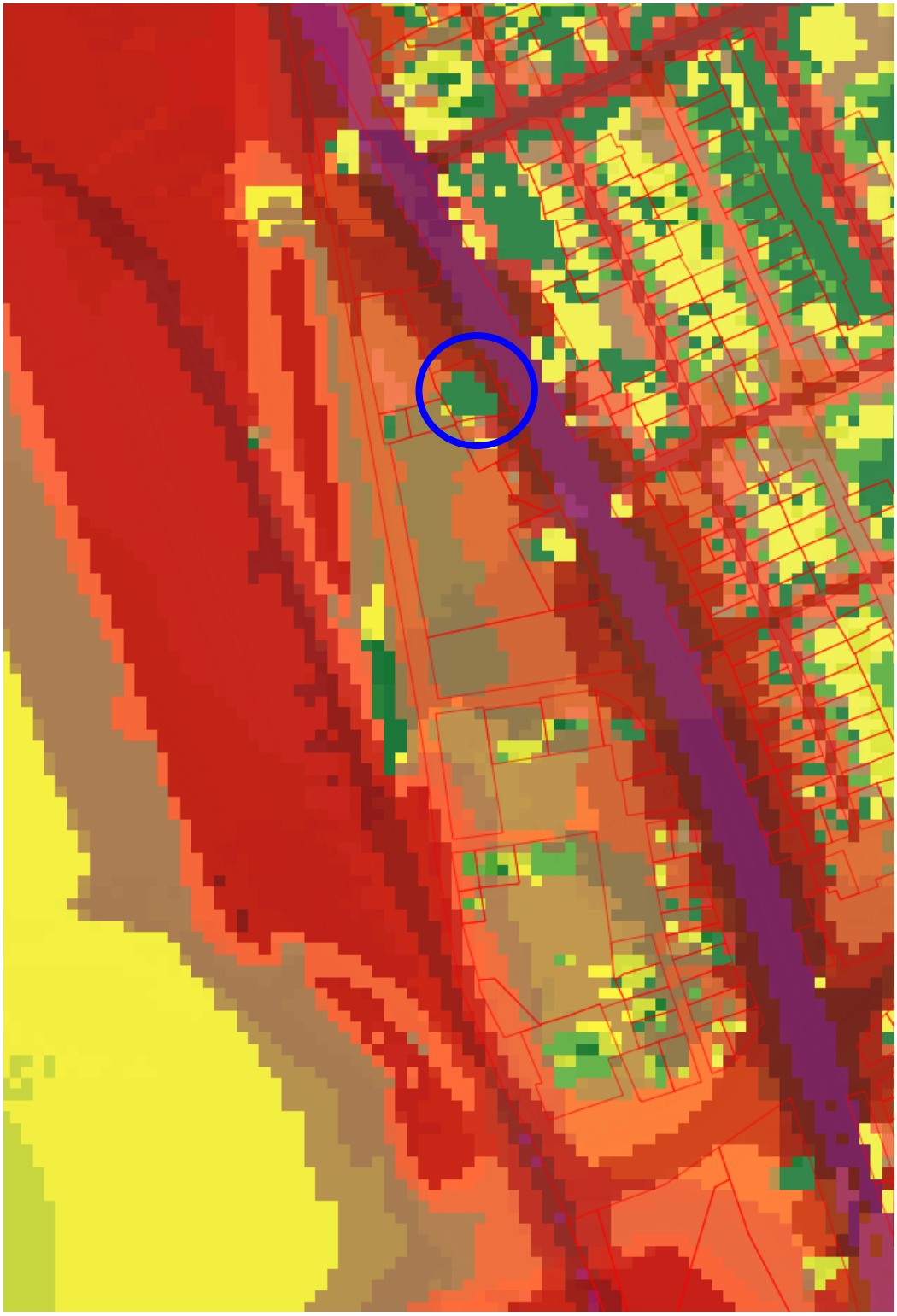
- Socialinių paslaugų centras ”Klaipėdos lakštutė”, adresu Lakštučių g. 6, Klaipėda.

- Keletas smulkesnių prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties pastatų.

- Lietuvos jūrų krovos kompanijų asociacija, adresu Nemuno g. 51.

- Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje yra viešbutis ”Aurora Hotel”, adresu Nemuno g. 51.

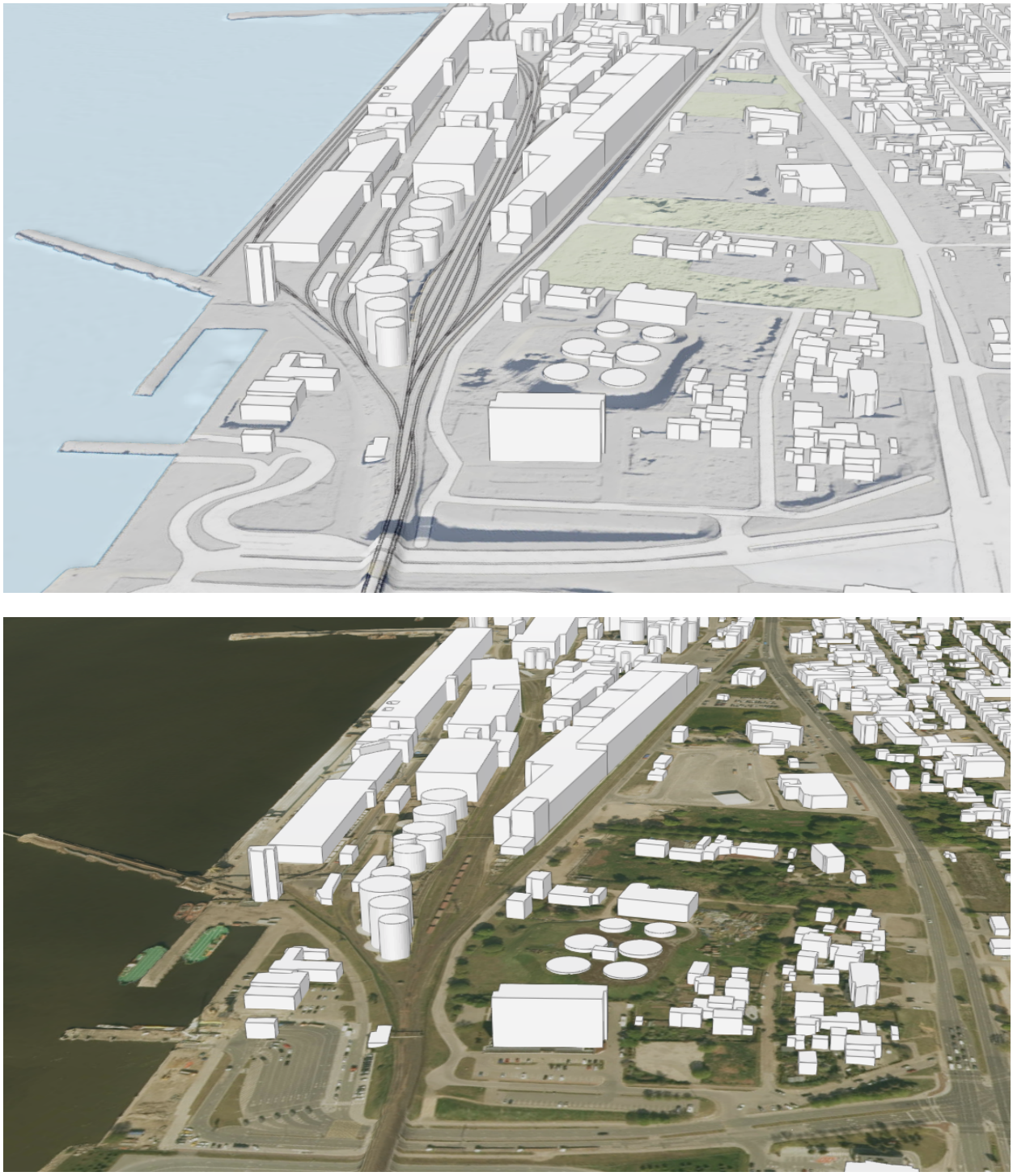
Triukšmas nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje



Pav. Suminio triukšmo (pramonės veiklos ir kelių) nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje žemėlapis (schema).

Teritorija, reljefas

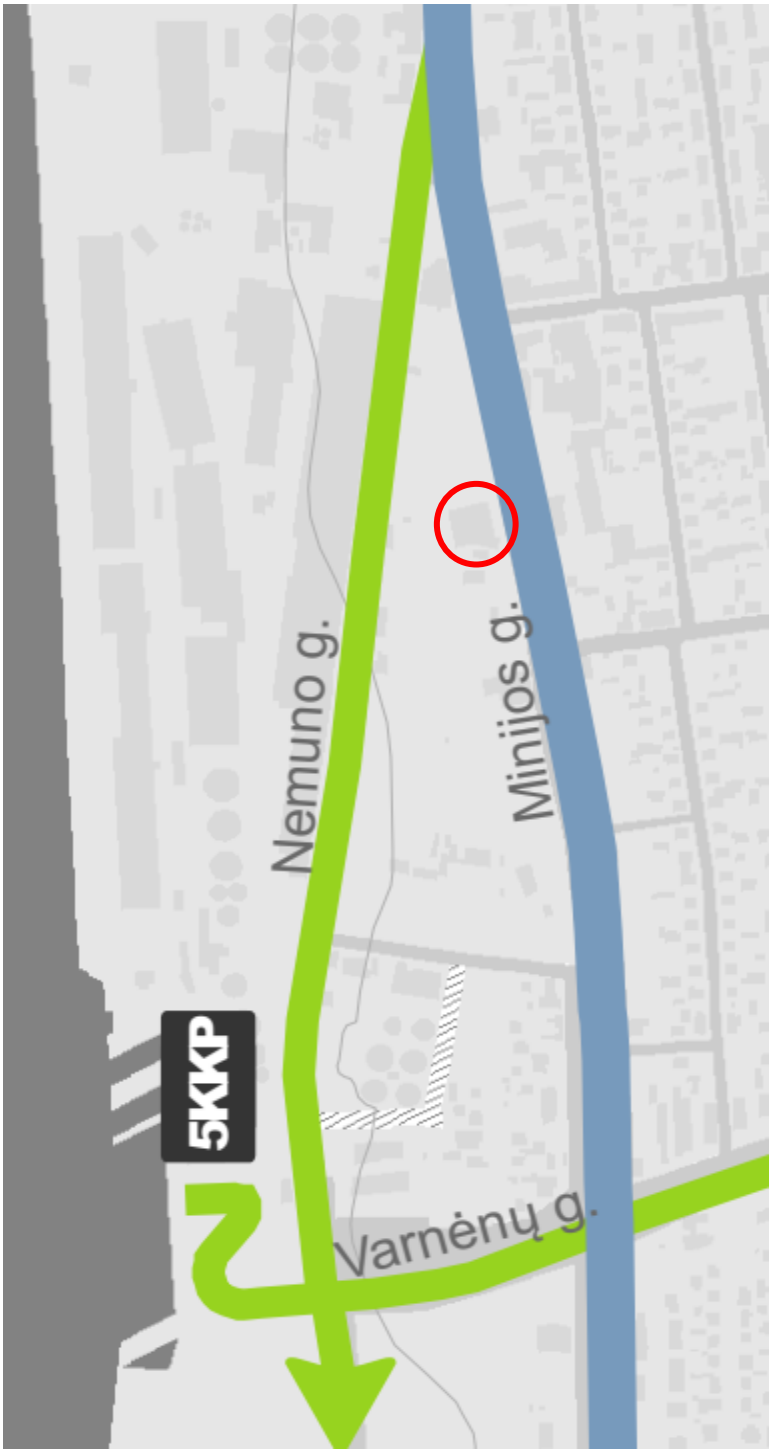
Nagrinėjama ir planuojama teritorijos yra santykinais lygios. Pagal parengtą ir nustatyta tvarka suderintą teritorijos topografinę nuotrauką, planuojama teritorija yra santykinai lygi, žemės sklypo paviršiaus altitudės kinta nuo 7,60 m abs. alt. žemiausioje vietoje (šiaurinėje sklypo dalyje) iki 10,00 m abs. alt. aukščiausioje vietoje (pietinėje sklypo dalyje) virš Baltijos jūros lygio.



Pav. Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos vaizdas su gretimybėmis.

Susisiekimas

Susisiekimo komunikacijos šalia nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos yra išvystytos (įrengtos). Žemės sklypų transporto ryšius su gretimomis bendramiestinėmis ir kitomis teritorijomis užtikrina Minijos gatvė, Nemuno gatvė ir Varnėnų gatvė. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, Minijos gatvė - magistralinė B kategorijos, Nemuno ir Varnėnų gatvės - aptarnaujanti C kategorijos.



Pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų žemėlapis (schema).

Žemės sklype esančios gamtinės, istorinės, archeologinės vertybės

Planuojamoje teritorijoje (žemės sklype) registruotų gamtinių, istorinių, archeologinių, nekilnojamųjų kultūros ar kitų vertybių nėra.

Atlikti statybiniai tyrinėjimai ir tyrimai

Topografinius tyrinėjimus (teritorijos plotas: 1,87 ha, paslaugos Nr.: TIIIS1-20250303-014713, paslaugos nuoroda: https://tiiis.planuojustatau.lt/portal/orders/TIIIS1- TIIIS1-20250303-014713) 2025-02 atliko ir nustatyta tvarka suderino UAB ”Aidila” (įmonės kodas 140812366), geodezistas E. M., kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 1GKV-1582.

Vykdoma veikla žemės sklype

Žemės sklype Minijos g. 44 yra prekybos paskirties pastatas, kuriame yra interjero prekių ir apdailos medžiagų specializuotas, prekybos tinklui Lietuvoje priklausantis ir po prekiniu ženklu NAMŲ IDĖJŲ CENTRAS (NIC) veikiantis prekybos salonas.

Prekybos centras NIC skirtas statantiems, remontuojantiems ar planuojantiems tai daryti naujakuriams. Pastate po vienu stogu galima išspręsti daugumą problemų, kurios iškyla įrenginėjant būstą. Interjero salonuos dirbantys profesionalūs konsultantai bei interjero dizaineriai patars ieškant būsto įrengimo idėjų, parodys sprendimų bei būdų jiems įgyvendinti, parinks tinkamiausias medžiagas, sukomplektuos įrangą, rekomenduos montavimo paslaugas, konsultuos pogarantinio aptarnavimo laikotarpiu.

Pastatas yra 3 aukštų su rūsiu, sutapdintais neeksploatuojamais stogais su prilydoma danga.

Gretimos (kaimyninės) teritorijos

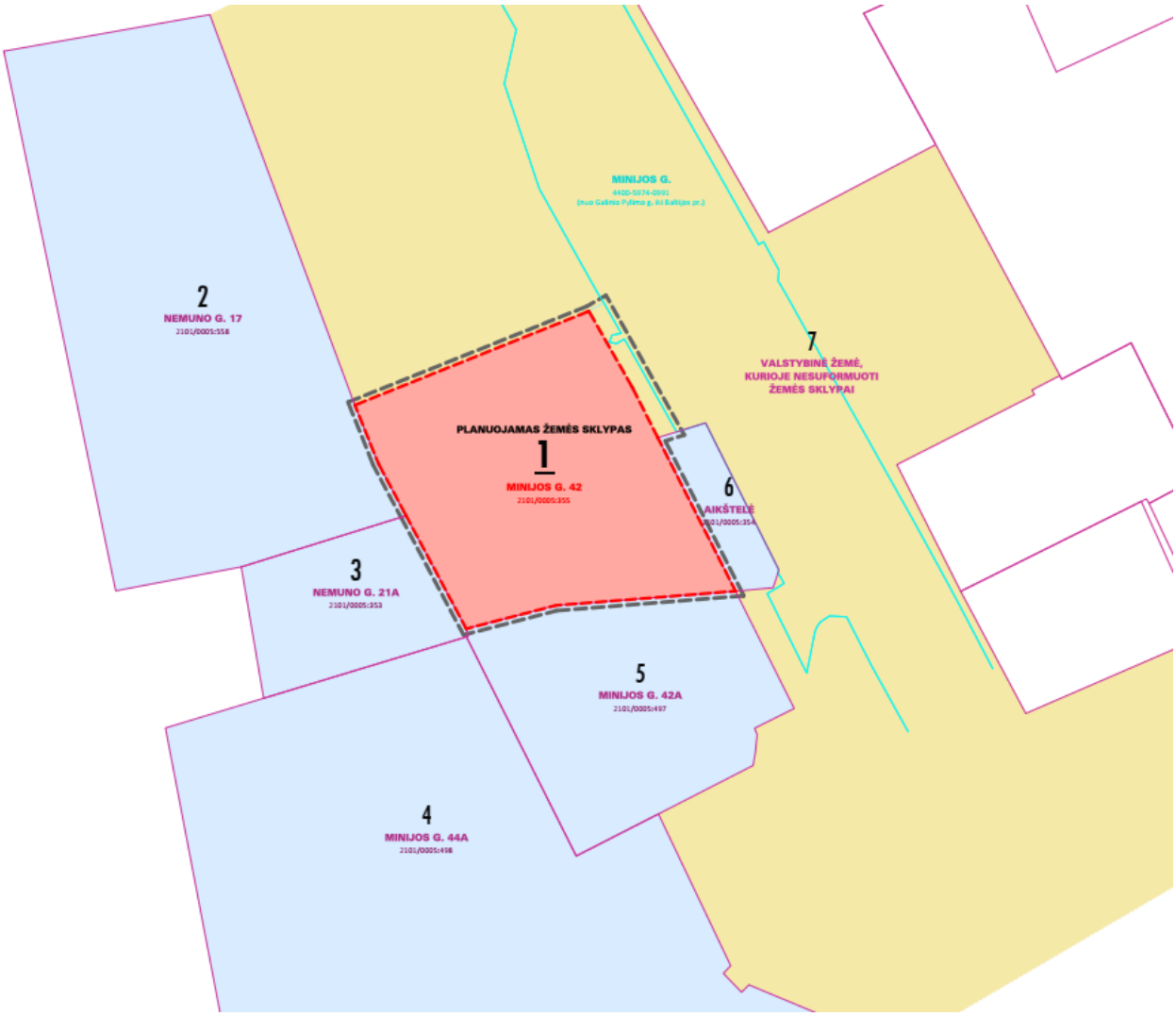
Planuojamas žemės sklypas ribojasi (turi bendrą ribą) 5-iais atskirais Nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais, kuriems suteiktas adresas ar unikalus numeris (sklypų sąrašas pateiktas pagal gretimų (kaimyninių) žemės sklypų ir teritorijų žemėlapyje pažymėtus sklypus):

2. Žemės sklypas Nemuno g. 17, Klaipėda (kadastro Nr. 2101/0005:558, unikalus Nr. 4400-6322-0339), savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Klaipėdos miesto savivaldybė (į.k. 111100775).
3. Žemės sklypas Nemuno g. 21A, Klaipėda (kadastro Nr. 4400-0798-3291, unikalus Nr. 2101/0005:353), savininkas: UAB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija ”BEGA” (į.k. 140451567).
4. Žemės sklypas Minijos g. 44A, Klaipėda (kadastro Nr. 2101/0005:498, unikalus Nr. 4400-4518-0401), savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Klaipėdos miesto savivaldybė (į.k. 111100775), nuomininkas: UAB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija ”BEGA” (į.k. 140451567).
5. Žemės sklypas Minijos g. 42A, Klaipėda (kadastro Nr. 2101/0005:497, unikalus Nr. 4400-4518-3170), savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Klaipėdos miesto savivaldybė (į.k. 111100775), nuomininkas: UAB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija ”BEGA” (į.k. 140451567).
6. Žemės sklypas Aikštelė (kadastro Nr. 2101/0005:354, unikalus Nr. 4400-0798-3504), savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Klaipėdos miesto savivaldybė (į.k. 111100775).
7. Valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti žemės sklypai (Minijos gatvė ir greta esančios teritorijos), valdytojas: Klaipėdos miesto savivaldybė (į.k. 111100775).

Pagal ”Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatus”, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija), kaimyninis žemės sklypas - žemės sklypas, kuris suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, kuriam suteiktas unikalus numeris ir kuris įregistruotas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre ir turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų sklypais nesuformuotu žemės plotu.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote



Pav. Gretimų (kaimyninių) žemės sklypų ir teritorijų žemėlapis (schema).

KOREGUOJAMAS DETALUSIS PLANAS

Koreguojamo detaliojo plano pavadinimas

”Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detalusis planas”, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo” (savivald. reg. 05-27).

TPD dokumento registravimo numeris:	**T00028236**
Senas TPD registracijos Nr.	000212000595
Dokumento pavadinimas:	**Žemės sklypo Nemuno g. 21A detalusis planas**
Planavimo rūšis:	Kompleksinis
Planavimo porūšis:	Detalusis planas
Registravimo būsena:	Registruotas

TPD tvirtinimo data	2005-07-28
TP lygmuo pagal teritorijos dydį:	Vietovės
TP lygmuo pagal tvirtinančią instituciją:	Savivaldybės (Savivaldybė)
Planavimo pradžia:	2004-11-15
Seniūnija:	-
Savivaldybė:	Klaipėdos m. sav.
Apskritis:	Klaipėdos apskr.
Organizatoriaus pavadinimas:	Klaipėdos miesto savivaldybės administracija
Rengėjo pavadinimas:	A. J. individuali įmonė,Vyturio g. 19-52, Klaipėda
Projekto vadovas:	A. J.
Architektas:	A. J.

Detalusis planas buvo anksčiau nebuvo koreguotas kitais teritorijų planavimo dokumentais, taip pat buvo nebuvo atliekamas (rengiamas) detaliojo plano koregavimas (detaliojo plano sprendinių tikslinimas techninio projekto rengimo metu), susijęs su planuojama teritorija Minijos g. 42.

Detaliojo plano pagrindiniai sprendiniai

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI BEI TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

1. Žemės sklypti skaidymas/formavimas

Esamas žemės sklypas Nemuno g. 21A dalinamas tris sklypus. Vienas sklypas (toliau SKLYPAS 1) suformuojamas Klaipėdos miesto bendrajame plane numatomoje verslo ir komercijos teritorijoje palei Minijos gatvę - vidurinėje žemės sklypo Nemuno g. 21A dalyje.

Antras sklypas (toliau SKLYPAS 3) suformuojamas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto rezervinėje teritorijoje - vakarinėje žemės sklypo Nemuno g. 21A dalyje. SKLYPAS 3 numatoma panaudoti visuomenės poreiklams uosto plėtrai. Planuojamas jo adresas - Nemuno g. 21B.

Trečias sklypas (toliau SKLYPAS suformuojamas Minijos gatvės raudonųjų linijų koridoriuje - rytinėje žemės sklypo Nemuno g. 21A dalyje.

SKLYPAS 4 numatomas panaudoti visuomenės porekiams Minijos gatvės rekonstrukcijai (plėtrai). Planuojamas jo adresas Nemuno g. 21C.

Į šiaurę palei Minijos gatvę prie SKLYPO 1 suformuojamas žemės SKLYPAS 2 laisvo valstybinės žemės fondo sklypas, numatomas suteikti mainais už paimamą visuomenės poreikiams žemę (SKLYPĄ 3 ir SKLYPĄ 4).

Planuojamas SKLYPO 2 adresas - Minijos g. 40. Šį sklypą teisės aktų nustatyta tvarka suteikus nuosavybėn, jis būtų jungiamas su žemės SKLYPU 1 ir registruojamas žemės duomenų registre kaip SKLYPAS 1+2, planuojant adresą Minijos g. 42.

Esamas žemės sklypo Nemuno g. 21A plotas - 2615 m².

Naujai suformuojamo žemės sklypo plotas:

SKLYPO 1 362 m²;
SKLYPO 2 1253 m²;
SKLYPO 1+2 2615 m²;
SKLYPO 3 942 m²;
SKLYPO 4 311 m².

2. Žemės sklypų naudojimo bildas/pobūdis

Suformuojamo SKLYPO 1 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis paskirtis - nekeičiama. Žemės sklypo naudopmo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos nekeičiamas. Planuojamas žemės sklypo naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Suformuojamo SKLYPO 2 (o galutiniame rezultate ir SKLYPO 1+2) planuojama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita paskirtis. Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamas žemės sklypo naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

SKLYPAS 1 ir SKLYPAS 2 (o galutiniame rezultate ir SKLYPAS 1+2) skirti specializuotai parduotuvei-salonui.

Suformuojamo SKLYPO 3 ir SKLYPO 4 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita paskirtis - nekeičiama. žemės sklypų naudojimo būdas keičiamas iš komercinės paskirties objektų teritorijos inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Planuojamas SKLYPO 3 naudojimo pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Planuojamas SKLYPO 4 naudojimo pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

SKLYPAS 3 skirtas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtrai. SKLYPAS 4 skirtas Minijos gatvės važiuojamosios dalies plėtrai.

SKLYPAS 1
kitos paskirties žemė;
komercinės paskirties teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos;
Gkodas tp9;
Indeksas K1.

SKLYPAS 2 (ir SKLYPAS 1+2)
kitos paskirties žemė;
komercinės paskirties teritorijos / prekybos, paslaugą ir pramogų objektų statybos;
Gkodas tp9;
Indeksas K1.

SKLYPAS 3
kitos paskirties žemė;
inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos;
Gkodas tp10;
Indeksas I1.

SKLYPAS 3
kitos paskirties žemė
inžinerinės infrastruktūros teritorijos susiekimo ir inžinerinių tinkIą objektų statybos;
Gkodas tp10;
Indeksas I2.

3. Žemės sklypti urbanistiniai ir architektūriniai tvarkymo ir naudojimo parametrai

Planuojamas SKLYPE 1+2 užstatymo charakteris ir principas - koncentruotas sklypo centre, Minijos gatvės perimetrinio užstatymo linijoje, vientisas kompaktiškas ir lakoniškas pastato tūris, akcentuotu kampiniu pagrindiniu jėjimu, sutapdinto stogo siluetu. Planuojamas pastatas po 6+6,5 m atitrauktas nuo pietinės ir šiaurinės sklypo ribos bei 1 m nuo vakarinės sklypo ribos. Šiaurvakariniame planuojamo pastato kampe priblokuojama modulinė tranzitinė transformatorinė (MTT).

SKLYPE 1 esami savavalinės statybos statiniai - mūriniai ir metaliniai boksiniai garažai ar pan. - yra griaunami ar išvežami žemės sklypo Nemuno g. 21A savininko ar minėtų statinių savininkų lėšomis.

SKLYPE 3 esamas užstatymas (mūrinis sandėlis) griaunamas žemės sklypo Nemuno g. 21A savininko lėšomis ir joks kitas neplanuojamas. Jam nenustatomas joks reglamentas.

SKLYPE 4 tčstalymo nėra ir neplanuojamas. Jam nenustatomas joks reglamentas.

Planuojamas užstatymo reglamentas:

Leistinas užstatymo tankumas

- SKLYPE 1 0,6;
- SKLYPE 2 0,6;
- SKLYPE 1+2 0,6.

Leistinas užstatymo intensyvumas

- SKLYPE 1 2,0;
- SKLYPE 2 2,0;
- SKLYPE 1+2 2,0.

Planuojamas leistinas statinių aukštingumas SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) maksimalus leistinas pastato aukštis 15 m; nuo 2-jų iki 4-jų aukštų, iskaitant cokolini pastato aukštą.

Užstatymas turėtų būti šiuolaikinės paslaugų verslo centro archtitektūros ivaizdžio pastato paskirti identifikuojančių urbanistinių-architektūrinių principų ir išraiškos, užtikrinant pastato vizualinio suvokimo sąlygas nepriklausomai nuo stebėjimo atstumo ir judėjimo greičio (vertinant Minijos gatvę kaip stambią Klaipėdos miesto susisiekimo magistralę): vientiso stambaus tūrio, harmoningo su aplinka mastelio; būdingo siluetiškumo, medžiagiškumo, detalią; būdingos vertikalios ir horizontalios funkcinės pastato struktūros. Sklypo ir pastato savininkų prievole lieka tinkama pastato eksploatacija, užtikrinanti pastovią kokybišką estetinę jo išvaizdą.

Planuojamo užstatymo - komercinės (prekybinės) paskirties pastato preliminarūs techniniai plano-tūrio rodikliai: apie 4500 m² bendrojo ploto, t.sk. apie 1400 m² cokoliniame aukšte; apie 2000 m² ploto prekybinė salė; apie 1100 m² ploto sandėliai ir uždara iškrovimo-pakrovimo rampa bei apie 300 m² ploto automobilių saugykla cokoliniame aukšte.

Esamo užstatymo (pastatų, statinių, gaisrinių skyrių) atsparumo ugniai reglamentas:

SKLYPE I ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) - I atsparumo ugniai laipsnio, 2 gaisro apkrovos kategorijos.

SKLYPO 1+2 vakarinė riba žymima 2,0 m aukščio aptvaru - aklina tvora. Aptvaras privalo būti sklypo vidinėje pusėje prie sklypo ribos.

4. Inžinerinė inftastruktūra

SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) planuojamas užstatymas jungiamas prie miesto magistralinių bei skirstomųjų tinklų, nuotekų rinktuvų - vandentiekio, ūkinių nuotekų, lietaus vandens (drenažo), elektros, ryšią tinklų, dujotiekio. Pagal gautų projektavimo techninių sąlygų inžinerinių tinklų prijungimui reikalavimus:

- vandentiekio įvadinis tinklas planuojamas nuo Minijos gatvėje esančio skirstomojo tinklo Ø110 mm šulinio Nr. 36, panaikinant sldrstomojo tinklo atkarpą tarp šulinių Nr. 36 ir Nr. 72, ir panaikinant tarpinį šulinį Nr. 34;
- ūkinės nuotekos nuvedamos į esamą Minijos gatvėje nuotekų rinktuvą Ø315 mm, vienu nuotekų išvadu jungiantis šulinyje Nr. 87, panaikinant esamą nuotekų išvadą į Nemuno gatvėje esantį rinktuvą;
- lietaus vanduo nuvedamas į esamą Minijos gatvėje nuotekų kolektorių Ø800 mm, vienu nuotekų išvadu jungiantis šulinyje Nr. 35;
- elektros energijos tiekimui planuojama 10/0,4 kV modulinė tranzitinė transformatorinė, blokuojama prie planuojamo užstatymo ir jungiama prie Minijos gatvėje esančių skirstomųjų elektros tinklų - esančios 10 kV kabelio linijos ”TR-18 - TR-480”. Iš MTT planuojamas 0,4 kV kabelis į planuojamo užstatymo įvadinį apskaitos skydą, talpinamą greta MTT.

Esamos elektros oro linijos dalis, patenkanti į suformuojamą SKLYPĄ 2, panaikinama, kompensuojant planuojamu 0,4 kV kabeliu nuo MTT iki artimiausio už sklypo ribų esančio elektros oro linijos stulpo;

- ryšių tinklų įvadas planuojamas nuo Minijos gatvėje esančios magistralinės ryšių kabelio linijos šulinio Nr. 86, panaikinant esamą įvadinio kabelio linijos dalį tarp šulinių Nr. 86 ir Nr. 63a kartu su dviem tarpiniais šuliniais Nr. 75 ir Nr. 76, tai kompensuojant nauja kabelio atkarpa už planuojamo užstatymo ribų. Taip pat naikinama ta ryšių kabelio linijos nuo šulinio Nr. 48 iki pastato Nemuno g. 21 atkarpa, kuri patenka į suformuojamą SKLYPĄ 2. Minijos gatvėje po planuojamos lėtėjimo-greitėjimo juostos važiuojarnaja dalimi patenkanti ryšių kabelio linijos atkarpa nuo šulinio Nr. 222 yra iškeliama į greta planuojamą šaligatvio zoną kartu su tarpiniais šuliniais Nr. 31 ir Nr. 85. Po dviem įvažiavimais-išvažiavimais patenkančių kabelio atkarpų apsaugai planuojami dėklai;
- dujotiekio įvadas planuojamas nuo esamo vidutinio slėgio dujotiekio Ø63 mm Minijos gatvėje.

Dėl planuojamos Minijos gatvės važiuojamosios dalies plėtros numatomas lokalus pokytis gatvės lauko apšvietime - naikinamos trys esamos atramos su šviestuvais, įrengiant naujas, jungiamas prie esamo Minijos gatvėje lauko apšvietimo kabelio. Visi esamų lauko inžinerinių tinklų planuojami naikinimo ar rekonstrukcijos (iškėlimo, apsaugojimo, kompensavimo ar pan.) darbai finansuojami SKLYPO 1+2 savininko lėšomis.

Pastato šildymas planuojamas lokalus - dujomis, kadangi pagal Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą ir reglamentą planuojama teritorija patenka į decentralizuotą šilumos tiekimo zoną (žiūr. "Procedūrą dokumentai" - AB "Klaipėdos energija" 2004-12-27 raštą Nr. R-02-4247 "Dėl šildymo rūšies parinkimo objektams sklype Nemuno g. 21A, Klaipėda (detalusis planas)").

Gaisrui iš lauko gesinti vanduo bus tiekiamas esama Minijos gatvėje vandens tinklo linija Ø200 mm, panaudojant priešgaisrinį hidrantą, įrengtą vands šulinyje Nr. 36. Priešgaisrinis hidrantas yra norminiu atstumu (mažiau nei 200 m) nuo planuojamo užstatymo.

SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) lieka galioti (541 m²) ar nustatomos (237 m²) magistralinių (skirstomųjų) vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos ir įrenginių, skirstomųjų elektros tinklų ir ryšių linijų apsaugos zonos - viso 794 m².

5. Susisiekimo infrastruktūra

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą Minijos gatvė yra priskiriama B1 kategorijos gatvėms (pagrindinės gatvės, skirtos susisiekimui tarp atskint miesto funkcinių zonų, centro, stočių, užmiesčio kelitt) su 4000+4200 aut. valandą intensyvumu. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 40+70 m; gatvės važiuojamosios dalies plotis - 16 m su keturiomis eismo juostomis.

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą Nemuno gatvės atkarpa iki Baltijos prospekto yra priskirtina pagalbinėms D kategorijos gatvėms (srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimui prie atskint statinių ir kitų objektų) su vidutiniu metiniu 600+1200 aut. į parą intensyvumu.

Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų 15+20 m; gatvės važiuojamosios dalies plotis - 6 m su dviem eismo juostomis. Vakarine Nemuno gatvės puse praeina dvi privažiuojamojo geležinkelio kelio atšakos.

Susisiekimo infrastruktūros požiūriu SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) planuojami pokyčiai, įvertinant planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus - esamas įvažiavimas-išvažiavimas sklypą Nemuno g. 21A iš Nemuno gatvės naikinamas, suplanuojant 6 m pločio įvažiavimą-išvažiavimą į SKLYPĄ 1+2 šiaurės rytiniame jo kampe iš Minijos gatvės. Dėl to pagal normatyvinius reikalavimus yra numatoma papildoma juosta dešiniajam posūkiui (lėtėjimogreitėjimo juosta), įvertinant perspektyvinę Minijos gatvės važiuojamosios dalies plėtrą iki šešių eismo juostų.

Planuojama transporto judėjimo schema leidžia privažiuoti prie viso šiaurinio, rytinio ir pusės pietinio planuojamo pastato fasadų. Šiauriniame fasade planuojamas įvažiavimas-išvažiavimas cokolinį aukštą su automobilų saugykla ir krovos rampa, numatant pandusą palei fasadą. Juo privažiuojama ir prie planuojamos MTT. Planuojama pėsčiųjų judėjimo schema leidžia prieiti prie pastato minėtų trijtt pusig iš Minijos gatvės. Palei gatvę numatomas 1,5 m pločio šaligatvis ir 2 m pločio dviračių takas.

Pagrindinis įėjimas pastatą rekomenduojamas rytiniame fasade. Vakarinį fasadą lm atstumu atitraukiant nuo sklypo ribos sudaroma galimybė prieiti ir prie jo, tenkinant eksploatacijos poreikius.

Palei Minijos gatvę, dalinai už SKLYPO 1+2 ribos, gatvės raudonųjų linijų koridoriuje, numatoma 20 vietti automobilių trumpalaikio stovėjimo aikštelė. Dar 15 automobilių stovėjimo vietų numatoma cokolinio aukšto saugykloje. Pagal normatyvą reikia 34 vietų (26 lankytojams ir 8 darbuotojams).

Transporto, dviračių ir pėsčiųjų judėjimo trasos dengiamos kieta danga.

SKLYPO 1 + 2 savininko lėšomis už SKLYPO 1 + 2 ribų įrengiama: 1) 3,75 m pločio papildomos juostos ir 6 m pločio įvžiavimo-išvažiavimo kieta danga - apie 459 m²; 2) 1,5 m pločio ir papildomos juostos ilgio šaligatvio palei Minjos gatvę kieta danga apie 170 m²; 3) 2 m pločio ir papildomos juostos ilgio dviračni tako palei Minijos gatvę kieta danga - apie 206 m².

6. Servitutai

Esamame žemės sklype Nemuno g. 21A nustatytos kitos daiktinės teisės - ”kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas)” ir ”sklypo daliai po pastatais, kol jie bus nugriauti taikoma servituto teisė**”** - naikinamos, nes panaikinami jų objektai - savavalinės statybos statiniai.

SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) esarną, planuojamų bei perspektyvinių tiek magistralinių, tiek skirstomųją, tiek įvadinių inžinerinių komunikacijų ir jų aptarnavimo objektų statybai ir eksploatacijai apsaugos zonų ribose nustatomas:

- servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 207) (tarnaujantis daiktas);
- servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 206) (tarnaujantis daiktas).

SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) modulinės tranzitinės transformatorinės (MTT) statybai ir privažiavimui prie MTT (viso 299 m²) nustatomas:

- servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 206) (tarnaujantis daiktas);
- kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) (tarnaujantis daiktas).

Iki SKLYPO 1 ir SKLYPO 2 sujungimo į vieną SKLYPĄ 1+2, įvažiavimui-išvažiavimui nustatomas:

- SKLYPE 1 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103) (viešpataujantis daiktas);
- SKLYPE 2 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) (tarnaujantis daiktas).

7. Sanitarinės apsaugos zonos (SAZ)

Pagal patvirtintus ir galiojančius teritorinio planavimo dokumentus (Klaipėdos miesto bendrasis planas, žemės sklypo Minijos g. 44 detalusis planas, Klaipėdos jūrų krovinių kompanijos ”Bega” teritorijos Nemuno g.2 detalusis planas, Teritorijos Nemuno, Minijos ir Varnėną gatvių trikampyje raidos programa) didesnioji SKLYPO 1+2 dalis (apie 1510 m²) patenka į Klaipėdos valstybinio jūnį uosto sanitarinę apsaugos zoną (SAZ), gaubiančią ir AB ”Klaipėdos kartonas” sanitarinę apsaugos zoną (nustatytą Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 1995-11-14 sprendimu Nr. 581). Į gretimybėje - sklypuose Minijos g. 44 esančių taršos šaltinių sanitarines apsaugos zonas SKLYPAS 1+2 nepatenka.

Pagal LR Sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymo Nr. V-586 ”Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklią patvirtinimo” skyriaus ”VIII. SAZ tvarkymo režimas” nuostatas ”46. SAZ teritorijoje negali būti statomi gyvenamieji namai, viešbučiai ar kiti trumpalaikio apgyvendinimo pastatai, švietimo, sveikatos priežiūros ir slaugos įstaigos, neturi būti įrengiarnos vandenvietės, kurioms turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos juostos, taip pat rekreacijos teritorijos ir pramoginių renginių atvirar uždari statiniai”. Pagal tai SKLYPO 1+2 dalyje, patenkančioje į SAZ, negali būti šių komercinės paskirties objektų - viešbučių ar kitų trumpalaikio apgyvendinimo pastatų, pramoginių renginių atvirtį ar uždartį statinių. Planuojamas komercinės (prekybinės) paskirties pastatas - specializuota parduotuvė (salonas) SAZ-e gali būti statomas ir eksploatuojamas.

Vis tik, vertinant esančias minėtas SAZ bei Minijos gatvės B kategoriją, planuojamame pastate rekomenduojamos žmonių (darbuotojų, lankytojų) sveikatos saugos priemonės dėl galimo neigiamo poveikio (taršos): trisluoksni stiklo paketą langai (vitrinos), išorinių atitvarinių konstrukcijų garso izolia priverstinės oro konvekcijos su oro paėmimo filtrais sistemos naudojimas patalpų ventiliacijai.

8. Žemes sklypų apželdinimas

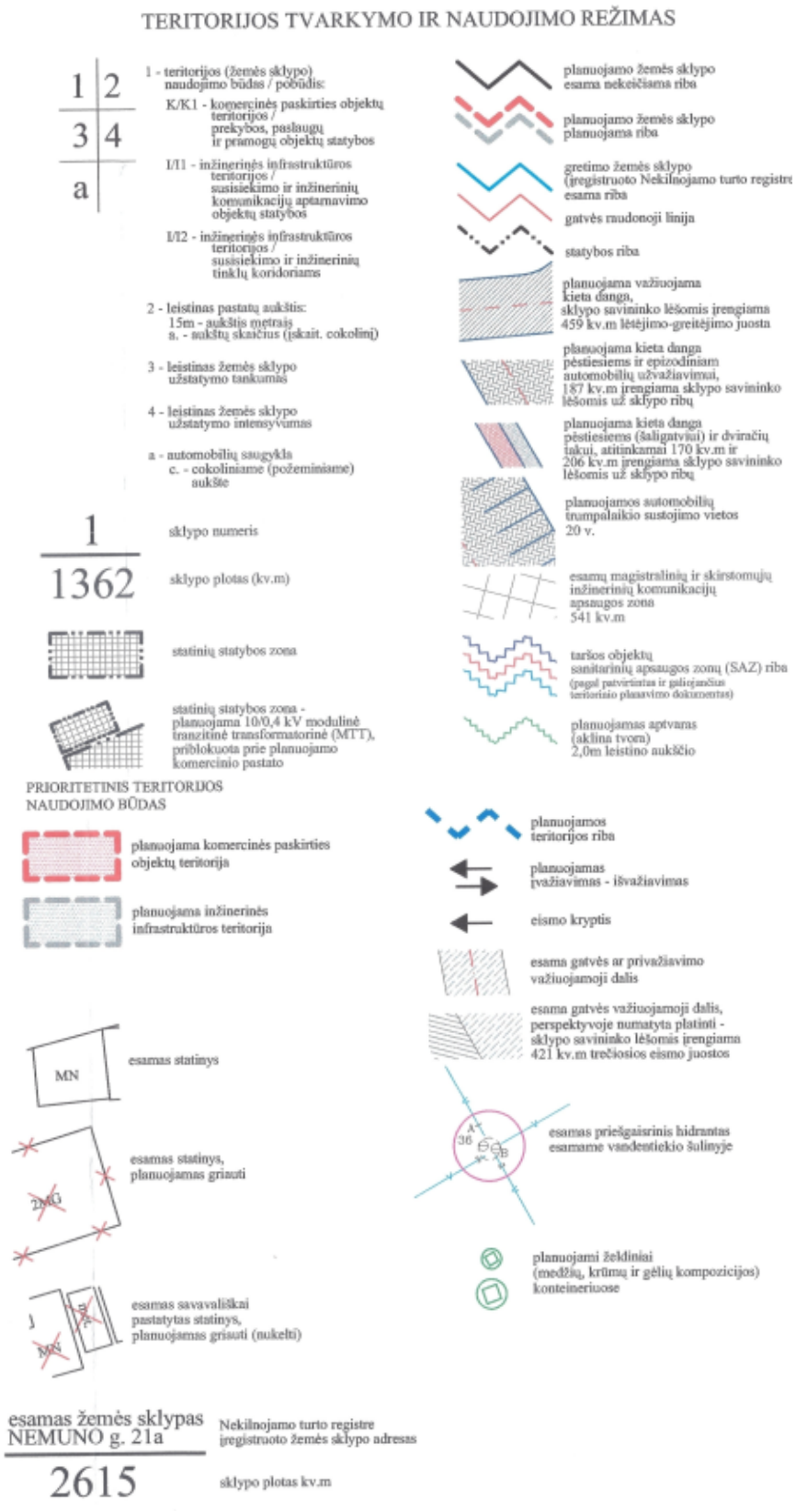
SKLYPE 1 ir SKLYPE 2 (ir SKLYPE 1+2) reljefas nekeičiamas - išlaikomas lėkštas nuolydis Nemuno gatvės pusę.

SKLYPE 1 esantys menkaverčiai krūmai kertami. SKLYPE 1+2 liekanti labai nedidelė laisva nuo užstatymo, kietų dangti ir inžinerinių komunikacijų apsaugos zontį teritorija užsėjama dekoratyvia veja. Rytinis ir pietinis pastato fasadai planuojami dekoruoti konteineriniais želdiniais - medžių, krūmų ir gėlių kompozicijomis, akcentuojant jėjimus planuojamą pastatą ir taip maksimaliai galimai apželdinant sklypą.

Pav. Galiojančio (keičiamo) detaliojo plano pagrindinis brėžinys.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote



Pav. Galiojančio (koreguojamo) detaliojo plano sutartiniai žymėjimai.

Ž. skl. (jo dalies) Nr.	Ž. sklypo adresas	Ž. sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Ž. sklypo (jo dalies) kampų koordinatės X	Ž. sklypo (jo dalies) kampų koordinatės Y	Ž. sklypo (jo dalies) plotas (kv.m)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI: Ž. sklypo naudojimo būdas / pobūdis	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI: Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI: Užstatymo tankumas	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI: Užstatymo intensyvumas
1	NEMUNO g.21a KLAIPĖDA	6,7 4 5 8	esamos nekeičiamos pagal kadastrinį žemės sklypo planą x=6177035,04 x=6177005,7 x=6177020,13	 y=320204,82 y=320219,69 y=320156,68	1362 kv.m	K/K1 komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos - specializuotai parduotuvei (salonui)	2 - 4 a. (įskait. cokolinį) max 15,0m (leistinas statinio aukštis)	0,6	2,0
2	MINIJOS g.40 KLAIPĖDA	1 2 3 4 8 9	x=6177041,27 x=6177059,23 x=6177044,52 x=6177035,04 x=6177020,13 x=6177030,10	y=320146,89 y=320191,64 y=320200,02 y=320204,82 y=320156,68 y=320151,37	1253 kv.m	K/K1 komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos - specializuotai parduotuvei (salonui)	2 - 4 a. (įskait. cokolinį) max 15,0m (leistinas statinio aukštis)	0,6	2,0
1+2	MINIJOS g.42 KLAIPĖDA	6,7 1 2 3 4 8 9	esamos nekeičiamos pagal kadastrinį žemės sklypo planą x=6177041,27 x=6177059,23 x=6177044,52 x=6177035,04 x=6177020,13 x=6177030,10	 y=320146,89 y=320191,64 y=320200,02 y=320204,82 y=320156,68 y=320151,37	2615 kv.m	K/K1 komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos - specializuotai parduotuvei (salonui)	2 - 4 a. (įskait. cokolinį) max 15,0m (leistinas statinio aukštis)	0,6	2,0
3	NEMUNO g.21b KLAIPĖDA	7 10÷15 8	esamos nekeičiamos pagal kadastrinį žemės sklypo planą x=6177020,13	 y=320156,68	942 kv.m	I/I1 inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos	-	-	-
4	NEMUNO g.21c KLAIPĖDA	16÷18 4 5	esamos nekeičiamos pagal kadastrinį žemės sklypo planą x=6177035,04 x=6177005,7	 y=320204,82 y=320219,69	311 kv.m	I/I2 inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams	-	-	-

Pav. Galiojančio (koreguojamo) detaliojo plano teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentų lentelė.

DETALIOJO PLANO SĄSAJA SU KITAIS PLANAIS AR PROGRAMOMIS

Planuojamai teritorijai taikomi šie aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai.

1. **Bendrieji planai, kurių pagrindu vykdomas teritorijos planavimas**
   - Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 ”Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo” (reg. Nr. T00086840).

2. **Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, planai, schemos**

- Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. T2-330 ”Dėl spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schemos patvirtinimo” (reg. Nr. T00027764).
- Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. vasario 19 d. įsakymu Nr. D1-150 ”Dėl Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemos tvirtinimo” (reg. Nr. T00053851).
- Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2009 m. birželio 1 d. įsakymu Nr. ĮV-290 ”Dėl Vilniaus ir Klaipėdos apskričių ir jų teritorijas sudarančių savivaldybių teritorijų nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemų patvirtinimo” (reg. Nr. T00052656).
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymos schema-specialusis planas, patvirtintas (reg. Nr. T00028552).
- 110 kV elektros oro linijos ”Klaipėda-Marios 3” statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2011 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. 1-267 ”Dėl 110 kV elektros perdavimo oro linijos ”Klaipėda–Marios 3” statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00053854).
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. sprendimu Nr. T2-267 ”Dėl Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00028324, savivald. reg. Nr. 05-32).
- Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-339 ”Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00090332).
- ”Nordbalt” jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. Nr. 1-79 ”Dėl ”Nordbalt” jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00053854, reg. Nr. T00053858).
- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2009 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. 4-68 ”Dėl nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00053906).
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. T2-247 ”Dėl Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00077194).

3. Sąsaja su strateginiais dokumentais

- Klaipėdos miesto savivaldybės 2021-2030 metų strateginis plėtros planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T2-135.

INFORMACIJA APIE NUMATOMĄ PLANO ĮGYVENDINIMO VIETĄ

Informacija apie numatomas alternatyvias plano įgyvendinimo vietas (plano alternatyvų aprašymas)

Teritorija planuojama realizuojant 2021 metų Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius ir strateginio plėtros plano iki 2030 metų prioritetų programas bei tikslinamas kelerių metų veiklos planų tikslus, uždavinius ir priemones.

Vietovės lygmens planu sprendžiamas 2005 metais detaliai suplanuotos teritorijos teritorijos naudojimo režimų ir naudojimo reglamentų pakeitimas. Detaliajame plane analizuojamas ir planuojamas planavimo iniciatoriaus valdomas ir naudojamas žemės sklypas, alternatyvios plano įgyvendinimo vietos nenagrinėjamos. Planuojama teritorija, planavimo tikslai atitinka planavimo iniciatoriaus interesus.

Informacija apie numatomą plano įgyvendinimo vietą (planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) vieta rekreacinių, kurortinių, gyvenamosios, visuomeninės paskirties, pramonės ir sandėliavimo, inžinerinės infrastruktūros teritorijų atžvilgiu)

Detaliajame plane nagrinėjama ir planuojama teritorija pagal Klaipėdos miesto rajonų schemą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. T2-29, yra miesto ”Rumpiškės” rajono (plane Nr. 5) ”Fabriko kolonijos” kvartale (mikrorajone) (plane Nr. 5.9), tarp Minijos ir Nemuno gatvių.

Planuojama teritorija apima vieną Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą, adresu Minijos g. 42, Klaipėda. Planuojamos teritorijos plotas apie 0,2704 ha.

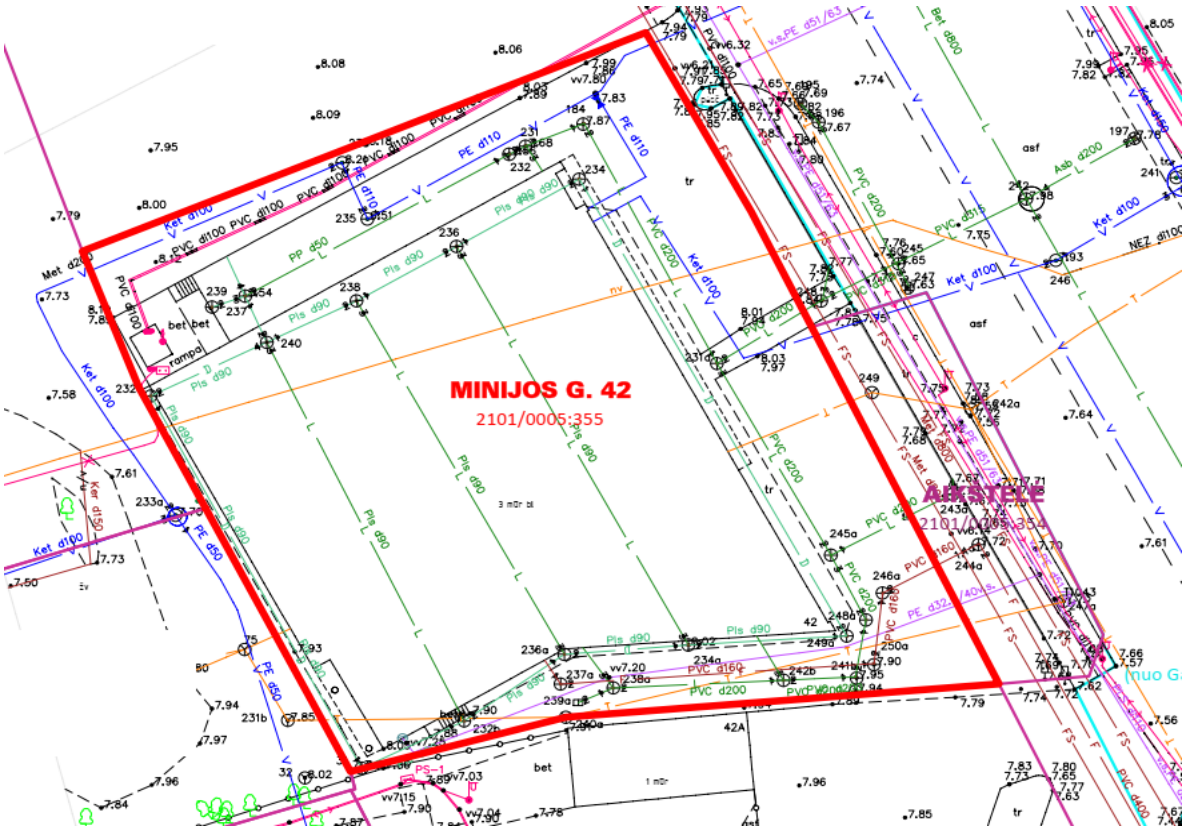
Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Klaipėdos miesto dalyje, miesto centre. Nagrinėjamos miesto dalies urbanistinę struktūrą formuoja Minijos ir Nemuno gatvės. Planuojama ir gretimos (besiribojančios), kaimyninės teritorijos yra užstatytos, yra visuomenei svarbių kategorijai priskiriamų pastatų:

- Šiaurinėje dalyje yra neužstatyta teritorija.
- Vakarinėje teritorijos dalyje, nesiribojančioje su planuojama teritorija, yra įmonė AB ”Grigeo Klaipėda”, stambi kartono gamintoja ir popierinių pakuočių perdirbėja.
- Pietinėje dalyje, nesiribojančioje su planuojama teritorija, žemės sklype Minijos g. 44 yra degalinių tinklui Orlen priklausanti degalinė.
- Pietvakarinėje teritorijos dalyje yra sunkvežimių aikštelė.

Žemės sklypą riboja Minijos gatvė (B kategorijos). Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 4 priedu, susisiekimo komunikacijos priskiriamos visuomenei svarbiems statiniams (gatvės - naujos ir rekonstruojamos A, B, C ir D kategorijų gatvės miesto ar kaimo gyvenamosiose vietovėse (8.2)).

Inžinerinė ir susiekimo infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, į teritorija yra atvesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, lietaus nuotekų šalinimo, dujų tiekimo, elektros, ryšių centralizuoti tinklai. Miesto komunaliniai inžineriai tinklai yra pakloti Minijos gatvėje, planuojamo žemės sklypo prisijungimas prie miesto inžierinės infrastruktūros yra patogus ir nesudėtingas.

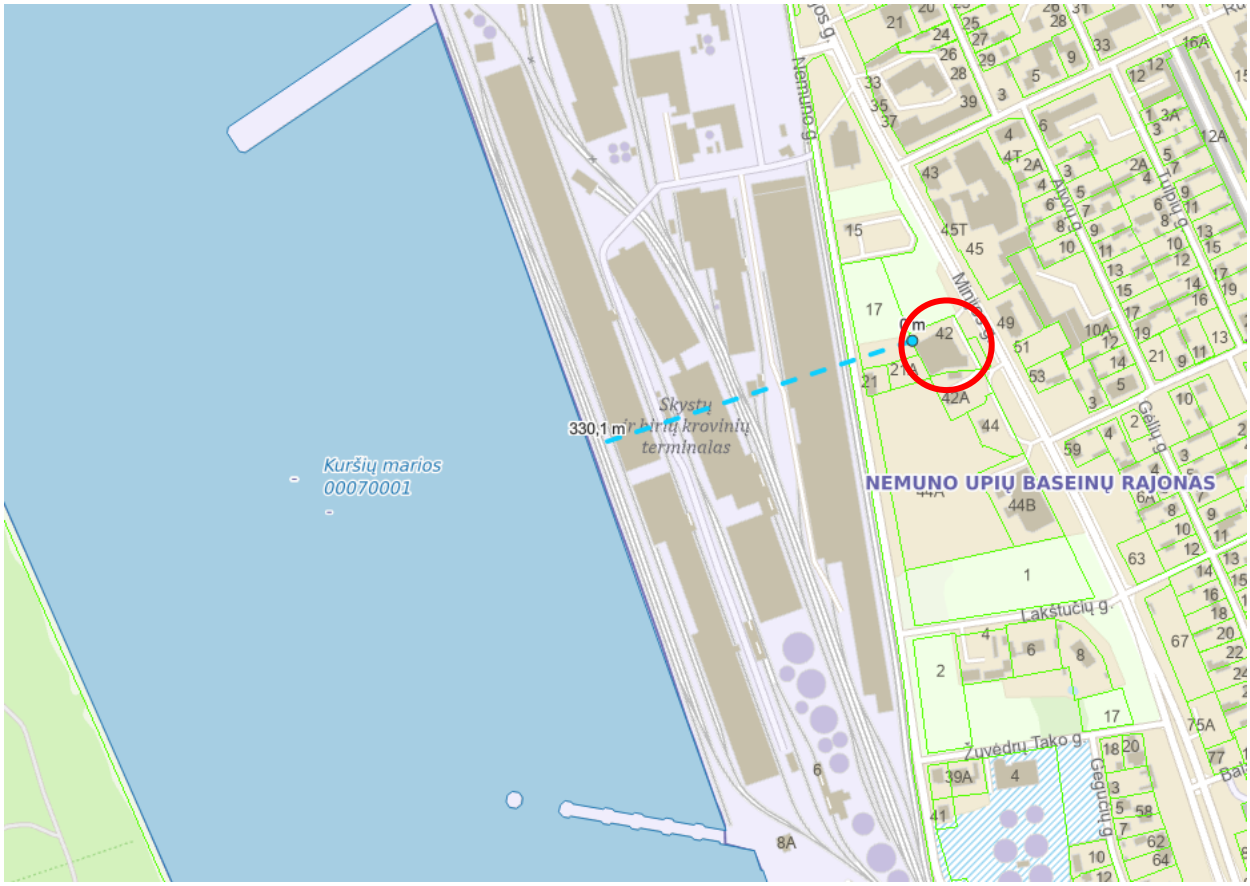


Pav. Teritorijos topografijos ir inžinerinės infrastruktūros žemėlapis (schema).

Paviršinis ir požeminis vanduo

Planuojamos teritorijos ribose paviršinių vandens telkinių nėra. Duomenų apie teritorijoje esančias hidrogeologines sąlygas, apie požeminį gruntinį vandenį, jo lygį nėra.

Artimiausias vandens telkinys - Kuršių marios (kadastro identifikavimo kodas 00070001), esantis vakarinėje pusėje, yra apie 330 m atstumu nuo planuojamos teritorijos ribos.



Pav. Paviršinių vandens telkinių žemėlapis (schema).

Dirvožemis

Planuojamoje teritorijoje yra nedidelis derlingojo dirvožemio plotas, kuriame įrengta veja.

Aplinkos oras

Planuojama teritorija yra greta uosto zonos, kurioje yra stacionarūs (gamybos, pramonės, uosto krovos įmonės) aplinkos oro taršos angliavandeniliais šaltiniai.

Greta planuojamos teritorijos yra didelio intensyvumo eismo gatvė. Vertinant sukeliamą taršos kiekį, vienas pagrindinių oro taršos šaltinių Klaipėdos miesto savivaldybėje yra automobilių transportas, kuris plačiai pasklidęs visame mieste. Transporto priemonės į atmosferą išmeta anglies monoksidą, azoto dioksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles, benzeną, formaldehidą, policiklinius angliavandenilius bei kitus teršalus. Išmetimų dydžiui turi įtakos transporto priemonės eksploatacijos trukmė, naudojamo kuro rūšis bei važiavimo sąlygos.

Pagal Atliktų oro kokybės tyrimų Klaipėdos mieste ir aplinkos oro kokybės būklės vertinimo ataskaitą, įvertinant pramonės objektų sukeliamą taršą, didesnė kietųjų dalelių koncentracija stebima uosto teritorijos centrinėje dalyje, kur veikia uosto įmonės.

Pramonės ir sandėliavimo zona (U_PS_F)
Inžinerinės infrastruktūros zona (U_II_F)

Pav. Savivaldybės bendrojo plano funkcinės zonos žemėlapis (schema).

Akustinė aplinka, aplinkos triukšmas

Planuojamą teritoriją ribojančioje gatvėje judančios kelių transporto priemonės ir greta esanti uosto zona yra pagrindiniai triukšmo ir taršos šaltiniai, turintys įtakos planuojamai teritorijai.

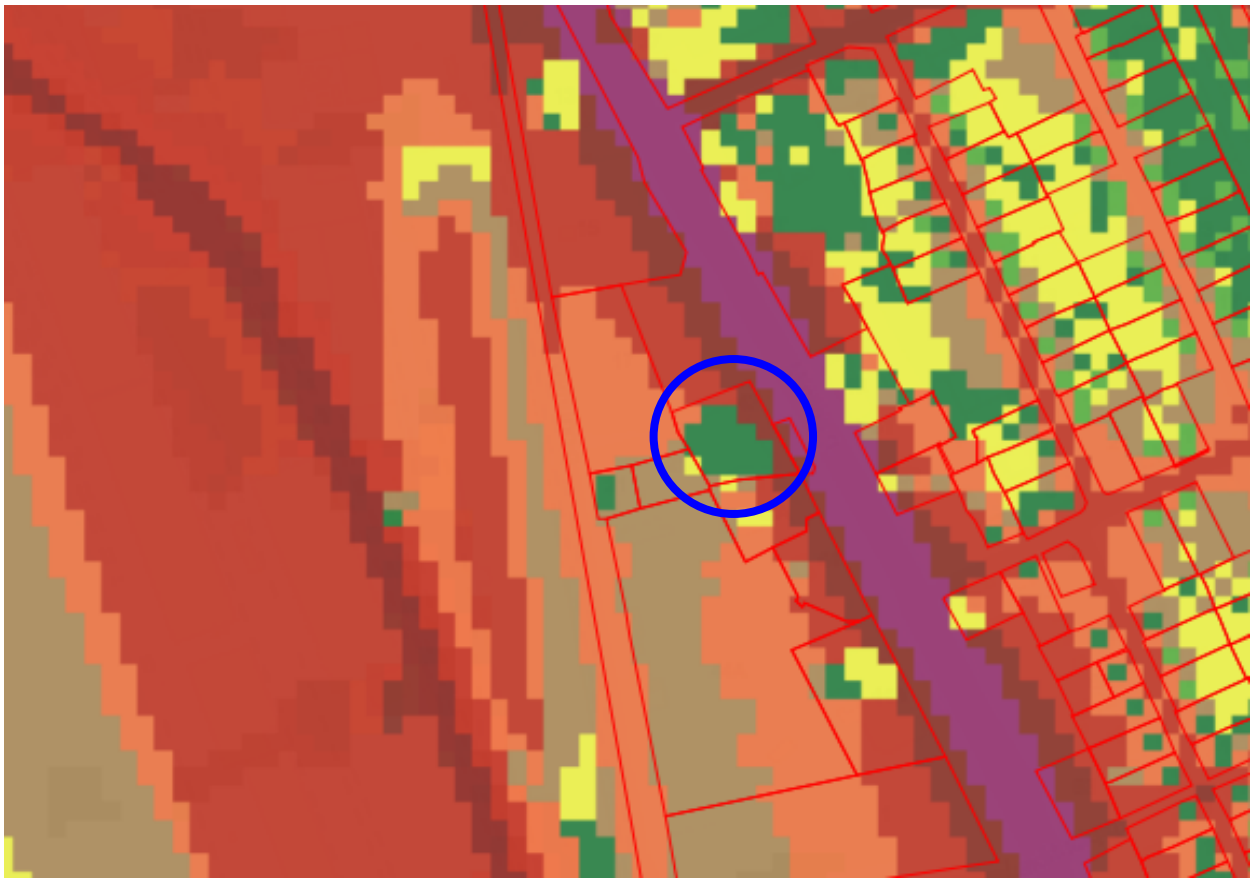
Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės strateginiais triukšmo žemėlapiais, patvirtintais Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T2-52 ir ”Klaipėdos miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planu 2019–2023 metams”, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. liepos 25 d. sprendimu Nr. T2-241, kuriame numatyti veiksmai ir priemonės, skirtos triukšmo valdymui Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje, nustatytas suminis paros triukšmo viršijimas planuojamoje teritorijoje.

Padidintas triukšmo lygis yra prie planuojamą teritoriją ribojančios Minijos gatvės, pagrindinis triukšmo šaltinis - automobilių (lengvųjų ir sunkiasvorių) transportas.

Klaipėdos miesto bendrajame plane yra numatytos priemonės sunkiojo transporto srautams nukreipti kitomis gatvėms ir keliais (aplinkkelių ir su jais susijusios infrastruktūros įrengimas).

Urbanizuojant miestą ir reguliuojant transporto eismo srautus miesto gatvėmis, įgyvendinamomis triukšmo prevencijos priemonėmis būtina gerinti esamą akustinę aplinką.

Klaipėdos miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų plane numatytos triukšmo prevencijos ir mažinimo priemonės, susijusios su planuojama teritorija, tikslas - sumažinti triukšmo lygį Klaipėdos miesto teritorijoje, uždavinys - gerinti gatvių būklę mažinant transporto triukšmą.



Pav. Klaipėdos miesto savivaldybės strateginis triukšmo žemėlapis (schemos).

Kraštovaizdis

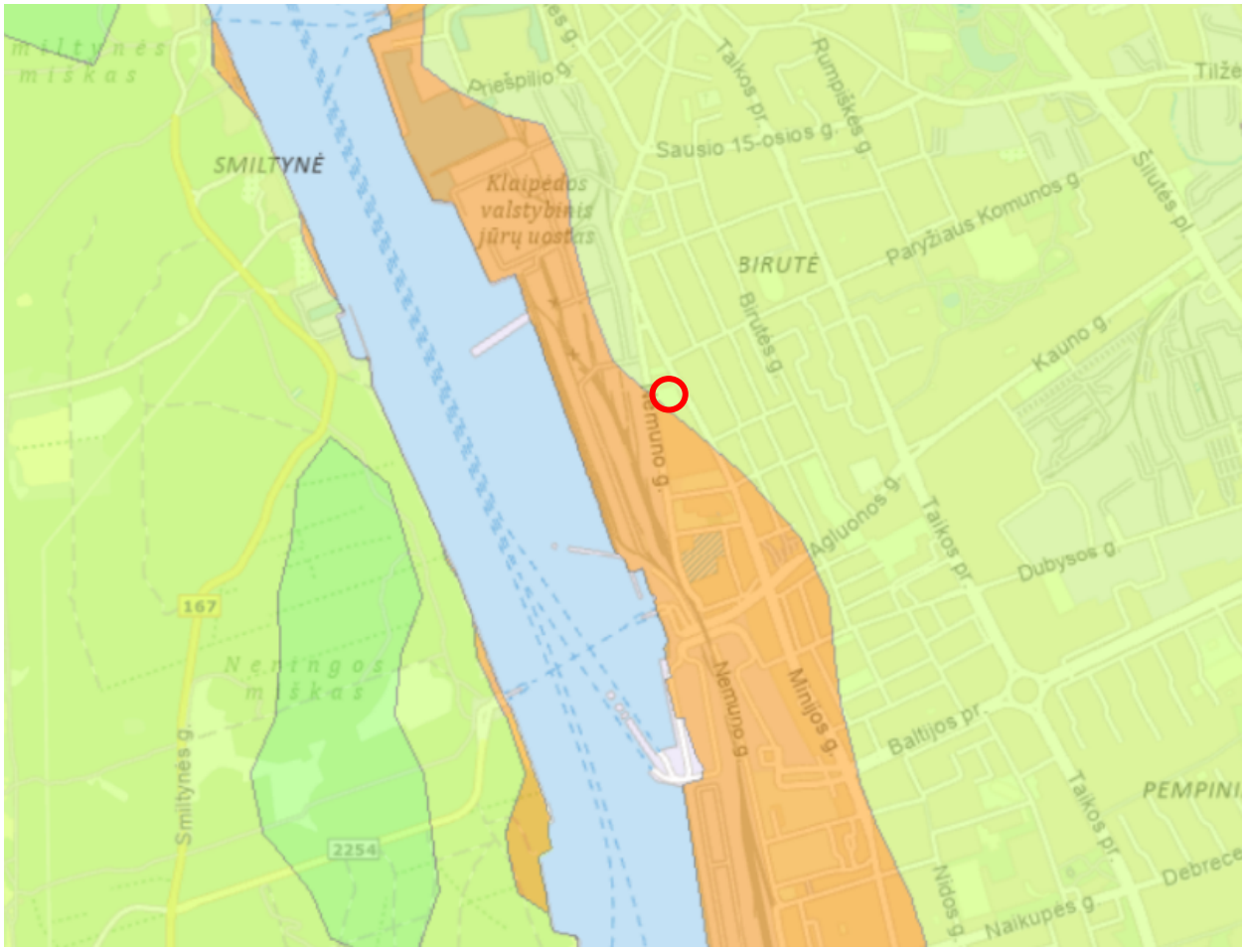
Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto aplinkoje. Detaliuoju planu nauji urbanistiniai elementai, jų kompleksai ar sistemos neplanuojamos, kraštovaizdis nekeičiamas.

Pav. Planuojamos teritorijos orofotografinis žemėlapis.

Planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) vieta jautrių teritorijų atžvilgiu

Požeminio vandens

Pagal požeminio vandens informacinę sistemą, planuojama teritorija patenka į mažos rizikos zoną (rizikos zona iki 50 m gylio).



Pav. Požeminio vandens proveržio rizikos zonų žemėlapis (schema).

Vandenvietės

Artimiausia veikianti požeminio vandens vandenvietė - Klaipėdos miesto I vandenvietė (registro Nr. 50, geologinis indeksas - P2+D3žg), nuo planuojamos ūkinės veiklos vietos (žemės sklypų ribų) iki vandenvietės atstumas apie 2,5 km šiaurės pusėje.

Kita požeminio vandens vandenvietė - Smiltynės jachtklubo (registro Nr. 5163, geologinis indeksas - J3cl), nuo planuojamos ūkinės veiklos vietos (žemės sklypų ribų) iki vandenvietės atstumas apie 1,4 km vakarų pusėje.

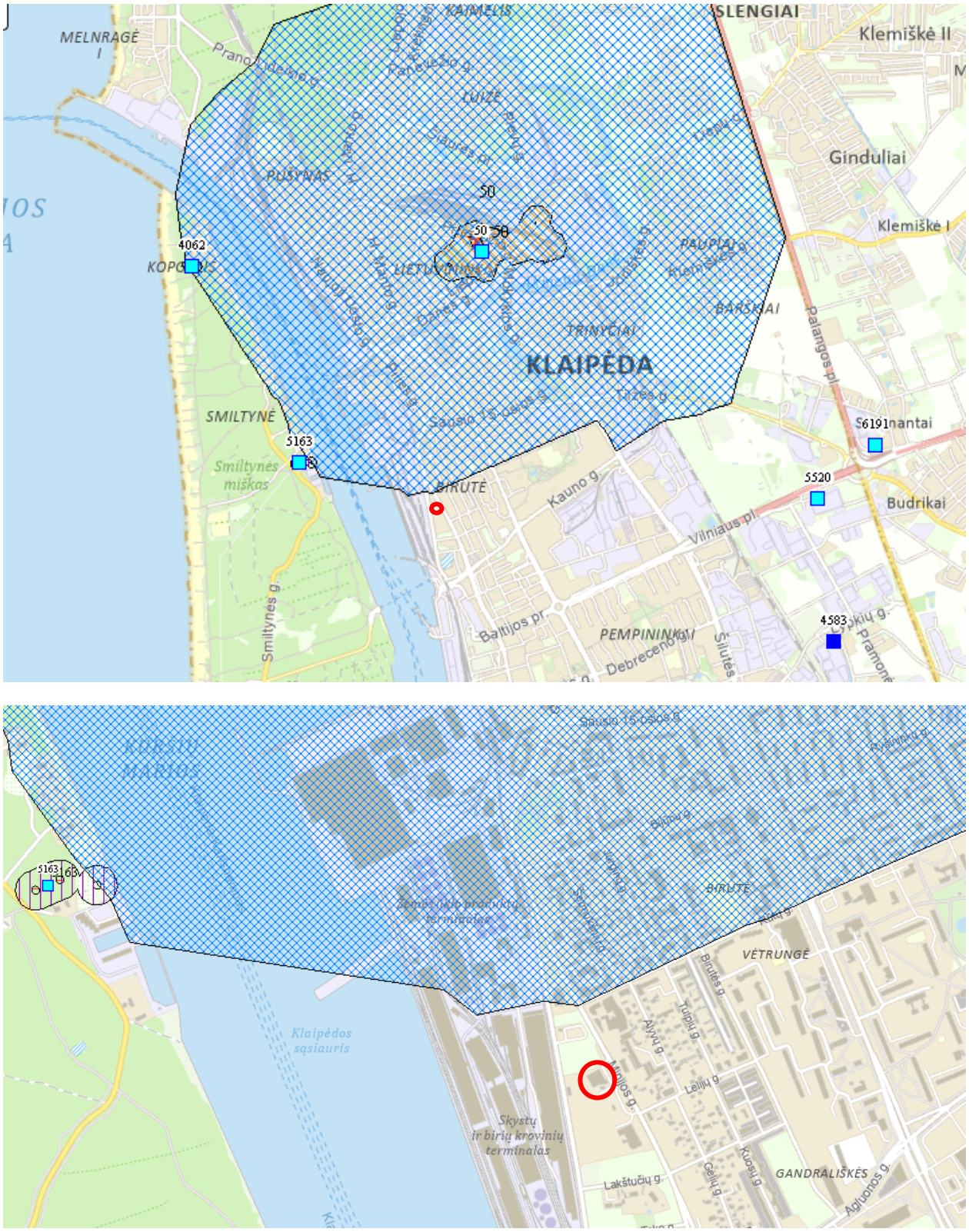
Pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapis (schema).

Planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną (Klaipėdos I vandenvietė, gręžinys Nr. 50) - požeminio vandens vandenvietės apsaugai skirtą teritoriją, kuriai nustatytos ūkinę veiklą ribojančios sąlygos.

Planuojama teritorija yra 160 m atstumu nuo apsaugos zonos ribų.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote



Pav. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų žemėlapis (schema).

Informacija apie randamas saugomas gyvūnų ar augalų rūšis ir/ar natūralias buveines, kitas saugotinas gamtos vertybes, apie teritorijos jautrumą ir (arba) vertingumą aplinkos apsaugos požiūriu

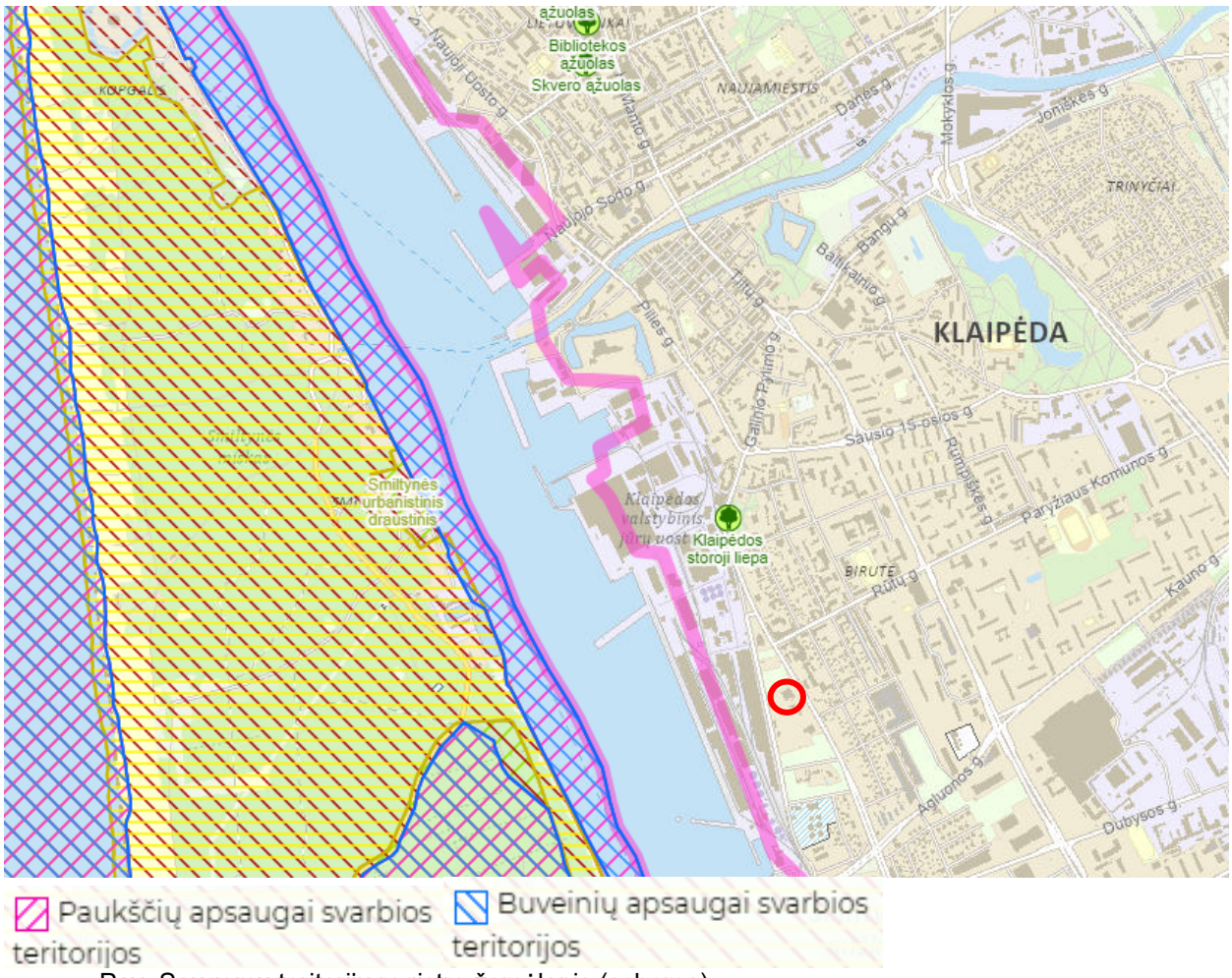
”Natura 2000” tinklo teritorijos

Planuojamoje teritorijoje nėra natūralių gamtinių buveinių, saugomų gyvūnų ar augalų rūšių apsaugai skirtų teritorijų, taip pat nėra nacionalinės reikšmės bei Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijų.

Artimiausios „Natura 2000“ teritorijos yra apie 900 m atstumu vakarų kryptimi nuo PŪV:

- PAST Kuršių nerijos nacionalinis parkas (LTKLAB001); priskyrimo tikslas: jūrinių erelių (Haliaeetus albicilla), ligučių (Lullula arborea), dirvoninių kalviukų (Anthus campestris); migruojančių mažųjų kirų (Larus minutus) ir upinių žuvėdrų (Sterna hirundo) sankaupų vietų Kuršių mariose ir Baltijos jūroje ir žiemojančių nuodėgulių (Melanitta fusca) ir alkų (Alca torda) sankaupų vietų Baltijos jūroje, taip pat paukščių migracinių srautų susiliejimo vietų apsaugai.
- BAST Kuršių nerija (LTNER0005); priskyrimo tikslas: 2110, Užuomazginės pustomos kopos; 2120, Baltosios kopos; 2130, Pilkosios kopos; 2140, Kopų varnauogynai; 2170, Kopų gluosnynai; 2180, Medžiais apaugusios pajūrio kopos; 2190, Drėgnos tarpkopės; 2320, Pajūrio smėlynų tyruliai; Didysis auksinukas; Pajūrinė linažolė; Perpelė.

Planuojama ūkinės veikla neigiamo poveikio saugomoms rūšims ar buveinėms nesudarys, todėl nėra tikslinga nustatyti planuojamos ūkinės veikslos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms ”Natura 2000” teritorijoms reikšmingumą.



Pav. Saugomų teritorijų registro žemėlapis (schema).

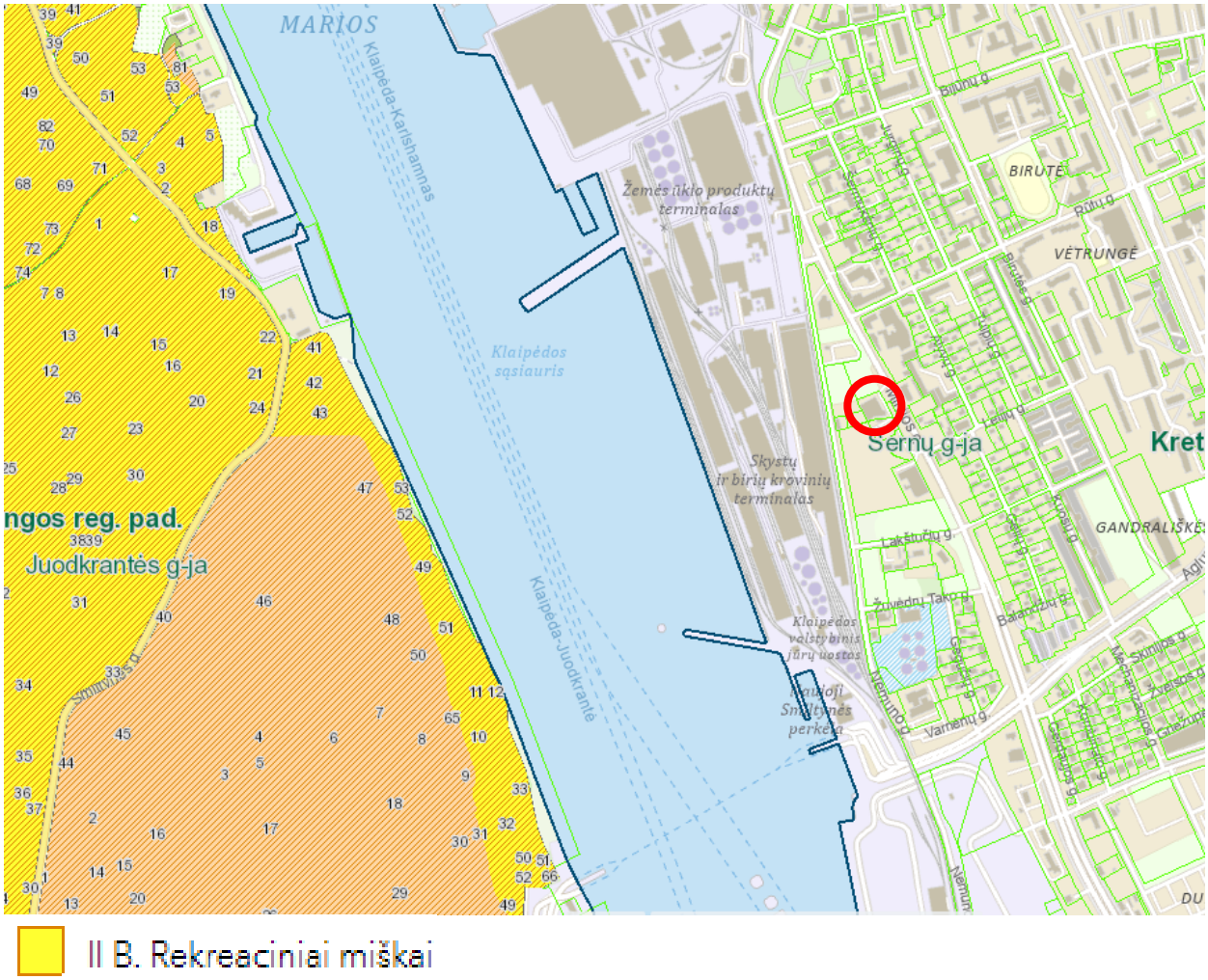
Saugomos teritorijos ir objektai

PŪV nekerta ir nesiriboja su saugomomis teritorijomis ar objektais. Artimiausia saugoma teritorija yra apie 890 m į vakarus nuo PŪV - Kuršių nerijos nacionalinis parkas, kurio steigimo tikslas - išsaugoti vertingiausią gamtiniu bei kultūriniu požiūriu Lietuvos pajūrio kraštovaizdžio kompleksą su unikaliu Europoje kopagūbriu bei etnokultūrinio paveldo vertybes.

Artimiausias gamtos paveldo objektas yra apie 660 m į šiaurią nuo PŪV - Skvero ąžuolas.

Miškai

Remiantis Valstybinės miškų tarnybos teikiamais Miškų kadastro duomenimis, PŪV nekerta ir nesiriboja su miškų teritorijomis, įskaitant valstybinės reikšmės miškus. Kertinių miško buveinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausios miškų teritorijos - vakarų ir pietvakarių kryptimi yra apie 890 m nuo PŪV: II grupės miškai - rekreaciniai miškai, pogrupis - miško parkai.



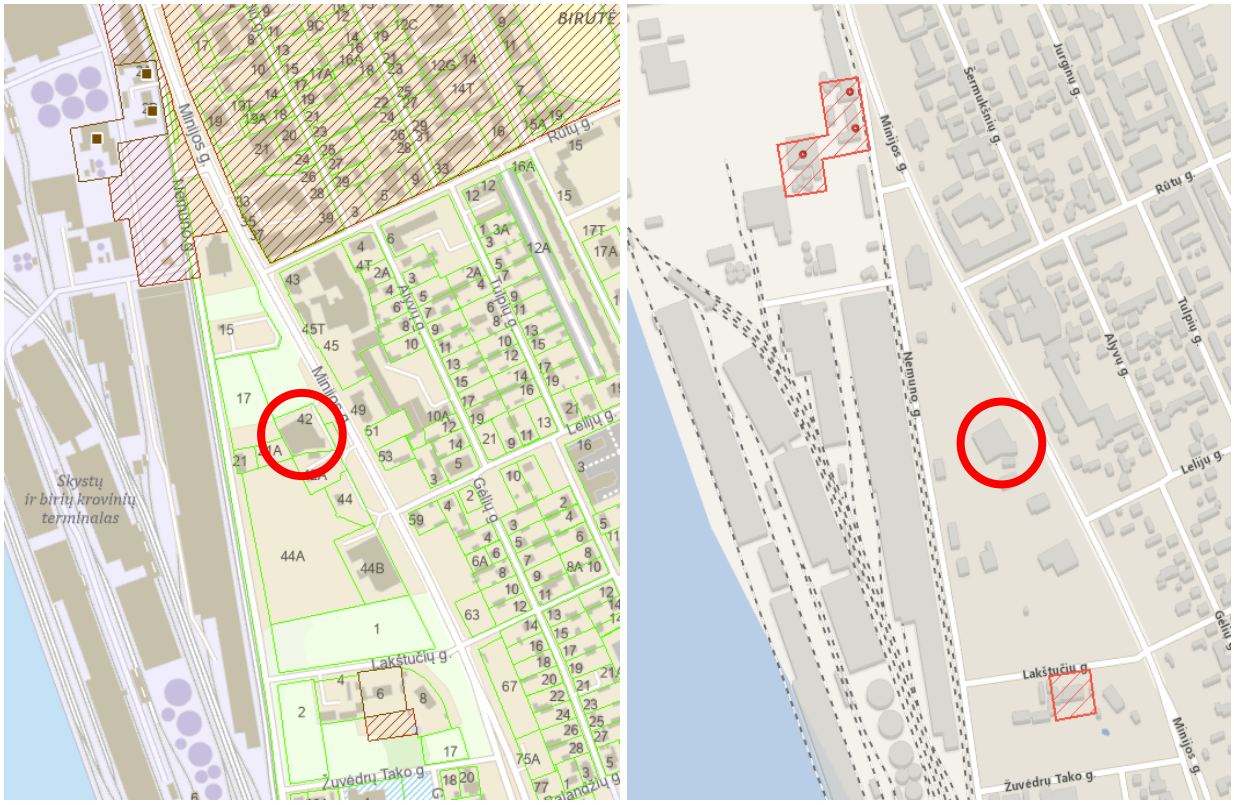
Pav. Miškų kadastro su artimiausiais miškais PŪV aplinkoje žemėlapis (schema).

TERITORIJOS APSAUGOS STATUSAS

Kultūros paveldo apsauga

Planuojamoje teritorijoje istorinių, archeologinių, nekilnojamųjų kultūros ar kitų saugomų vertybių nėra.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki arčiausiai esančios nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės - *Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų kompleksas* (unikalus objekto kodas 23210), adresu Nemuno g. 2A, 2B yra apie 185 m, iki kitos nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės - *Pastatas* (unikalus objekto kodas 12557), adresu Lakštučių g. 6, yra apie 250 m.



Pav. Nekilnojamųjų kultūros vertybių žemėlapis (schema).

Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų kompleksas: Unikalus objekto kodas - 23210; Pilnas pavadinimas - Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų kompleksas; Adresas - Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m., Nemuno g. 2A, 2B; Įregistravimo registre data - 1997-12-31; Statusas - valstybės saugomas; Objekto reikšmingumo lygmuo yra - nacionalinis; Rūšis - nekilnojamas; Vertybė pagal sandarą - kompleksas; Seni kodai - kodas registre iki 2005-04-19: G82K; Amžius - pastatytas 1899 m.-XX a. 3 deš., rekonstruotas 1927-1928 m.; Kompleksą sudaro - Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų komplekso pirmas administracinis pastatas (15852), Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų komplekso antras administracinis pastatas (23211), Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų komplekso celiuliozės gamybos pastatas (17398); Teritorijos KVR objektas - 7479 m²; Vizualinės apsaugos pozonis: 19960 m²; Vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas), istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Vertingosios savybės - planavimo sprendiniai, įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai ir vaizduojamojo meno formos.

Pastatas: Unikalus objekto kodas - 12557; Pilnas pavadinimas - Pastatas; Adresas - Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m., Lakštučių g. 6; Įregistravimo registre data - 1997-12-31; Statusas - valstybės saugomas; Objekto reikšmingumo lygmuo yra - regioninis; Rūšis - nekilnojamas; Teritorijos KVR objektas - 2515 m²; Vizualinės apsaugos pozonis: 1562 m²; Vertybė pagal sandarą - pavienis objektas; Seni kodai naujai išaiškinamųjų sąraše - 2586; Kodas registre iki 2005-04-19 - S434; Amžius - pastatytos 1929 m., restauruotos 1995 m., rekonstruotos XXI a. pr., remontuotos 2020 m.; Vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Vertingosios savybės - aukštis ir / ar aukštingumas, tūris; kapitalinės sienos, fasadų architektūrinis sprendimas, konstrukcijos.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

Pav. Klaipėdos celiuliozės fabriko pastatų komplekso teritorijos ribųir vizualinės apsaugos zonos žemėlapis (schema).

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. **Detalizuojant Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, detaliuoju planu koreguojami ”Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano”**, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00028236), **sprendiniai suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42** (kadastro Nr. 2101/0005:355), **Klaipėda**.

2. **Tarp žemės sklypo Minijos g. 42 ir Minijos gatvės statinio** (unikalus Nr. 4400-5974-0991) **formuojamas įsiterpęs valstybinės žemės plotas Nr. 2. Žemės sklypo Nr. 2 plotas 0,0089 ha** (89 m²).

3. **Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 2 sujungiamas su besiribojančiu (pagrindiniu) žemės sklypu Nr. 1** (Minijos g. 42, žemės sklypo plotas 0,2615 ha (2615 m²)) **į vieną žemės sklypą Nr. 3. Žemės sklypo Nr. 3 plotas 0,2704 ha** (2704 m²).

4. **Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, keičiami planuojamos teritorijos - žemės sklypo Minijos g. 42 naudojimo reglamentai kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliajam planui, taip pat nustatomi nauji ir papildomi žemės sklypų naudojimo reglamentai. Žemės sklypui (atskiroms žemės sklypo dalims) nustatomi du skirtingi naudojimo būdai.**

5. **Nustatomi žemės sklypo Nr. 3 naudojimo reglamentai**:
   - Teritorijos naudojimo tipas - **Paslaugų teritorija** (PA).
   - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita** (KT).
   - Žemės naudojimo būdas - **Komercinės paskirties objektų teritorijos** (K).
   - Žemės naudojimo būdas - **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos** (I2).
     Prie žemės sklypo Minijos g. 42 prijungiamas įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotas patenka į Klaipėdos miesto bendrojo plano bendrojo plano sprendiniuose numatytą inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.
   - Leistinas pastatų aukštis - **14,1 m**.
   - Leistinas žemės sklypų užstatymo tankis - **60 %**.
   - Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas - **1,55**.
   - Užstatymo tipas - **Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas)** (ap).
   - Nustatoma **statinių statybos zona ir riba.**
   - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **10 %**.
   - Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis - **nenumatoma**.
   - Pastatų aukštų skaičius - **3**.

6. **Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai** (vienodi abiems sklypams):

   a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai - **maksimaliai išsaugomi esami želdiniai;**

tvarkyti želdinius taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetinės kraštovaizdžio (miestovaizdžio) vertybės ir nebūtų daroma vizualinė įtaka artimoje aplinkoje esančioms vertybėms; rekonstruojant statinius statybos ir tvarkymo priemonės turi iš esmės gerinti aplinkos kokybę.

b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas - **pastatų architektūra turi užtikrinti kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną (fasaduose naudoti ”klaipėdietišką” raudoną plytų spalvą)) su aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali; žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.**

c. Susisiekimo komunikacijų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas - **įvažiavimas į žemės sklypą esamas, iš Minijos gatvės; už planuojamo žemės sklypo ribų įrengtos susisiekimo komunikacijos (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai) tenkins ūkinės veiklos poreikius, naujos susisiekimo komunikacijos neprojektuojamos, esamos susisiekimo komunikacijos neremontuojamos ir nerekonstruojamos; paliekamas/nekeičiamas esamas kelio servitutas (privažiuoti prie elektros transformatorinės), paliekami/nekeičiami esami inžinerinių tinklų servitutai (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti), projektuojamas naujas kelio servitutas (privažiuoti prie elektros transformatorinės), esamiems AB ”Klaipėdos vanduo” inžineriniams tinklams sklype nustatomi nauji servitutai.**

d. Automobilių saugyklų išdėstymas - **automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose (aikštelėse).**

e. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas - **žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų atliekų konteineriams) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.**

f. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai - **įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, statiniai prijungiami prie centralizuotų miesto komunalinių inžinerinių tinklų; vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).**

g. Sklypų aptvėrimas - **žemės sklypas neužtveriamas, tvoros neįrengiamos, priėjimas prie pastato laisvas.**

7. **Žemės sklype esant poreikiui, nedidinant esamo užstatymo tankio ir intensyvumo, numatoma esamo prekybos paskirties pastato - Namo inžinerijos centro** (1E3b, unikalus Nr. 4400-0921-0268) **rekonstravimas, taip pat automobilių stovėjimo (kiemo) aikštelės** (1b, unikalus Nr. 4400-1077-9898) **rekonstravimas, nesukeliant neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.**

8. **Statinių, kuriuose vykdoma veikla sukeltų neigiamą poveikį aplinkai, neplanuojama ir nebus.**

9. **Galiojančio detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.**

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOSIOS LENTELĖS

ŽEMĖS SKLYPAS NR. **1**

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m^2	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai	Servitutai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				Mažiausi, m^2	Didžiausi, m^2						
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*
1 Esamas žemės sklypas Minijos g. 42	2615	Paslaugų teritorija (erdvinio objekto kodas - PA)	Kita (erdvinio objekto kodas - KT)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas - K)	14,10	22,05 (esama vid. žemės paviršiaus alt. 7,95)	60	1,56	Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (erdvinio objekto kodas - ap)	2615	2615	10	-	3	4.3 (prekybos paskirties pastatai) 4.5 (kiti inžineriniai statiniai)	a, b, c, d, e, f, g	203 (S1) 206 (S2) 207 (S2) 208 (S2)

Pastabos:

1) Statinių paskirtys (lentelėje skiltis Nr. 16) nurodytos pagal STR 1.01.03:2017 ”Statinių klasifikavimas” nurodytus pogrupius (paskirtis):
   - Pastatų paskirties grupė - komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą) (4).
     - Pastatų paskirtis - prekybos (4.3).

2) Įvertinus planavimo dokumentus, konkrečius visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, ekonominius, urbanistinius ypatumus, gamtinį ir (ar) kultūrinį kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus, rengiamo detaliojo plano mastelį, gretimų teritorijų urbanistinės ir gamtinės aplinkos įtaką, nustatomi papildomi teisės aktais pagrįsti ”Kiti reglamentai” (lentelėje skiltis Nr. 17):
   a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai.
   b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas.
   c. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas.
   d. Automobilių saugyklų išdėstymas.
   e. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.
   f. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.
   g. Sklypo aptvėrimas.

3) Žemės sklypui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):
   - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
   - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis, 29 straipsnis).
   - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
   - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
   - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis, 50 straipsnis).
   - Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis, 50 straipsnis).

4) Servitutų kodai (lentelėje skiltis Nr. 18):
   - Kelio servitutas (tarnaujantis) S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas 203, servituto plotas 0,0299 ha (299 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 206, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 207, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 208, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

ŽEMĖS SKLYPAS NR. **2**

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai	Servitutai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				Mažiausi, m²	Didžiausi, m²						
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*
2 Formuojamas žemės sklypas - įsiterpęs valstybinės žemės plotas	89	Paslaugų teritorija (erdvinio objekto kodas - PA)	Kita (erdvinio objekto kodas - KT)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – l2)	-	-	-	-	-	89	89	-	-	-	-	-	203 (S3) 222 (S4-2) 222 (S5-2)

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

ŽEMĖS SKLYPAS NR. **3**

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai	Servitutai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				Mažiausi, m²	Didžiausi, m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3 Pagrindinis žemės sklypas Nr. 1 sujungiamas su įsiterpusiu žemės sklypu Nr. 2 į vieną žemės sklypą Nr. 3	2704	Paslaugų teritorija (erdvinio objekto kodas - PA)	Kita (erdvinio objekto kodas - KT)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas - K) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – I2)	14,10	22,05 (esama vid. žemės paviršiaus alt. 7,95)	60	1,55	Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (erdvinio objekto kodas - ap)	2704	2704	10	-	3	4.3 (prekybos paskirties pastatai) 4.5 (kiti inžineriniai statiniai)	a, b, c, d, e, f, g	203 (S1) 203 (S3) 206 (S2) 207 (S2) 208 (S2) 222 (S4) 222 (S5)

Pastabos:

1) Statinių paskirtys (lentelėje skiltis Nr. 16) nurodytos pagal STR 1.01.03:2017 ”Statinių klasifikavimas” nurodytus pogrupius (paskirtis):
   - Pastatų paskirties grupė - komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą) (4).
     - Pastatų paskirtis - prekybos (4.3).
2) Įvertinus planavimo dokumentus, konkrečius visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, ekonominius, urbanistinius ypatumus, gamtinį ir (ar) kultūrinį kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus, rengiamo detaliojo plano mastelį, gretimų teritorijų urbanistinės ir gamtinės aplinkos įtaką, nustatomi papildomi teisės aktais pagrįsti ”Kiti reglamentai” (lentelėje skiltis Nr. 17):
   a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai.
   b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas.
   c. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas.
   d. Automobilių saugyklų išdėstymas.
   e. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.
   f. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.
   g. Sklypo aptvėrimas.
3) Žemės sklypui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):
   - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
   - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis, 29 straipsnis).
   - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
   - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
   - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis, 50 straipsnis).
   - Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis, 50 straipsnis).
4) Servitutų kodai (lentelėje skiltis Nr. 18):
   - Kelio servitutas (tarnaujantis) S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas 203, servituto plotas 0,0299 ha (299 m²).
   - Kelio servitutas (tarnaujantis) S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas 203, servituto plotas plotas 0,0019 ha (19 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 206, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 207, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S2 - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 208, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S4 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 222, plotas 0,0206 ha (206 m²).
   - Servitutas (tarnaujantis) S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, servituto kodas 222, plotas 0,0103 ha (103 m²).

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

Planuojamos ūkinės veiklos aprašymas ir vertinimas

Planuojamame žemės sklype Nr. 3 yra negyvenamasis komercinės paskirties pastatas (parduotuvė - pastatas skirtas mažmeninei prekybai) ir inžineriniai statiniai (užtvaros, atraminės sienelės, aikštelė), vykdoma veikla nekelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Detaliuoju planu žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama, keičiamas naudojimo būdas - žemės sklypui yra nustatomi du naudojimo būdai, pastato ir inžinerinių statinių paskirtis nekeičiama.

Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Eil. Nr.	Pastatų paskirties grupės	Pastatų paskirtis	Pavadinimai (pastatų paskirties aprašymas, paaiškinimas)
Negyvenamieji pastatai			
4.	Komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą)	4.3. Prekybos	Parduotuvė, vaistinė, knygynas, prekybos paviljonas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas didmeninei ir mažmeninei prekybai)

Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Eil. Nr.	Inžinerinių statinių grupės	Inžinerinių statinių pogrupiai (paskirtis)	Pavadinimas (statinių paskirties aprašymas, paaiškinimas)
4.	Kiti inžineriniai statiniai	4.5. Kitos paskirties	Degalinė (be pastatų), fortas, bunkeris, šaudykla, techninis stebėjimo bokštas, sąvartynas, transporterių galerija, estrada, automatizuoto sandėliavimo statinys, nuotekų valyklos statinys, nuotekų siurblinė, įvairios užtvaros, atraminė sienelė, mėšlidė, srutų kauptuvas, plokščiadugnis grūdų saugojimo bokštas, stacionari grūdų džiovykla, žaibosaugos statinys, šachtinis šulinys, terasa, aikštelė, pavėsinė, lieptas ir kiti statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (kiti inžineriniai statiniai, neįvardyti kituose inžinerinių statinių pogrupiuose (paskirtyse))

Sklypo struktūrą sudaro tokios jo dalys (plotai) - pastato užimamas plotas, priėjimai ir privažiavimai prie pastato, automobilių stovėjimo aikštelės, želdynai, vietos buitinėms atliekoms laikinai sandėliuoti ir kitos dalys ar elementai. Sklypo užstatymo plotas (tankis, intensyvumas) nustatytas taip, kad tilptų minimalią sklypo struktūrą sudarantys elementai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, nustatomas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendrasis platas ne daugiau kaip 2000 m².

Pastatas sklype išdėstytas pagal 2005 metų patvirtintą detalųjį planą ir 2006 metų parengtą techninį projektą, neišlaikant šiuo metu reglamentuojamų minimalių atstumų iki sklypo ribų, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Detaliojo plano tikslai įgyvendinami remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2030 m. strateginiu plėtros planu, kuriame yra įtvirtintos pagrindinės miesto vystymosi gairės ir vizijos iki 2030 metų, atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas prioritetinės plėtros kryptis, prioritetus, tikslus, uždavinius ir priemones, prioritetas teikiamas vidinės struktūros tobulinimui, teritorijų modernizavimui ir konversijai, sutankinimui ir kokybiniam statinių sutvarkymui ir modernizavimui, vidinių teritorijų rezervų naudojimui ir esamų funkcijų išlaikymui ir tęstinumui.

Įsiterpęs sklypas

Tarp žemės sklypo Minijos g. 42 ir Minijos gatvės statinio (unikalus Nr. 4400-5974-0991) formuojamas įsiterpęs valstybinės žemės plotas Nr. 2. Žemės sklypo Nr. 2 plotas 0,0089 ha (89 m²).

Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 2 sujungiamas su besiribojančiu (pagrindiniu) žemės sklypu Nr. 1 (Minijos g. 42, žemės sklypo plotas 0,2615 ha (2615 m²)) į vieną žemės sklypą Nr. 3. Žemės sklypo Nr. 3 plotas 0,2704 ha (2704 m²).

Įsiterpęs žemės plotas atitinka Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje nustatytus reikalavimus.

Įsiterpęs žemės plotas Nr. 2, esantis kitos paskirties žemės teritorijoje, yra 0,0089 ha ploto, nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, t.y. ne didesnis kaip 0,5 ha, esantis tarp esantis tarp žemės sklypų ir stabilių objektų kelių (gatvių), t.y. tarp žemės sklypo Minijos g. 42 ir stabiliaus objekto gatvės (statinio unikalus Nr. 4400-5974-0991) ir pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.

Suformuotą įsiterpusį žemės plotą Nr. 2 sudaro siaura juosta, žemės ploto plotis yra nuo 3,3 m iki 3,76 m, bet kuriame taške neviršija 10 metrų.

Įsiterpęs žemės plotas 0,0089 ha nėra didesnis už besiribojančio žemės sklypo Minijos g. 42 plotą, t.y. 0,2615 ha.

Įsiterpusio sklypo sujungimo su pagrindiniu žemės sklypu sąlygos

Įsiterpęs sklypas sujungimas su pagrindiniu žemės sklypu, vadovaujantis ”Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 27 d. nutarimo Nr. 210 redakcija), nustatytomis sąlygomis.

Įsiterpęs žemės plotas parduodamas be aukciono besiribojančio privačios žemės sklypo savininkui. Parduodamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas didinamas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto valstybės tarnautojo sprendimu, nes tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta.

Parduodamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo sujungiamas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną pirkėjo lėšomis.

Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų medžiagiškumo, galimybių plėtotės aspektais)

Esamo užstatymo urbanistinė analizė, erdvinė struktūra

Planuojama teritorija, greta Minijos gatvės, yra Klaipėdos miesto paslaugų zonoje, kuri skirta gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, aptarnavimo, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

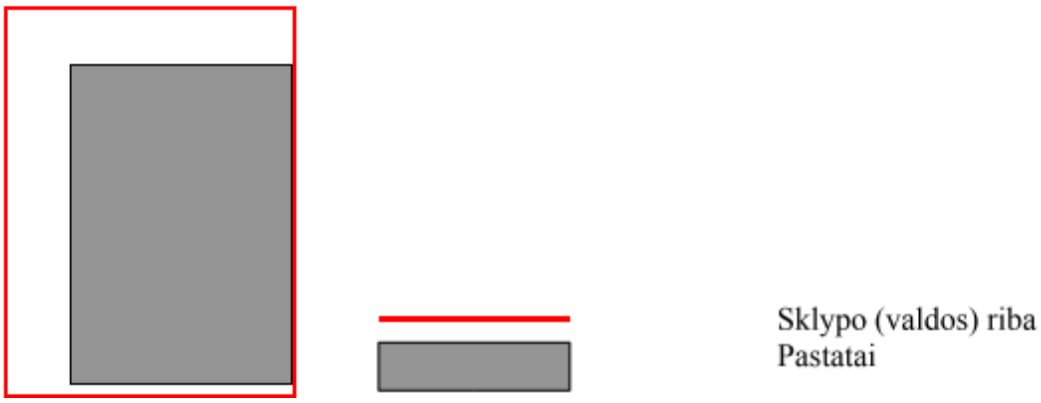
Bendrojo plano sprendiniuose numatoma paslaugų sferos plėtra. Visose teritorijose, atitinkančiose konkrečias funkcinės zonos reikšmes pagal galimą užstatymo charakterį pirmenybė teikiama vidutiniams ir stambiems verslo objektams, taip pat ir smulkiam verslui ir amatams, viešosioms paslaugoms plėtoti.

Planuojama teritorija su išvystyta teritorija ir vykdoma veikla pilnai atitinka bendrojo plano sprendiniuose numatytus sprendinius, kad prie pagrindinių miesto gatvių tikslinga planuoti vietinius prekybos ir paslaugų teikimo objektus, kuriuose atsiras naujų darbo vietų ir bus teikiamos kokybiškos paslaugos vietiniam aptarnavimui.

Gretimos kaimyninės teritorijos užstatytos pavieniais atskirai stovinčiais statiniais (apdailos ir statybinių medžiagų parduotuvė – prekybos centras ”Iris” Nemuno g. 13, prekybos paskirties pastatas Minijos g. 44B, prekybos paskirties pastatas Minijos g. 49, degalinė ”Orlen” Minijos g. 44). Teritorija nėra tankiai ir intensyviai užstatyta, vyrauja prekybos, paslaugų užstatymas.

Planuojamą teritoriją riboja magistralinė miesto Minijos gatvė, taip pat aptarnaujanti Nemuno gatvė, jos formuoja šios miesto teritorijos dalies ir toliau esančio kvartalo urbanistinę struktūrą.

Kvartalo užstatymo bruožai – didesni, erdvesni sklypai, stambesni, kapitališkesni pastatai, su atskirai stovinčiais pastatais (pavienis užstatymas). Fasaduose dominuojantis modernizmo stilius, paprasti, be architektūrinių detalių kiemų fasadai, sutapdinti stogai, kai kurie pastatai dvišlaičiais stogais.



Pav. Užstatymo morfotipo pavyzdys.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas

Detaliuoju planu nustatomas planuojamo žemės sklypo naudojimo tipas – paslaugų teritorija (kitos paskirties žemė). Tai teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba (”Teritorijų planavimo normos”, V sk., 25.6 p.).

Teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi leidžiamieji užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipo turinys (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai ir galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (kitos paskirties žemė – KT).

Detaliuoju planu nustatomas (keičiamas) žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija (K) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Prie žemės sklypo Minijos g. 42 prijungiamas įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotas patenka į Klaipėdos miesto bendrojo plano bendrojo plano sprendiniuose numatytą inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną. Formuojamos žemės sklypo dalies (įsiterpusio valstybinės žemės ploto), kuri sujungiama su pagrindiniu žemės sklypu, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės naudojimo būdo komercinės paskirties objektų teritorijos turinys – žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms.

Žemės naudojimo būdo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos turinys – žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

Pagrindinės plėtros kryptys	Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys
1	*2*	*3*	*4*	*5*

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos	Užstatoma	Paslaugų teritorija (PA)	Kita	• Komercinės paskirties objektų teritorijos. • Visuomeninės paskirties teritorijos. • Rekreacinės teritorijos. • Bendrojo naudojimo teritorijos. • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. • Atskirųjų želdynų teritorijos.	Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos (4.3), paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai. Gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai

Pastabos:
1. Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas vadovaujantis ”Žemės naudojimo būdų turinio aprašu”, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920.
2. Statinių paskirtys atitinka statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 ”Statinių klasifikavimas”, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

Teritorijos užstatymo tipas (morfotipas)

Vadovaujantis ”Teritorijų planavimo normomis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (kurios nustato privalomus ar rekomendacinius teritorijų planavimo kiekybinius ir kokybinius reikalavimus ir jų rodiklius, dydžius), planuojamai teritorijai - žemės sklype Nr. 3 numatomas užstatymo tipas (morfotipas) - atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas).

Morfotipo aprašymas - tai užstatymas atskirai (laisvai) bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais pastatais. Planuojamoje teritorijoje numatomas atskirai nuo kitų pastatų stovintis vienas naujas pastatas, pagal parengtus preliminarius projektinius pasiulymus pastatas numatomas vieno tūrio, jis bus dominuojantis erdvėje. Planuojamas pastatas ir užstatymas atitiks numatomą užstatymo tipą (morfotipą). Užstatymo tipas planuojamoje teritorijoje atitinka rajono struktūrinio elemento (kvartalo, rajono), kuriame yra planuojama teritorija, tipą.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas, naudojimo būdas, užstatymo tipas ir kt. nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191.

Teritorijos užstatymo tipo kitimo, konversijos galimybės nėra vertinamos. Užstatymo tipo pakitimai galimi, jei tai yra numatyta galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose, ar atlikus išsamią esamos padėties analizę, galima teigti, kad planuojamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo tipas aiškiai atitinka teritorijos statusą gyvenvietėje, turi išliekamąją vertę ir negali būti keičiamas kitu užstatymo tipu.

Užstatymo tipas - vietovės lygmens bendruosiuose ir detaliuosiuose planuose nustatoma teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą.

Specialieji architektūriniai apribojimai (reikalavimai pastatų architektūrai)

Pastatų architektūra turi būti tokia, kad užtikrintų kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su aplinkos elementais, taip pat architektūra turi būti kontekstuali. Pastatas gali išsiskirti iš aplinkos, vizualiai dominuojant. Svarbiausi dėmenys, formuojantys architektūros savitumą, turi būti pastato tūris arba siluetas, forma, architektūros stilius arba charakteris, medžiaga ir spalva, apdaila.

Žemės sklypo užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: aptvėrimai - žemės sklypas neužtveriamas, tvoros neįrengiamos, laisvas priėjimas; pastato stogų tipas - plokštieji stogai (stogas, kurio nuolydis nuo 0,7° iki 7°); pastatų medžiagiškumas: apdaila - kompozicinės plokštės, plytos, aliuminio-stiklo konstrukcijos, metalo konstrukcijos ir pan.

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) rodiklių reikšmės

Klaipėdos miesto bendrajame plane *Fabriko kolonijos rajono* (5.7) *Paslaugų zonoje* numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - 2,0 (vieneto dalys - indeksas).

Pagal ”Teritorijų planavimo normas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (VII skyrius, II skirsnis, 32 punktas, 3 lentelė), rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo.

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus (indeksas)	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	Atskirai stovintys pastatai
Paslaugų teritorija	1-3	80	2,0	2,5
	4	80	2,5	3,0
	≥5	80	3,0	3,0

Detaliuoju planu žemės sklype Nr. 3 nustatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 60 %, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6 (vieneto dalys).

Užstatymo tankis - pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo intensyvumas - visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Maksimalūs statinių užimamo žemės ploto ir pastatų bendrojo ploto dydžiai sklype

Nustatomi maksimalūs statiniais užimamo žemės ploto (užstatymo tankio) ir pastatų bendrojo ploto (užstatymo intensyvumo) dydžiai sklype, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, taip pat rekomenduojamomis didžiausiomis leistinomis žemės sklypų užstatymo rodiklių reikšmėmis, nustatytomis priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo, pagal ”Teritorijų planavimo normas”.

Žemės sklypo Nr. 3 užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodiklių skaičiavimas:

1) Žemės sklypo plotas 2704 m².
2) Esamo pastato kadastro duomenys:
   - užstatytas plotas 1407 m²;
   - bendras plotas 4089,97 m².
3) Detaliuoju planu nustatomi užstatymo rodikliai:
   - tankis 60 % (2704×0,6=1622);
   - intensyvumas 1,55 (2704×1,55=4191).

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m² (ha)	Rekomenduojamas pastatų aukštų skaičius (vnt.) (VII sk., II skirs., 32 p., 3 lent.)	Detaliajame plane nustatomas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Rekomenduojamas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumo (UT) rodiklis, %	Detaliajame plane nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumo rodiklis, %	Rekomenduojamas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumo (UI) rodiklis (vieneto dalimis) (atskirai stovintys pastatai)	Detaliajame plane nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumao rodiklis (vieneto dalimis)
3	2704 (0,2704 ha)	1-3	3	80	60	2,5	1,55

Pastaba: Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos erdviniuose duomenyse įvestas didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumo rodiklis 1,5 (vienas skaičius po kablelio). Tiklsus užstatymo intensyvumo rodiklis yra nurodytas šiame aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje.

Leistinas pastatų aukštis ir aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės

Planuojama teritorija yra santykinai lygi, žemės sklypo paviršiaus altitudės kinta nuo 7,60 m abs. alt. žemiausioje vietoje (šiaurinėje sklypo dalyje) iki 10,00 m abs. alt. aukščiausioje vietoje (pietinėje sklypo dalyje).

Esama vidutinė žemės žemės paviršiaus altitudė:

- Žemės sklype Nr. 3 statybos zonoje esama vidutinė žemės paviršiaus altitudė 7,95 m (aplink esamą pastatą).

Esamų pastatų aukštis:

- Žemės sklype Nr. 3 esamo pastato aukštis 14,10 m (pagal pastato geodezinį planą).

Klaipėdos miesto bendrajame plane *Fabriko kolonijos rajone* (5.7) numatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 20 metrai.

Leistinas maksimalus pastatų aukštis:

- Detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 3 nustatomas leistinas maksimalus pastatų aukštis 14,10 m, nustatoma leistina statybos zonos pastatų aukščio altitudė (nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės 7,95 m) 22,05 m. Žemės sklype Nr. 3 pastato aukštingumas nedidinamas.

Vadovaujantis ”Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2018 m. vasario 20 d. įsakymo Nr. 3D-96 redakcija), pastato aukštis - aukštis, matuojamas metrais nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo ar pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibosaugos stiebų) aukščiausio taško (85 punktas).

Užstatymo aukštis - savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis.

Statinių statybos zona, riba ir statybos linija

Esamas pastatas pastatytas ant sklypo ribų, neišlaikant mažiausių leidžiamų atstumų iki gretimo sklypo ribos. Detaliuoju planu žemės sklype Nr. 3 statinių statybos zona ir statybos riba nustatoma esamo pastato ribose, įvertinus galimybę jį rekonstruoti, nedidinant užstatymo ploto.

Pagal STR 2.02.09:2005 ”Visuomeninės paskirties statiniai” statinių išdėstymo sklype reikalavimus (3 priedas), mažiausias leidžiamas atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių (iki 8,5 m aukščio) iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3 m, išskyrus esamus pastatus ar pastatų dalis, kurie jau anksčiau yra pastatyti arčiau sklypo ribos.

Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies.

Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių atstumo iki gretimo sklypo ribos reikalavimai netaikomi kur yra istoriškai susiklostęs užstatymas.

Nustatoma statinių statybos linija žemės sklype Nr. 3.

Statybos zona - planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.

Statybos riba - linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.

Statybos linija - linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų).

Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

Detaliojo plano sprendiniai formuojami remiantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliajam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, esama žemėnaudos struktūra ir esamu užstatymu. Detaliajame plane, vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais, savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniais, pateikti principiniai planuojamos teritorijos planavimo sprendiniai:

- užstatomos teritorijų išdėstymas;
- teritorijos naudojimo tipas ir žemės naudojimo būdas;
- teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas;
- susisiekimo sistema;
- užstatymo tipas, pastatų aukštis;
- teritorijos apželdinimas;
- kiti teritorijos planavimo sprendiniai.

Teritorijos vystymas ir aplinkos formavimas, taikant funkcinio planavimo principus - išlaikomos atviros erdvės, susiformavęs urbanistinis kraštovaizdis ir jo elementai, susiformavę vizualiniai ryšiai, išlaikant tvarios aplinkos balansą. Detaliojo plano sprendiniais bus užtikrintas kompleksiškas nedidelės urbanizuotos miesto dalies teritorijos vystymas ir tvarkymas, siekiant jos išbaigtumo.

Infrastruktūros darbai planuojamoje teritorijoje už teritorijos ribų

Infrastruktūros darbai ir sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų, taip pat kiti viešosios infrastruktūros darbai ir sprendiniai, susiję su visuomenės (viešuoju) interesu (susisiekimo ir kitos inžinerinės infrastruktūros įrengimas) planuojamoje teritorijoje ir už jos ribų, neplanuojami ir nenumatomi.

Susisiekimas

Žemės sklypų transporto ryšius su gretimomis bendramiestinėmis ir kitomis teritorijomis užtikrina Minijos gatvė, Nemuno gatvė ir Varnėnų gatvė. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, Minijos gatvė - magistralinė B kategorijos, Nemuno ir Varnėnų gatvės - aptarnaujanti C kategorijos.

Įvažiavimas-išvažiavimas į planuojamą žemės sklypą esamas, tiesiogiai iš Minijos gatvės.

Detaliajame plane išnagrinėjus didesnę teritoriją aplink planuojamą žemės sklypą, naujos susisiekimo komunikacijos (pagalbinių, aptarnaujančių ar kitų gatvių ir trasų išdėstymas) neplanuojamos. Projektiniai pasiūlymai ir sprendiniai susisiekimo komunikacijoms įrengti (planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui pasiūlyti) nerengiami.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Esamui pastatui turi būti užtikrintas pakankamas transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis, atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 ”Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. reikalavimai” XIII skyriaus reikalavimus. Automobilius numatoma parkuoti žemės sklypo ribose atvirose aikštelėse.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 ”Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” XIII skyriaus 107 punktą, 30 lentelę.

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1	*2*	*3*
	Negyvenamieji pastatai	
4	**Komercinių pastatų paskirties grupė**	
4.3	prekybos paskirties pastatai	
4.3.1	maisto produktų parduotuvė	1 vieta 20 m² prekybos salės ploto
4.3.2	prekybos centras	1 vieta 30 m² prekybos salės ploto
4.3.3	ne maisto produktų parduotuvė	1 vieta 30 m² prekybos salės ploto
4.3.4	**specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė**	**1 vieta 60 m² prekybos salės ploto**

Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis ūkinei veiklai turi būti nustatomas techniniuose projektuose, pagal STR 2.06.04:2014 ”Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” nustatytą minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, įvertinus prognozuojamą kasdienių, periodinių ir epizodinių lankytojų automobilių skaičių, ir jų naudojimo intensyvumą, automobilių stovėjimo trukmę, automobilių statymo prie panašių įstaigų ar įmonių poreikį. Planuojamos ūkinės veiklos poreikiams reikalingos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose. Prie pastato įėjimų ir išėjimų turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti ir iškrauti nepriklausomai nuo numatytų stovėjimo vietų prie pastato.

Prie pastato taip pat turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonių su negalia automobiliams. Automobilių stovėjimo vietų skaičius žmonių su negalia automobiliams nustatomas pagal STR 2.03.01:2019 ”Statinių prieinamumas”.

Techniniame projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 ”Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” XV skyriaus ”Dviračių tinklo infrastruktūra” reikalavimais, taip pat bus numatytos ir suprojektuotos privalomos įrengti dviračių stovėjimo vietos (pagal 5 skirsnio ”Dviračių stovėjimo vietos” 178 punktą, 43 lentelę ”Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius”).

Servitutai

Esami servitutai yra aprašyti šio aiškinamojo rašto 2 skyriuje (PLANUOJAMOS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS, ESAMOS BŪKLĖS (PADĖTIES) ANALIZĖ).

Detaliojo plano koregavimu žemės sklype esami servitutai paliekami/nekeičiami, taip pat projektuojamas nauji servitutai (daiktinės teisės į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu) arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą).

Paliekami/nekeičiami esami servitutai, nustatyti Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu 2006-03-09 Nr. 13.6-1016 ir 2006-10-11 sutartimi Nr. M-12764:

- Kelio servitutas (S1) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), servituto kodas 203, servituto plotas neįregistruotas NTR registre, šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinamas NTR įregistruoto servituto plotas, 2005 m. detaliuoju planu nustatytas servituto plotas 0,0299 ha (299 m²), toks plotas ir nustatomas.
- Servitutas (S2) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 206, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²), modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių statybai ir eksploatavimui, naudojimui, taip pat tiesti ir eksploatuoti elektros kabelines linijas.
- Servitutas (S2) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 207, servituto plotas neįregistruotas NTR registre, šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinamas NTR įregistruoto servituto plotas, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).
- Servitutas (S2) - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 208, servituto plotas neįregistruotas NTR registre, šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinamas NTR įregistruoto servituto plotas, servituto plotas 0,0138 ha (138 m²).

Projektuojami nauji servitutai:

- Kelio servitutas (S3) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), servituto kodas 203, servituto plotas plotas 0,0019 ha (19 m²).
  Esamiems AB ”Klaipėdos vanduo” inžineriniams tinklams sklype nustatomas servitutas. Servitutas nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonoje. Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų apsaugos zonos dydis nustatomas vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsniu.
- Servitutas (S4) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0206 ha (206 m²).
  Sudarytas iš:
  - Servitutas (S4-1) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0196 ha (196 m²).
  - Servitutas (S4-2) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0010 ha (10 m²).

  Pagrindinį žemės sklypą Nr. 1 sujungus su įsiterpusiu žemės sklypu Nr. 2 į vieną žemės sklypą Nr. 3, taip pat sujungiami servitutai.
- Servitutas (S5) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0103 ha (103 m²).
  Sudarytas iš:
  - Servitutas (S5-1) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0098 ha (98 m²).
  - Servitutas (S5-2) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servituto kodas 222, servituto plotas 0,0005 ha (5 m²).

Pagrindinį žemės sklypą Nr. 1 sujungus su įsiterpusiu žemės sklypu Nr. 2 į vieną žemės sklypą Nr. 3, taip pat sujungiami servitutai.

Esant poreikiui, servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Nustatant servitutus, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu ir ”Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei ”Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika”, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, esamas pastatas yra prijungtas prie inžinerinių tinklų. Minijos gatvėje yra pakloti miesto centralizuoti komunaliniai vandens tiekimo tinklai, buitinių nuotekų šalinimo tinklai, paviršinių lietaus nuotekų šalinimo tinklai, dujų tinklai, taip pat žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, gatvės apšvietimo elektros tinklai, ryšių (telekomunikacijų) tinklai.

Įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir išnagrinėjus kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, pastatas turi būti prijungtas prie centralizuotų komunalinių inžinerinių tinklų. Vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).

Į planuojamą teritoriją patenkantiems visiems inžineriniams tinklams, jų naudojimo (eksploatavimo) užtikrinimui, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatytos apsaugos zonos. Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas sklypo savininko sutikimas raštu. Vykdant statybos darbus, trečiųjų šalių interesai negali būti pažeidžiami.

Vandentiekio tinklai

Vanduo naudojamas buitiniams poreikiams tenkinti, teritorijos priežiūrai. Įrengtas vandentiekio įvadas (d100 mm ir d110 mm) į pastatą iš Minijos gatvės. Sunaudojamo vandens apskaitai įrengtas apskaitos mazgas su įvadinio tipo vandens skaitiklais. Vandens tiekimas turi užtikrinti ūkinės veiklos poreikius ir turi tenkinti normatyvinių dokumentų nustatytus reikalavimus.

Vandens tiekimo vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje, apsaugos zona 2 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 d.). Vandens tiekimo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje, apsaugos zona 3 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 d.).

Buitinių nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje iš pastato susidariusios buitinės nuotekos nuvedamos į arčiausiai esančius esančius buitinių nuotekų tinklus d400 mm Minijos gatvėje. Gamybinių nuotekų nėra ir nebus.

Išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti nustatytų reikalavimų. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis ”Nuotekų tvarkymo reglamentu”, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236.

Buitinių nuotekų vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje, apsaugos zona 2 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 d.). Buitinių nuotekų vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje, apsaugos zona 3 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 d.).

Paviršinių lietaus nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje susidariusios paviršinės lietaus nuotekos nuvestos į arčiausiai esančius paviršinių lietaus nuotekų tinklus d800 Minijos gatvėje. Iš planuojamos teritorijos įrengtas vienas paviršinių (lietaus) nuotekų išvadas d315 mm. Detaliuoju planu nenumatoma didinti išleidžiamų paviršinių (lietaus) nuotekų kiekio.

Išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti nustatytų reikalavimų. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis ”Nuotekų tvarkymo reglamentu”, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236.

Paviršinių lietaus nuotekų vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje, apsaugos zona 2 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 d.). Paviršinių lietaus nuotekų vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje, apsaugos zona 3 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 d.).

Aprūpinimo šiluma pasirinkimas

Pagal Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialųjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-339, planuojama teritorija priskiriama centralizuotos šilumos tiekimo zonai, kvartalas Nr. 5.7 (atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas teritorijų funkcines zonas), kvartalo plotas 19,3 ha, kvartale teritorija, kurioje numatomas vartotojų aprūpinimas šiluma yra 19,3 ha. Šioje miesto teritorijoje yra išvystyti centralizuoti šilumos tinklai tinklai.

Centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) zonos nuostatos, pastatus aprūpinant šiluma iš CŠT sistemos, taikomos tankiai užstatytoms teritorijoms, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo infrastruktūra, vyrauja daugiabutė gyvenamoji ar visuomeninė statyba.

Šildymas

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Pastatai šildomi dujiniais šildymo prietaisais. Pastatų, neprijungtų prie centralizuotos šildymo sistemos, šildymas ir karšto vandens ruošimas (taip pat ir elektros gamyba) numatomas ir galimas iš atsinaujinančių išteklių (alternatyvios šiluminės ar elektros energijos apsirūpinimo priemonės) - saulės energijos technologijų (saulės modulių, įrengtų ant pastato stogo), šilumos siurblių ir šilumos saugyklų, geotermijos, aerotermijos ar kt. įrenginių.

Detaliuoju planu nenumatoma didinti šildomų patalpų ploto. Šildymui ar karšto vandens ruošimui draudžiama kurui naudoti akmens anglį, mazutą, durpes bei atliekas ir kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas.

Dujotiekio tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra vidutinio slėgio dujotiekio tinklai PE d32 mm (pastato įvadiniai tinklai), skirti pastato šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Dujotiekių vamzdynų (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio) apsaugos zona 2 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 30 str., 1 d.).

Ryšių (telekomunikacijų) tinklai

Planuojamoje teritorijoje esantis pastatas yra prijungtas prie Telia Lietuva, AB ryšių (telekomunikacijų) tinklų, įrengtas tinklų įvadas iš Minijos gatvės.

Žemės sklype pertvarkant dangas, ryšių (telekomunikacijų) tinklai neturi patekti po važiuojamąją dalimi. Veikiantys ryšių tinklai, trukdantys statybai, turi būti iškeliami techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis ”Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011 m. spalio 14 d. įsakymu Nr. 1V-97.

Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona - išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 45 str., 1 d.).

Elektros tinklai

Planuojamoje teritorijoje esantis pastatas yra prijungtas prie AB ”Energijos skirstymo operatorius” (ESO) žemos įtampos elektros tinklų (įvadiniai elektros tinklai), pastatui įrengtas elektros įvadas.

Žemės sklype yra elektros 10/0,4 kV transformatorinė MT-59, aplink įrenginį nustatyta apsaugos zona 5 m (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 24 str., 7 d.).

Žemės sklype pertvarkant dangas, elektros tinklai neturi patekti po važiuojamąją dalimi. Veikiantys elektros tinklai, trukdantys statybai, turi būti iškeliami techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis ”Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93.

Požeminių kabelių linijos apsaugos zona - išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 m į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 24 str., 3 d.).

Apšvietimo elektros tinklai

Už planuojamos teritorijos ribų, lygiagrečiai Minijos gatvei yra įrengti gatvių apšvietimo tinklai ir įrenginiai (požeminiai elektros kabeliai, apšvietimo atramos su šviestuvais). Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklų ir įrenginių nėra.

Nauja įrengta gatvių apšvietimo įranga neprojektuojama, esant poreikiui, nauji inžineriniai tinklai įrengiami techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, žinant tikslias statybos darbų apimtis.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje numatoma išsaugoti esamus želdinius (veją).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintų ”Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu” (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija), nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas, atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės naudojimo būdą.

Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką.

Detaliajame plane pagrindiniam žemės sklypui (žemės sklypo daliai) nustatomas žemės naudojimo būdas - *Komercinės paskirties objektų teritorijos*. Pagal tvarkos aprašą, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turėtų būti ne mažiau kaip 10 %.

Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti plotai, apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 30 cm ir storesnis ir jame auga želdiniai. Konkretus žemės sluoksnio storis ir jo išdėstymas parenkamas projektuotojo atsižvelgiant į želdinių biologinei būklei tenkinti reikalingus parametrus ir projektuojamų želdinių vietą ant statinių stogų ar statinių požeminių dalių.

Detaliajame plane didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis nenumatoma.

Želdynus kurti, želdinius veisti (medžius sodinti) vadovaujantis ”Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis”, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717. Naujai sodinami želdiniai turi atitikti minimalius sodmenų kokybės reikalavimus, nustatytus ”Sodmenų kokybės reikalavimuose”, patvirtintuose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 16 d. įsakymo Nr. D1-983 redakcija), želdiniai, jų rūšys turi būti pritaikytos planuojamai vietovei.

Želdinių valdytojas ir savininkas privalo išsaugoti esamus želdinius, tinkamai juos tvarkyti, esant poreikiui juos atkurti. Želdinių apsauga, įrengimas, tvarkymas ir priežiūra turi būti planuojama vadovaujantis ”Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių”, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9, reikalavimais.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.
1	*2*	*3*
5.	*Komercinės paskirties objektų teritorijos*	10

”Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano”, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 3 d. įsakymu Nr. AD1-3561 grafinėje dalyje greta planuojamos teritorijos Minijos gatvėje pažymėta želdynų jungtis - ”žaliasis tinklas”.

Sprendiniuose nurodyta, kad želdynų jungtimi gali būti atskirasis želdynas ”žalioji jungtis”, linijinių želdinių juosta infrastruktūros koridoriuje, pėsčiųjų - dviračių takas, aikštė ar kita vieša, nemotorizuotam eismui skirta erdvė, kurioje reikšmingą dalį (bent 1/3) sudarytų bet kokie želdiniai.

Pagal Želdynų įstatymą, atskirasis želdynas - parkas, miesto ar miestelio sodas, skveras ar kitoks želdynas, esantis žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų.

Planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas Komercinės paskirties objektų teritorijos ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, ne Atskirųjų želdynų teritorijos. Planuojamoje teritorijoje, prijungiamame žemės plote, numatoma įrengti želdynų ”žaliąją jungtį”. Greta planuojamos teritorijos esančiame infrastruktūros koridoriuje su pėsčiųjų - dviračių taku taip pat galima įrengti atskirųjų želdinių juostą, kuri susijungtų su kitais želdynais. Tokiu būdu želdynai, kitos atviros erdvės ir jų jungtys jungtys bus formuojamos kaip ekologinio ir rekreacinio prioriteto sistema - ”žaliasistemė” ir atitiks specialiojo plano sprendinius.

Gaisrinė sauga

Naujų pavojingųjų objektų ir potencialiai pavojingų įrenginių, nepriklausomai nuo jų parametrų, kuriems būtų taikomi ”Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai”, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, detaliuoju planu neplanuojama ir nenumatoma.

Bendrieji priešgaisrinės saugos reikalavimai ir pagrindiniai statinių gaisrinės saugos reikalavimai nustatyti ”Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklėse”, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64 ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose”, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338.

Pagal STR 2.01.06:2009 ”Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo” reikalavimus, pastatuose turi būti įrengtos žaibosaugos priemonės, taip pat priešgaisrinės signalizacijos sistemos.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 6 lentelė):

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Žemės sklype nauji pastatai neplanuojami, esant poreikiui rekonstruojamas esamas pastatas nedidinant užstatymo ploto. Mažiausi atstumai (su galima nedidele paklaida) nuo statybos zonos iki kitų esamų pastatų už sklypų ribų:

- 6 m atstumas iki pietų pusėje esančio 1 aukštų garažo pastato, adresu Minijos g. 42A.
- 46 m atstumas iki rytinėje pusėje už Minijos gatvės esančio 3 aukštų prekybos paskirties pastato, adresu Minijos g. 49.
- 50 m atstumas iki vakarinėje pusėje esančio 2 aukštų pastato, adresu Nemuno g. 21.

Minimalus priešgaisrinis atstumas tarp pastatų turi būti nuo 6 iki 15 m, pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį (”Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai”, XIII skyrius ”Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas”, 92 punktas, 6 lentelė). Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau - priešgaisrinė siena (ekranas).

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Galimų gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš esamų miesto gaisrinių hidrantų, kuriuos eksplotauoja AB ”Klaipėdos vanduo”, vadovaujantis ”Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse”, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) nustatytus reikalavimus.

Esamos susisiekimo komunikacijos sudaro galimybę įgyvendinant ”Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose” numatytus reikalavimus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams įvažiuoti į teritoriją. Prie planuojamų pastatų, pagal visą ilgį, turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas.

Galimų gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų, kurie yra įrengti ant esamų žiedinių vandentiekio linijų (atstumas, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją), vadovaujantis ”Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse”, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) nustatytus reikalavimus.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, Klaipėdos mieste yra įrengta gaisrinio vandens tiekimo sistema, kuri garantuoja vandens tiekimą gaisrams gesinti (vandentiekio tinklas žiedinis), įrengti gaisriniai hidrantai, kurių būklė yra gera, o jų įrengimas atitinka galiojančių teisės aktų reikalavimus. Gaisrų gesinimui vandentiekio šuliniuose įrengti gaisriniai hidrantai.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys miesto gaisriniai hidrantai, atitinkantis priešgaisrinius reikalavimus (iš žiedinio vandentiekio), matuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją:

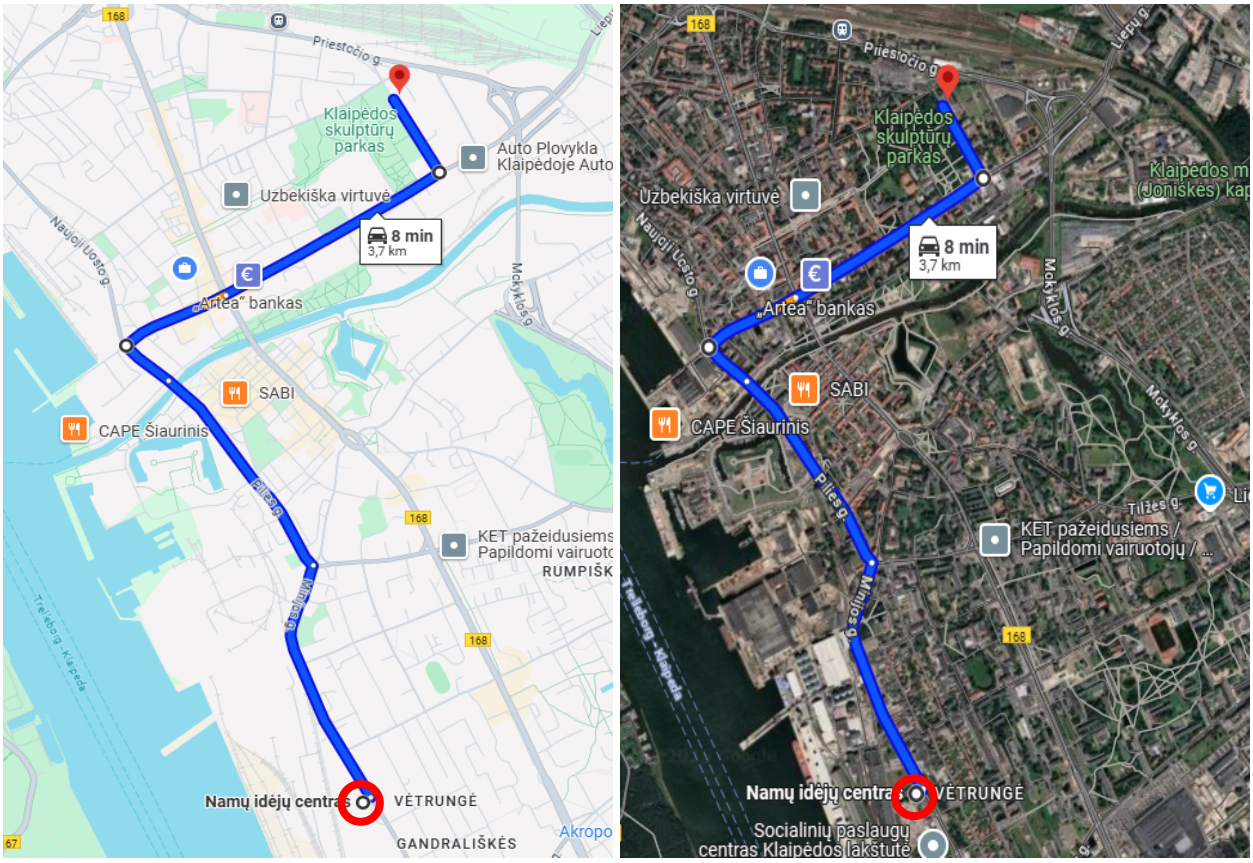
- gaisrinis hidrantas identifikatorius Nr. 173.105a4, esantis Minijos gatvėje, prie pastato Minijos g. 45, yra apie 100 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas identifikatorius Nr. 36.105a8 (toponuotraukoje Nr. 240), esantis Minijos gatvėje, prie pastato Minijos g. 49, yra apie 28 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas identifikatorius Nr. 103.105b5, esantis Minijos gatvėje, prie pastato Minijos g. 59, yra apie 115 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Pav. Arčiausiai esančių gaisrinių hidrantų ir vandentiekio šulinių žemėlapis (schema).

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas

Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje įgyvendinanti priešgaisrinės tarnybos funkcijas (pagal Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo reikalavimus), yra adresu Trilapio g. 12 ir nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 3,7 km, pasiekiama per 8 min. Trilapio, Liepų, Pilies, Minijos gatvėmis.

Atlikus skaičiavimus, pirminių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų reagavimo laikas apie 7 min. Skaičiavimai atlikti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 354, Priešgaisrinės saugos užtikrinimo standartu, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 p.).



Pav. Atstumo nuo arčiausiai esančios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos žemėlapis (schema).

Planuojama teritorija ir statiniai turi būti aprūpinti pirminėmis gaisro gesinimo priemonėmis, priešgaisrinės saugos ženklais. Gaisrinė įranga bei inventorius turi būti laikomi matomose ir lengvai prieinamose vietose. Gaisro gesinimo priemonių techninė būklė turi būti nuolat kontroliuojama, pastebėti trūkumai nedelsiant šalinami.

Pirminių gaisro gesinimo priemonių kiekis objekte turi būti ne mažesnis negu reikalaujama ”Bendrosiose priešgaisrinės saugos taisyklėse”, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64 (Žin., 2005, Nr. 26-852; 2007, Nr. 110-4530; 2009, Nr. 130-5673).

Statinių, statinių gaisrinių skyrių atsparumo ugniai laipsniai

Statiniai, statinių gaisriniai skyriai, atsižvelgiant į jų gaisro apkrovos kategorijas ir jiems statyti panaudotų konstrukcijų elementų atsparumą ugniai, skirstomi į I, II, III atsparumo ugniai laipsnio statinius, statinių gaisrinius skyrius.

Statinių, statinių gaisrinių skyrių atsparumo ugniai laipsniai (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 2 lentelė):

Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Gaisro apkrovos kategorija	Statinio, statinio gaisrinio skyriaus konstrukcijų elementų (turinčių ugnies atskyrimo ir (ar) apsaugos funkcijas) atsparumas ugniai ne mažesnis kaip (min.)						
		gaisrinių skyrių atskyrimo sienos ir perdangos	laikančiosios konstrukcijos	lauko siena	aukštų, pastogės patalpų, rūsio perdangos	stogai	laiptinės	
							vidinės sienos	laiptatakiai ir aikštelės, laiptus

								laikančiosios dalys
I	1	REI 180(1)	R 120(1)	EI 30 (o↔i)(3)	REI 90(1)	RE 30(4)	REI 120	R 60(5)
	2	REI 120(1)	R 90(1)	EI 15 (o↔i)(3)	REI 60(1)	RE 20(4)	REI 90	R 60(5)
	3	REI 90(1)	R 60(2)	EI 15 (o↔i)(3)	REI 45(2)	RE 20(4)	REI 60	R 45(5)
II	RN	REI 60(1)	R 45(2)	EI 15 (o↔i)(3)	REI 20(2)	RE 20(4)	REI 30	R 15(5)
III	RN	REI 30(1)	RN					

Statinio atsparumo ugniai nustatymas, įvertinus statinio grupę, pastato naudojimo paskirtį, sąlyginio gaisrinio skyriaus maksimalų plotą, skaičiuojamąją altitudę.

Rekonstruojant pastatą, jo atsparumo ugniai laipsnis bus nustatomas techniniuose projektuose vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, tik žinant konkrečią pastato pagrindinę naudojimo paskirtį, tikslų patalpų plotą, statybos apimtis, naudojamas konstrukcijas ir medžiagas.

Parenkant pastato ar jų grupės gaisrinių skyrių matmenis, atstumus tarp pastatų, reikia atsižvelgti į pastato atsparumo ugniai laipsnį, paskirtį, naudotojų skaičių, gaisro apkrovos tankį, taip pat į naudojamų gaisrinės saugos ir gelbėjimo priemonių veiksmingumą, priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos dislokacijos vietą ir technines galimybes.

Apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje apsaugos zonos (objektų apsaugai skirtos teritorijos, kurioje turi būti taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomos nuo požeminių inžinerinių tinklų (statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais), taip pat nuo skirstomojo tinklo 10/0,4 kV elektros transformatorinės.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.

7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.

Greta planuojamos teritorijos yra gamybiniai ir komunaliniai objektai, todėl žemės sklype yra nustatytos gamybinių, komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos. Koreguojamu detaliuoju planu naujos apsaugos zonos neformuojamos ir nenustatomos, naujos sanitarinės apsaugos zonos neformuojamos ir nenustatomos.

Atliekų susidarymas

Susidariusios buitinės atliekos turi būti tvarkomos pagal ”Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus”, sudarius sutartį su atliekas tvarkančia įmone. Planuojamoje teritorijoje kietosios atliekos (pagal atskiras jų rūšis) turi būti kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pan.

Detaliajame plane sklype yra numatoma vieta mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelėms, kurios turi būti įrengiamos vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-334 patvirtintomis ”Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis”. Esant galimybei, rengiant statinių techninius projektus, numatyti atliekų surinkimo konteinerių aikštelių zonų apželdinimą vietinėmis augalų rūšimis.

Informacija apie galimą teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą dėl plano įgyvendinimo

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas šioje Klaipėdos miesto dalyje nesudaro jokių reikšmingų prielaidų sąlygoti planuojamos bei gretimų teritorijų aplinkos kokybės pasikeitimo ar normų viršijimo, nes plano tikslai ir sprendiniai tiesiogiai siejami tik su esamo materialaus turto racionaliu naudojimu, naujų pastatų neplanuojama.

Pagal atlikus aplinkos triukšmo lygio matavimus ir strateginius tiukšmo žemėlapius nustatyta, kad pagrindinis triukšmo šaltinis - pravažiuojantis transportas Minijos gatvėje. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, aplinkos kokybės būklę sąlygojantis pagrindinis veiksnys - autotransporto keliamas triukšmas ir oro tarša planuojamą teritoriją ribojančiose gatvėse nepasikeis (nepadidės).

Detaliojo plano rengimo metu oro taršos sklaidos skaičiavimai, įvertinant oro užterštumą pagrindiniais teršalais (CO, NOx, SO_2, KD10 ir kt.), atliekami nebuvo.

Informacija apie triukšmą ir oro taršą

Triukšmo, aplinkos oro cheminės taršos įvertinimas planuojamoje teritorijoje

Planuojamo objekto teritorijoje triukšmą ir taršą sukelia gretimybėse esantis autotransporto eismas Minijos gatvėje, geležinkelio eismas Nemuno gatvėje ir netoli esantis Klaipėdos jūrų uostas, jame vykdoma uosto ir krovos veikla. Oro tarša iš mobilių (iš vidaus degimo variklių) ir stacionarių oro taršos šaltinių (uosto pramonės ir gamybios įmonės).

Ūkinės veiklos sukeliamas triukšmas

Vienintelis triukšmo šaltinis planuojamoje teritorijoje yra autotransportas. Stacionarių triukšmo taršos šaltinių nėra ir nenumatoma. Mobilieji oro taršos šaltiniai (atvykstantis autotransportas) sudarys taršą iš dyzelinių, benzininių ir dujinių vidaus degimo variklių.

Aplinkos oro užterštumo prognozė

Į planuojamą teritoriją atvyksiantis transportas į aplinkos orą išmes kuro degimo produktus, taip pat gali įtakoti esamą foninį triukšmo lygį teritorijoje bei gretimybėje.

Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmes sumažinti ar kompensuoti

Planuojamoje teritorijoje ūkinės veiklos, kuri vadovaujantis ”Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu” būtų priskirta ūkinei veiklai, kurios poveikis aplinkai turėtų būti vertinamas ar turėtų būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, neplanuojama ir nebus, poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Planuojamoje teritorijoje sveikatos aplinkos sauga, rekreacinės aplinkos sauga atitiks Lietuvos Respublikos Visuomenės sveikatos priežiūros įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytiems visuomenės sveikatos saugos reikalavimams. Detaliojo plano sprendinių, kuriais būtų bloginama aplinka, kad ji būtų nepalanki aplinkai, žmonių sveikatai, didinamas žmogaus veiklos neigiamas poveikis sveikatai, nėra.

Kraštovaizdis, biologinė įvairovė

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse gamtinio kraštovaizdžio (natūralų pobūdį išlaikiusio kraštovaizdžio) nėra, planuojama teritorija yra kultūriniame (urbanistiniame) kraštovaizdyje - žmogaus veiklos sukurtame ir jo sambūvį su aplinka atspindinčiame kraštovaizdyje. Biologinės įvairovės (arba bioįvairovės) - organizmų rūšių visumos ir įvairovės ekosistemoje ar ekosistemų kompleksuose, nėra.

Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu ar programa

Planuojama teritorija buvo suplanuota 2005 metais, tuo metu buvo informuota suinteresuota. Tikėtina, kad visuomenė į naujų statinių atsiradimą reaguos palankiai, prielaidų galimam visuomenės nepasitenkinimui nėra. Funkcionaliai suformuota teritorija neturėtų sudaryti pagrindo formuotis plano įgyvendinimu nepalankioms visuomenės nuostatoms.

Koregavimo metu žemės sklypo paskirtis nekeičiama, keičiamas naudojimo būdas - žemės sklypui yra nustatomi du naudojimo būdai, prielaidų galimam visuomenės nepasitenkinimui nėra.

Visuomenės (viešasis) interesas

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja visuomenės (viešajam) interesui (Teritorijų planavimo įstatymas, 8 str.), nes:

- visuomenės gyvenimo kokybė, pagrįsta objektyviais visuomenės poreikiais ir ištekliais, nuosavybės teisių apsaugos prioritetu, investicijų skatinimu, nustatyta teritorijų planavimo, želdynų normomis, visuomenės sveikatos saugos reglamentais, kitais teisės aktuose nustatytais reikalavimais bus gerinama;
- socialinė infrastruktūra, reikalinga valstybės ir savivaldybės funkcijoms ar teritorijų funkcionavimui neplanuojama, šių teritorijų plėtojimas nenumatomas;
- detalusis planas nėra valstybei svarbus projektas;
- nekilnojamojo kultūros paveldo, žemės ūkio naudmenų su derlinguoju dirvožemiu, miškų, žemės gelmių išteklių, kitų gamtos išteklių apsauga nepažeidžiama, jos naudojimas nenumatomas;
- inžinerinė infrastruktūra, reikalinga savivaldybės teritorijos funkcionavimui, neplanuojama.

Rengiant detalųjį planą, visuomenės (viešasis) interesas įgyvendinamas per teisės aktais nustatytą ir reglamentuotą viešą teritorijų planavimo procesą, informavus visuomenę apie priimamus sprendimus, taip pat detaliojo plano sprendiniuose nustatant teritorijos naudojimo ir apsaugos priemones, privalomas ar galimas veiklas ir jų ribojimus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRIBOJIMAI IR APSAUGOS ZONOS

Žemės sklypo apribojimai nustatyti pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, statybos techninių reglamentų (STR), aplinkos apsaugos, higienos, gaisrinės saugos normatyvinių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Žemės savininkai ir žemės naudotojai privalo atlyginti žalą, atsiradusią pažeidus jiems norminių aktų reikalvimus. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei juose esantiems statiniams.

Mažiausias visuomeninės paskirties statinių atstumas iki gretimo sklypo ribos iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Mažiausias ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. Statinių atstumo iki gretimo sklypo ribos reikalavimai netaikomi kur yra istoriškai susiklostęs užstatymas.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, planuojamam žemės sklypui turėtų būti taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1

1. **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
   Požeminiai žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, elektros transformatorinė.

2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
   Dujotiekių vamzdynai (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio).

3. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
   Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

4. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
   Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija.

5. **Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
   Įmonės AB ”Grigeo Klaipėda” sanitarinės apsaugos zona.

6. **Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
   Įmonės AB ”Grigeo Klaipėda” sanitarinės apsaugos zona.

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2

1. **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
   Požeminiai žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, elektros transformatorinė.

2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
   Dujotiekių vamzdynai (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio).

3. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
   Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

4. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
   Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija.

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 3

1. **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
   Požeminiai žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, elektros transformatorinė.

2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
   Dujotiekių vamzdynai (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio).

3. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
   Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

4. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
   Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija.

5. **Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
   Įmonės AB ”Grigeo Klaipėda” sanitarinės apsaugos zona.

6. **Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
   Įmonės AB ”Grigeo Klaipėda” sanitarinės apsaugos zona.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ATITIKIMO GALIOJANTIEMS (PAGRINDINIAMS) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS VERTINIMAS

1) **Klaipėdos miesto bendrasis planas**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 (reg. Nr. T00086840).

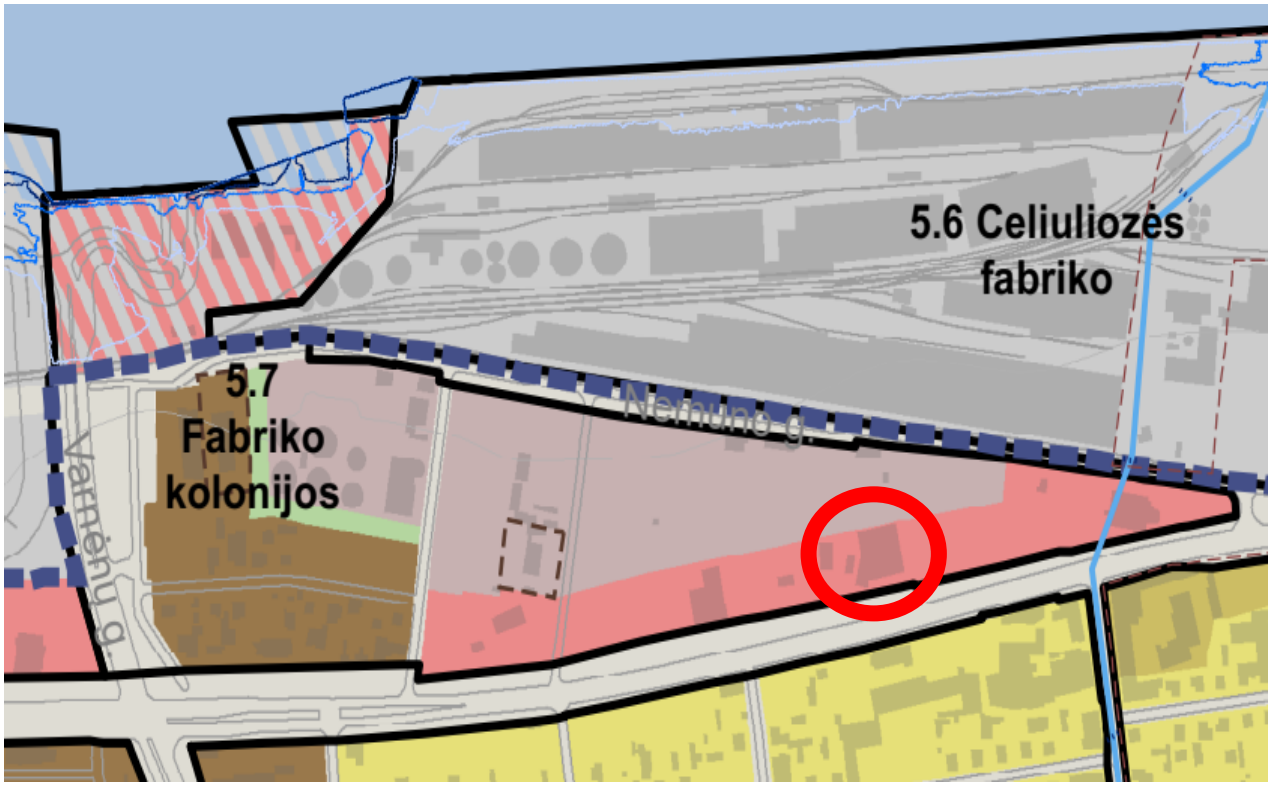
Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje planuojamas žemės sklypas patenka į Fabriko kolonijos Nr. 5.7 nagrinėjamo rajono ribas.

- Rajono numeris - **5.7**.
- Nagrinėjamo rajono pavadinimas - **Fabriko kolonijos.**
- Funkcinės zonos esančios rajone:
  - **Miesto dalies centro zona.**
  - **Paslaugų zona.**
  - **Pramonės ir sandėliavimo zona.**
  - **Ekstensyviai naudojamų želdynų zona.**
  - **Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona.**
  - **Inžinerinės infrastruktūros zona, paslaugų zona.**
  - **Inžinerinės infrastruktūros zona, vandenų zona.**

  Planuojama teritorija yra **Paslaugų zonoje**. Funkcinės zonos detalizacija:
  - Teritorijos naudojimo tipas:
    - **PA** (Paslaugų teritorija).
  - Galimi žemės naudojimo būdai:
    - **K** (Komercinės paskirties objektų teritorijos).
    - **V** (Visuomeninės paskirties).
    - **R** (Rekreacinės teritorijos).
    - **B** (Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos).
    - **I2** (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).
    - **E** (Atskirųjų želdynų teritorijos).
  - Pagrindinė žemės naudoji mo paskirtis - **KT** (Kitos paskirties žemė).
  - Rekomenduojama teritorijų struktūra:
    - Gyvenamoji - **nenustatyta %**.
    - Želdynai - **10 %**.
    - Socialinė - **nenustatyta**.
  - Didžiausias leistinas pastatų aukštis - **20 metrų** (nuo žemės paviršiaus).
  - Mažiausias leistinas pastatų aukštis - **nenustatyta**.
  - Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - **2,0**.
  - Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - **2000 m²**.
  - Automobilių statymo būdas - **Pož**.
  - Teritorijos plėtojimo būdas - **Modernizavimas**.
  - Įgyvendinimo prioritetas (tai kartu su plėtojimo būdo apibūdinimu naudojami BP sprendinių įgyvendinimo diferencijavimui ir savivaldybės prisiimtų įsipareigojimų konstatavimui) - **2** (neprioritetinės plėtros teritorija).
  - Specialiųjų reikalavimų numeris (nurodo, į kuriuos specialiųjų reikalavimų sąrašo akcentuotus punktus, rengiant kito lygmens TPD ir kitaip įgyvendinant BP sprendinius, būtina atsižvelgti nurodytoje funkcinėje zonoje) - **1** (atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo); **3** (įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus).
  - Aprašymas (nurodo išskirtinius ir svarbius konkrečių BP Nagrinėjamų rajonų reglamentinius atributus, kuriuos būtina įvertinti rengiant kito lygmens TPD ar projektuojant pastatus) - **Numatytas 5 KKP (kompleksinis kelionių punktas); Perkėlos teritorijoje mažmeninėsprekybos objektų plotas iki 500 kv. m.**

1. Pagrindinis brėžinys (žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai) (brėžinio Nr. U-1262-1)

Planuojamos teritorijos funkcinė zona - paslaugų zona (5.7).



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Funkcinės zonos

Paslaugų zona

Pramonės ir sandėliavimo zona

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

1. Pagrindinis brėžinys - reglamentų lentelės

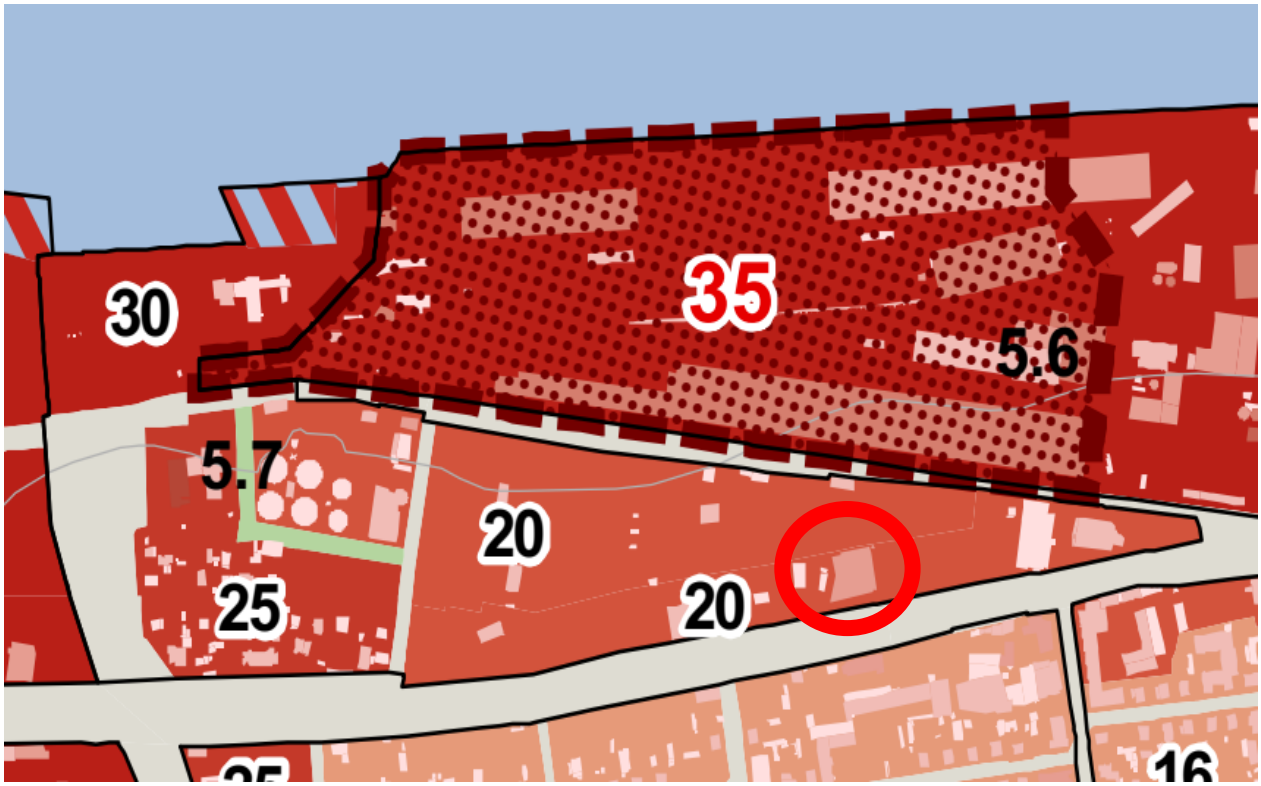
Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai
1		2	3	4	5
5.7	Fabriko Kolonijos		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2
			Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E
			Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P. I1, S, I2, K, B, E, V, C2
			Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2
			Inžinerinės infrastruktūros zona, paslaugų zona	TI, PA	K, V, R, B, I1, I2,
			Inžinerinės infrastruktūros zona, vandenų zona	TI, VA	I1, I2, H1

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas
	Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė					
6	7	8	9	10	11	12	13	14
KT	40	10	-	25	12	2,0	500	Pož.
KT	-	10	-	20	-	2,0	2000	Pož.
KT	-	10	-	20	-	2,0	500	-
KT	-	-	-	-	-	-	-	-
KT	-	-	-	-	-	-	-	-
KT	-	-	-	30	-	-	-	-
KT, H	-	-	-	30	-	-	-	-

Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
15	16	17	18
Nauja plėtra	1	8	
Modernizavimas	1	2,7,8	
Modernizavimas	2	1,3	- Numatytas 5 KKP (kompleksinis kelionių punktas) - Perkėlos teritorijoje mažmeninės prekybos objektų plotas iki 500 kv.m.
Nauja plėtra	2	2	
-	2	-	
-	-	-	
Modernizavimas	2	1	- Pagal uosto BP:
Modernizavimas	2	1	- Pagal uosto BP

1.1 Pagrindinis brėžinys - užstatymo aukščio schema

Planuojamos teritorijos didžiausias leistinas pastatų aukštis - 20 metrų (nuo žemės paviršiaus).



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Užstatymo aukštis

Užstatymo aukštis funkcinėje zonoje

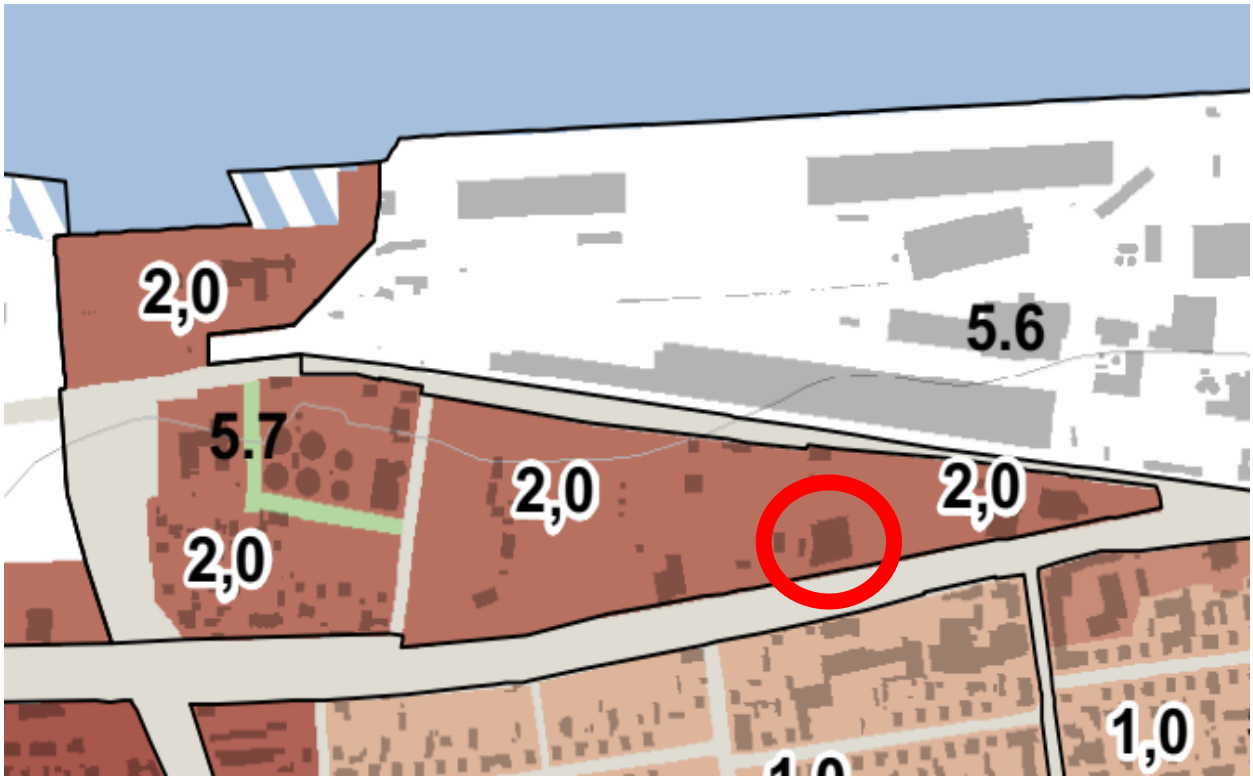
20 m

Esamų pastatų užstatymo aukštis (metrais)

10.01 - 15.00

1.2 Pagrindinis brėžinys - užstatymo intensyvumo schema

Planuojamos teritorijos didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - 2,0.



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Užstatymo intensyvumas

Užstatymo intensyvumas funkcinėje zonoje

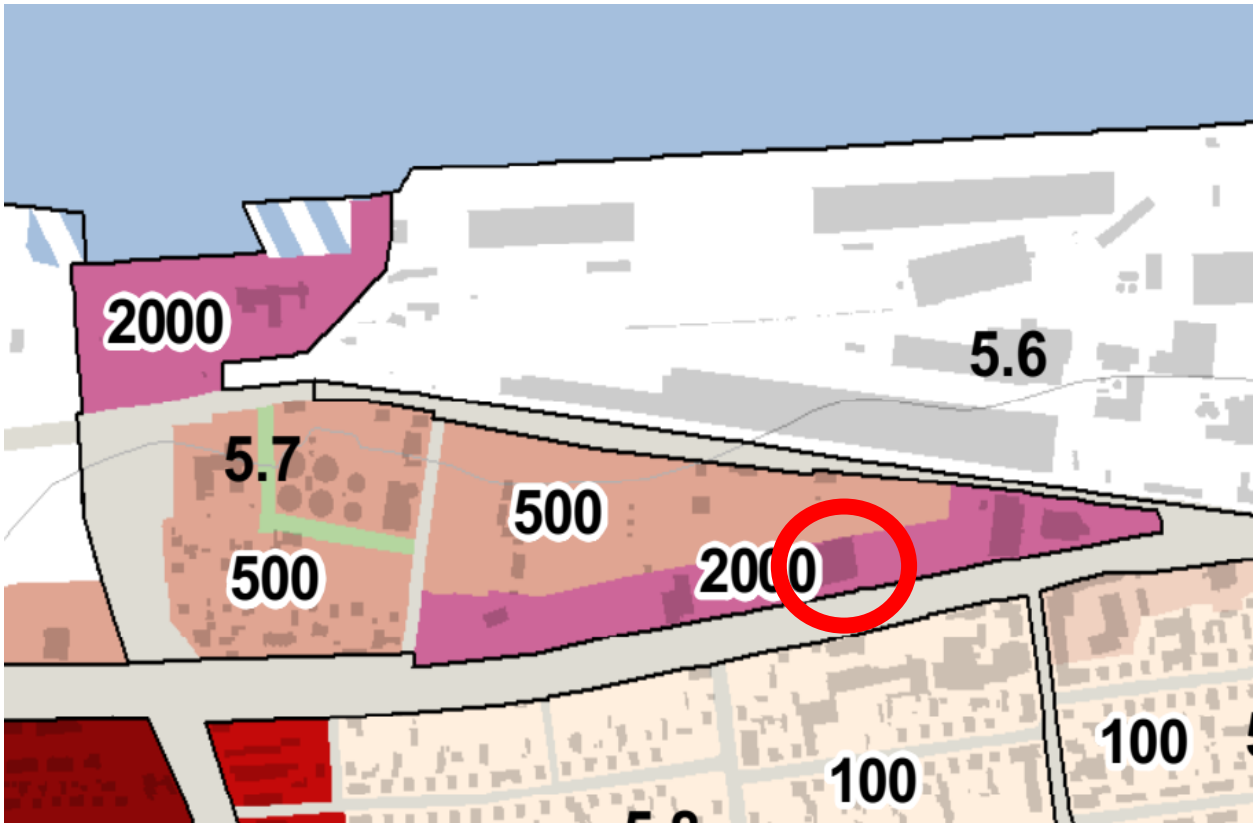
2

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

1.3 Pagrindinis brėžinys - prekybos objektų sklaidos schema

Planuojamoje teritorijoje (funkcinėje zonoje) didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 2000 m².



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, m²

2000 m²

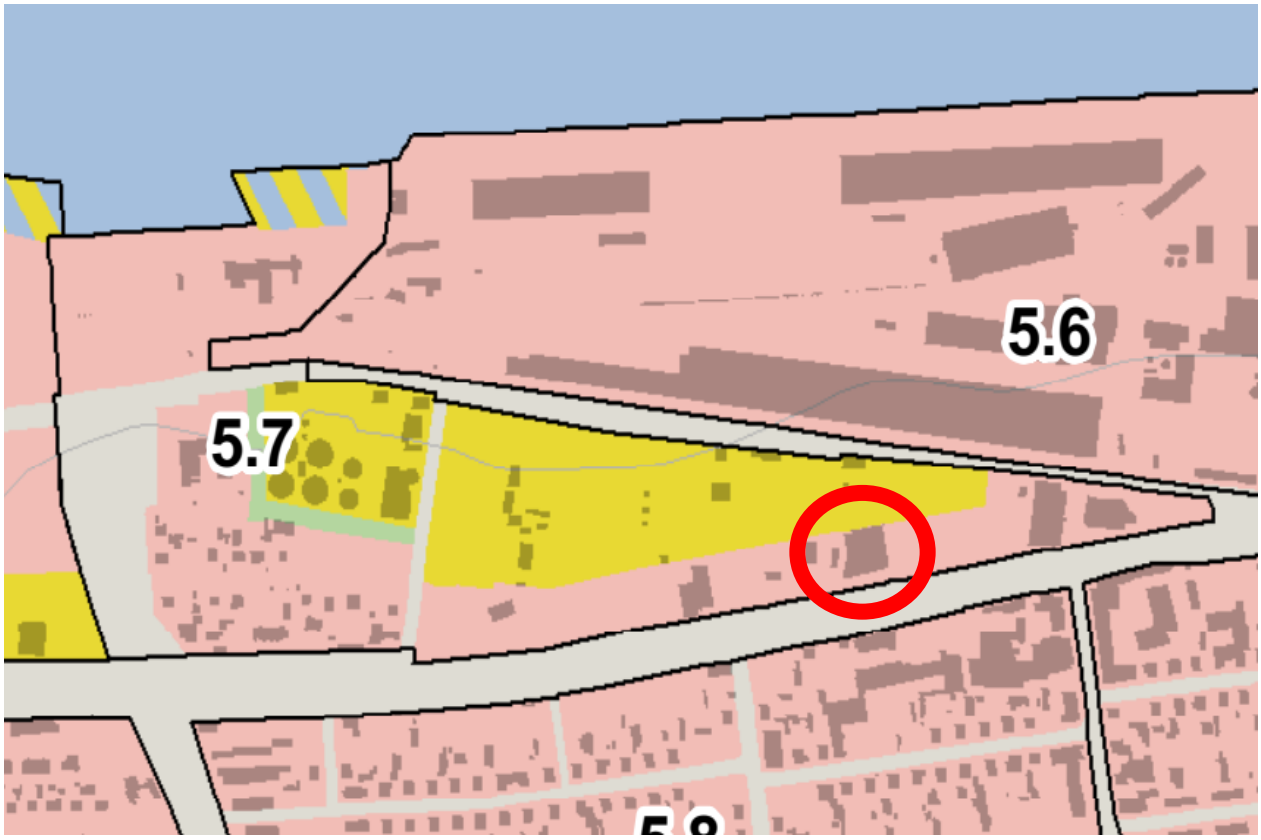
Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

1.4 Pagrindinis brėžinys - teritorijos plėtojimo būdų schema

Planuojamos teritorijos plėtojimo būdas - modernizavimas.

Modernizavimas - urbanizuotų teritorijų fizinės ir (ar) funkcinės struktūros atnaujinimas, kai plėtra vykdoma išnaudojant vidinius teritorijos resursus iš esmės nekeičiant šios teritorijos naudojimo prigimties, bet suteikiant naują kokybinę vertę.



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Teritorijos plėtojimo būdas

Modernizavimas

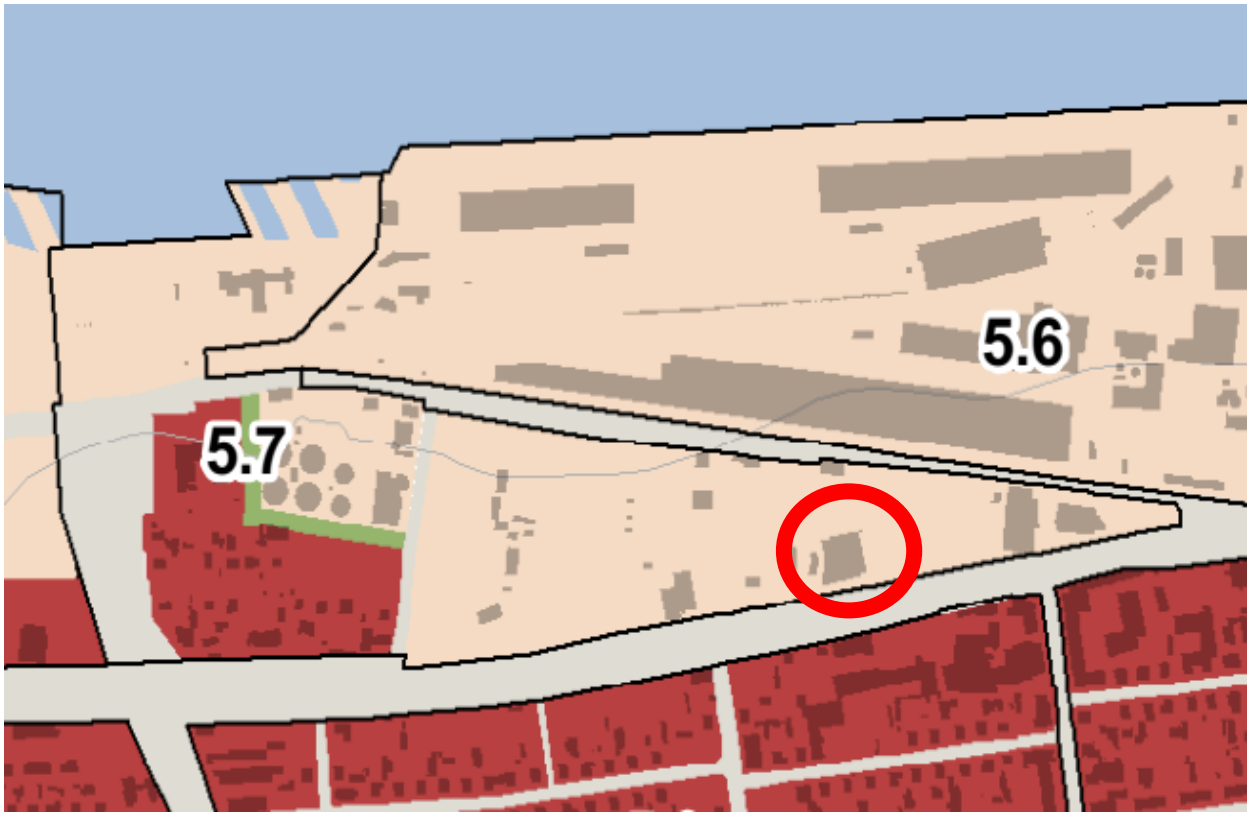
Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

1.5 Pagrindinis brėžinys - įgyvendinimo prioritetų schema

Planuojamos teritorijos įgyvendinimo prioritetas (tai kartu su plėtojimo būdo apibūdinimu naudojami BP sprendinių įgyvendinimo diferencijavimui ir savivaldybės prisiimtų įsipareigojimų konstatavimui) - 2, t.y. neprioritetinės plėtros teritorija.

Urbanistinė struktūra orientuota į vidinę kokybinę miesto plėtrą, kurio pagrindinis prioritetas yra esamos urbanistinės struktūros tobulinimas.



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Įgyvendinimo prioritetai

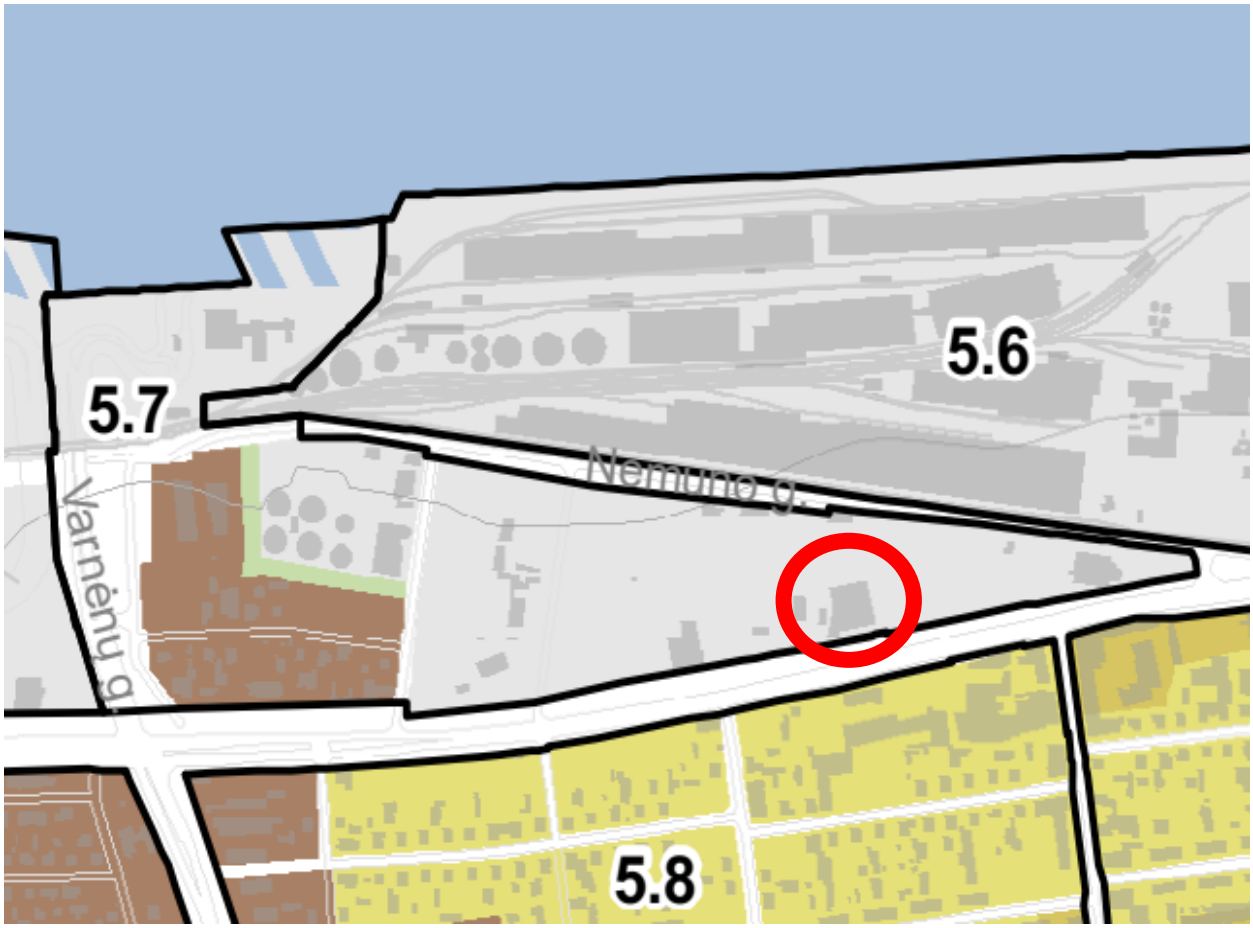
Neprioritetinės plėtros teritorijos

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

2. Gyvenamųjų teritorijų brėžinys (brėžinio Nr. U-1262-2)

Planuojama teritorija yra *paslaugų* funkcinėje zonoje, gyvenamųjų teritorijų rajone ir funkcinėje zonoje nenumatyta.



Sutartiniai ženklai

Nagrinėjami rajonai

5.7 Nagrinėjamo rajono numeris

Kitos teritorijos

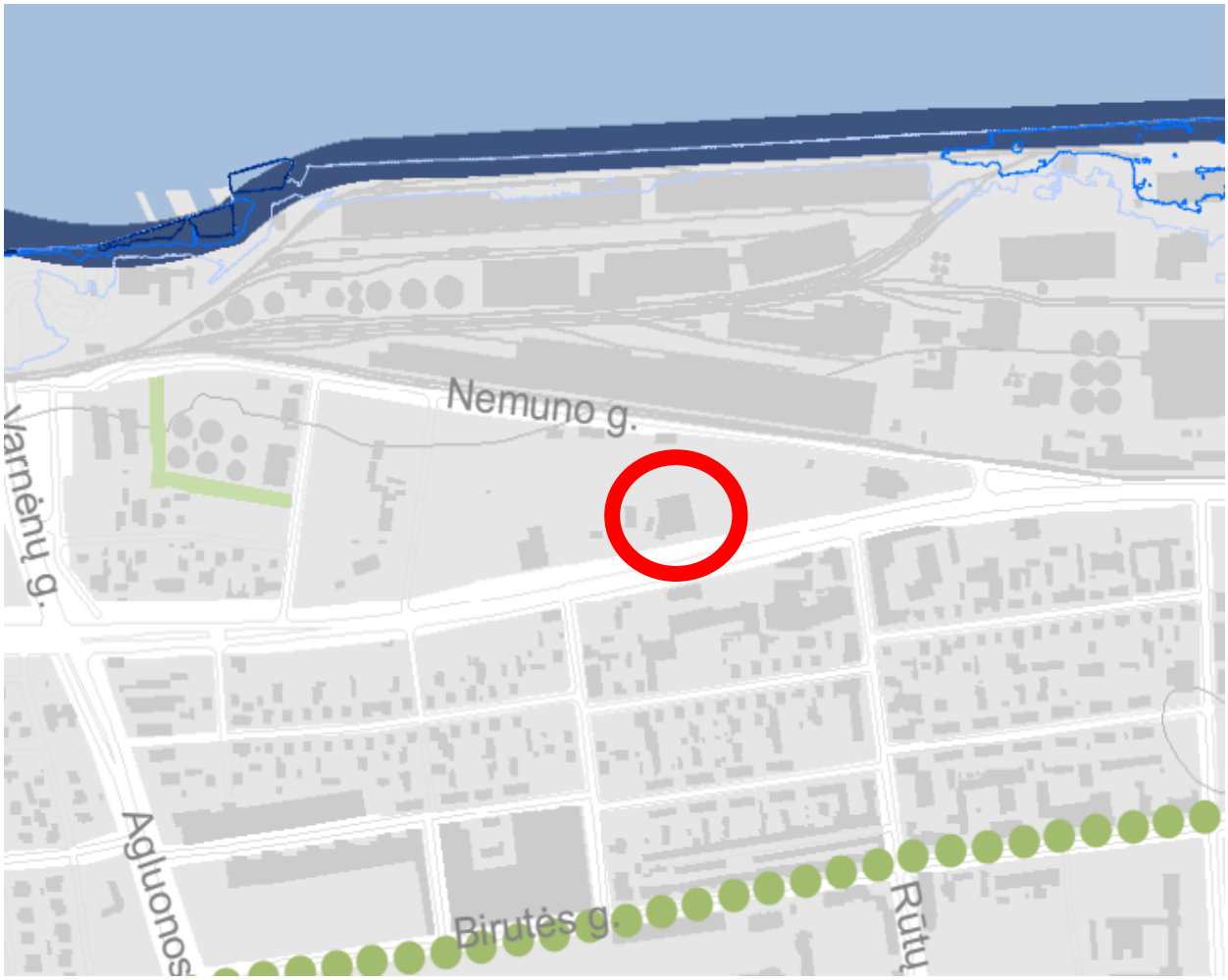
Kitos urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

3. Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinys (brėžinio Nr. U-1249-3)

Planuojamoje teritorijoje nėra atskirųjų rekreacinės paskirties žrldynų, teritorija nepriskiriama gamtinio karkaso teritorijai.



Sutartiniai ženklai

Atskirieji želdynai ir viešosios urbanistinės erdvės

Esami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai

Žaliosios jungtys

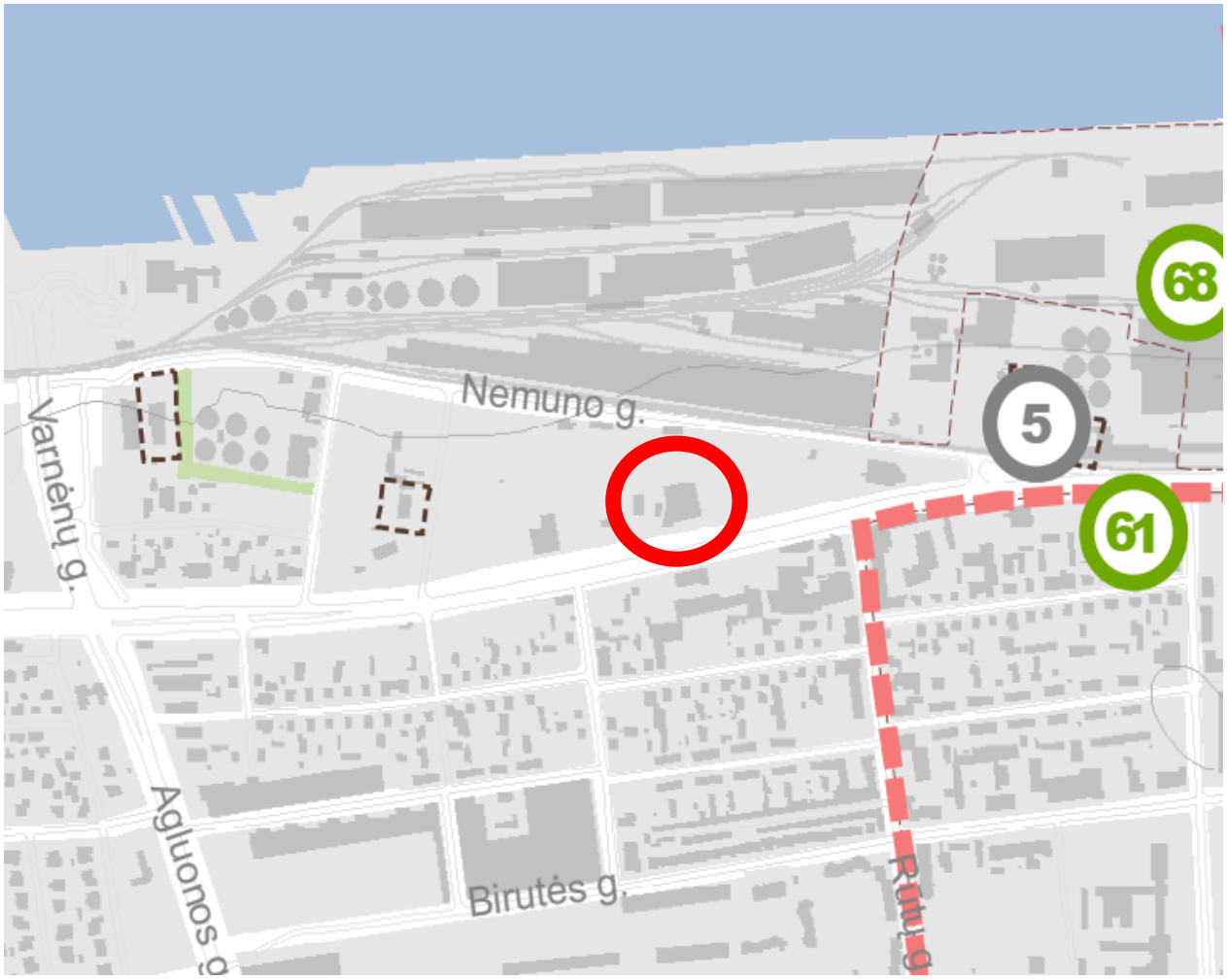
Žaliosios jungtys / perskyros

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

4. Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinys (brėžinio Nr. U-1262-4)

Planuojamoje teritorijoje registruotų gamtinių, istorinių, archeologinių, nekilnojamųjų kultūros ar kitų vertybių nėra.



Sutartiniai ženklai

Kitos teritorijos

Kitos urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

5. Susisiekimo sistema. Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinys (brėžinio Nr. U-1262-5)

Susisiekimo komunikacijos šalia nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos yra išvystytos (įrengtos). Žemės sklypų transporto ryšius su gretimomis bendramiestinėmis ir kitomis teritorijomis užtikrina Minijos gatvė, Nemuno gatvė ir Varnėnų gatvė. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, Minijos gatvė - magistralinė B kategorijos, Nemuno ir Varnėnų gatvės - aptarnaujanti C kategorijos.

Sutartiniai ženklai

Gatvių kategorijos

Esama magistralinė B kategorijos gatvė

Esama aptarnaujanti C kategorijos gatvė

Kiti žymėjimai

Esamas užstatymas

6. Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršruto tinklo ir dviračių trasų brėžinys (brėžinio Nr. U-1262-6)

Greta planuojamos teritorijos Minijos gatvėje yra esama viešojo transporto trasa, taip pat numatyta magistralinė dviračių trasa. Gerinant gyventojų aptarnavimą miesto viešuoju transportu būtina siekti, kad būtų peržiūrėtos esamos ir planuojamos viešojo transporto stotelės, ieškant galimybės jas saugiai patalpinti sankryžų zonose, kuriose yra pėsčiųjų perėjos ir šviesoforinis reguliavimas.

Sutartiniai ženklai

Viešasis transportas

Esama viešojo transporto trasa miesto teritorijoje

Dviračių takai

Planuojama magistralinė dviračių trasa

Kiti žymėjimai

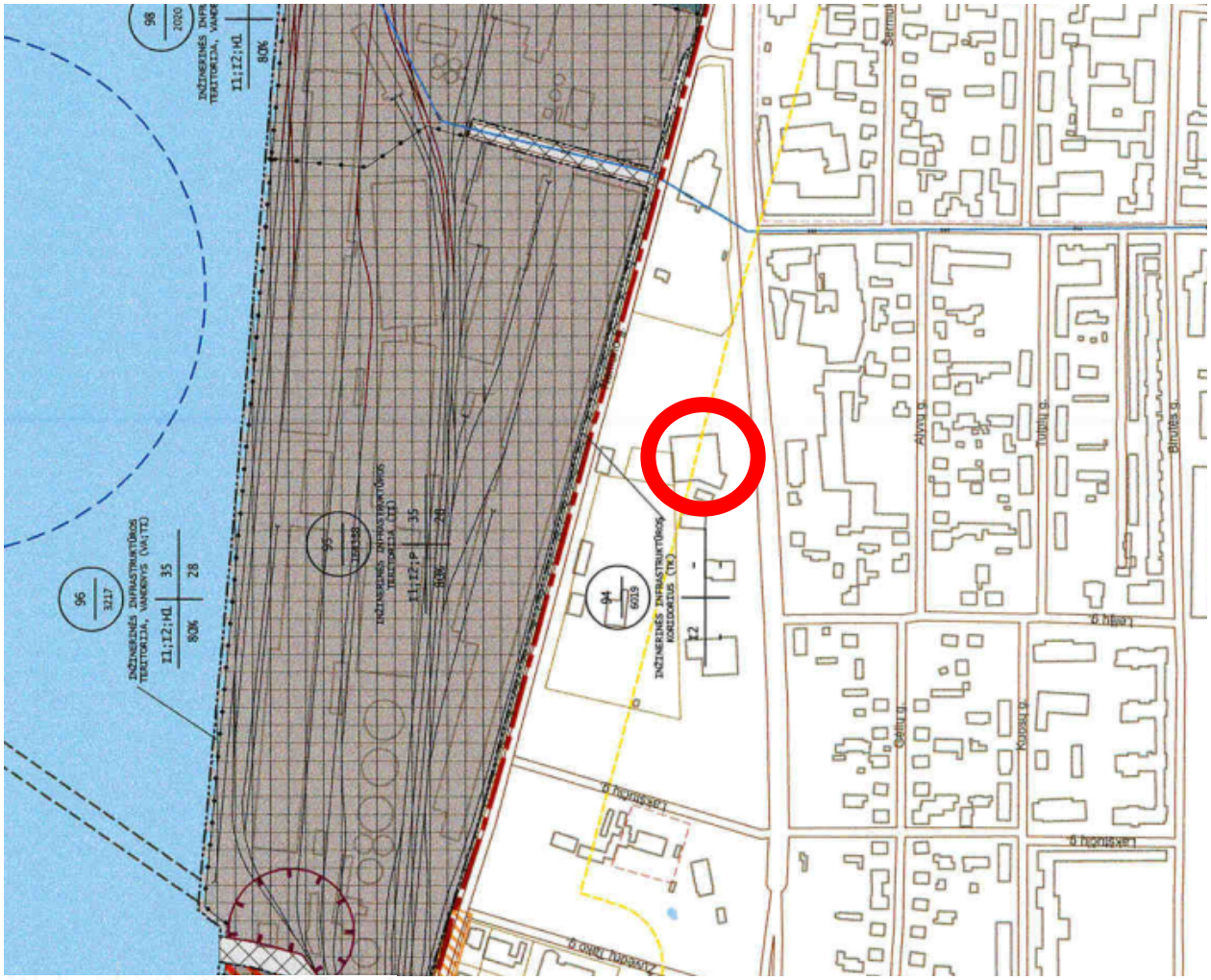
Esamas užstatymas

2) **<u>Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrasis planas</u>**, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1278 ”Dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrojo plano patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00084213).

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto bendrajame plane numatyta optimizuoti teritorijos urbanistinę struktūrą, inžinierinę infrastruktūrą, numatyti inžinerinių komunikacijų koridorius. Bendrajame plane įvertintos uosto ir jame vykdomų veiklų plėtros kryptis, nustatyti darnūs uosto plėtros ir uosto veiklos vystymo galimybių sprendiniai, kurie leistų operatyviai prisitaikyti prie kintančių uosto technologijų, krovinių srautų pokyčių.

Šiek tiek toliau nuo planuojamos teritorijos, ties Nemuno gatve (Nemuno g. ašyje), yra suplanuota uosto teritorija zona (jo dalis) Nr. 94. Tai inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).

Dalį planuojamos teritorijos apima sanitarinės apsaugos zona (SAZ), nustatyta 1995-11-14 Klaipėdos miesto valdybos 1995 lapkričio 14 d. sprendimu Nr. 581 ”Klaipėdos žuvininkystės produktų aukciono pastate vykdomai ūkinei veiklai nustatyti”.



Sutartiniai žymėjimai

Inžinerinės infrastruktūros teritorija

SAZ riba nustatyta 1995-11-14 Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr. 581 Klaipėdo žuvininkystės produktų aukciono pastate vykdomai ūkinei veiklai nustatytas

3) **<u>Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 24 d. įsakymu Nr. T2-247 (TPD registro Nr. T00077194).

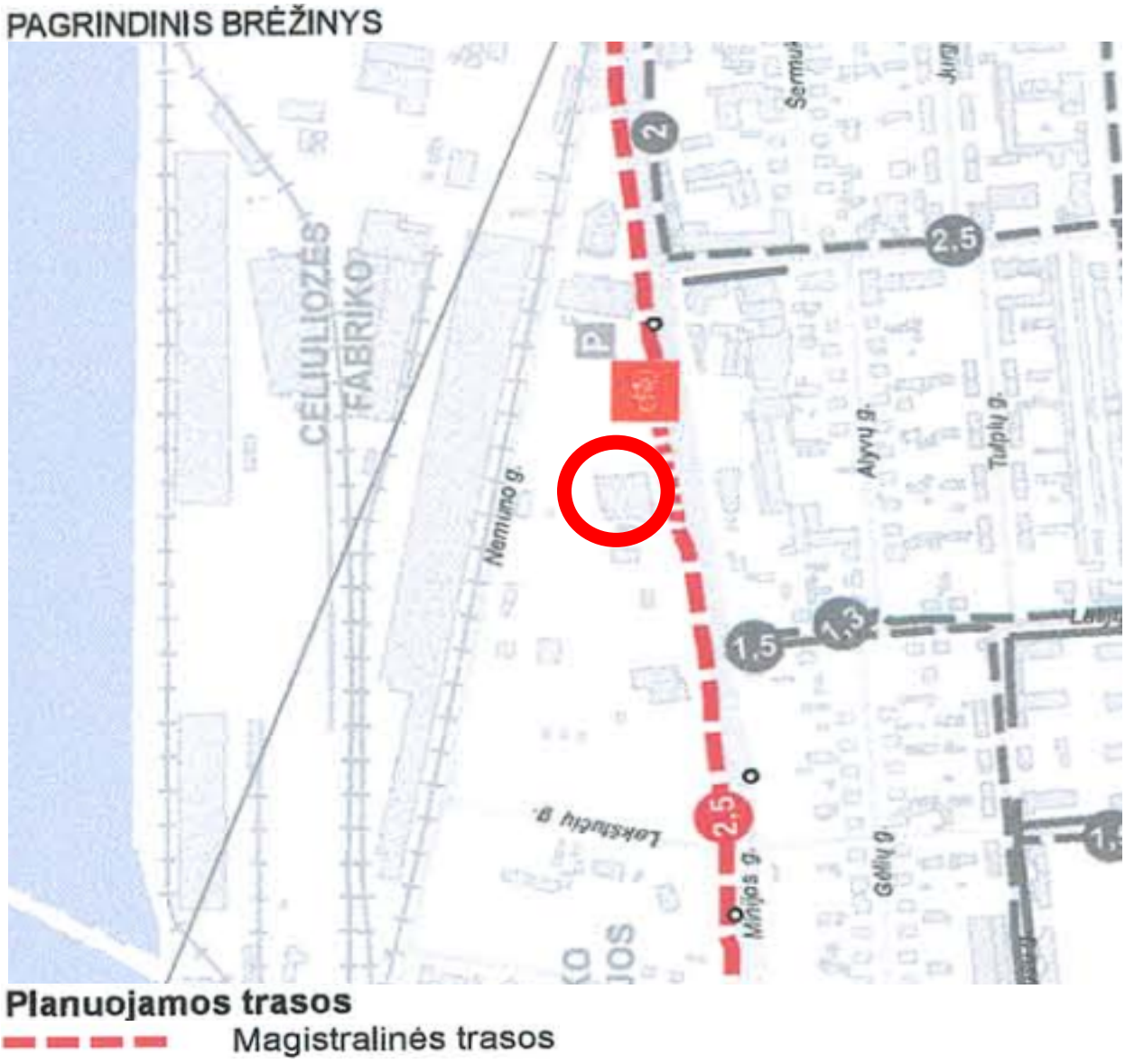
Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiajame plane greta planuojamos teritorijos Minijos gatvėje pažymėta planuojama magistralinė dviračių trasa.

Magistralinių trasų paskirtis - užtikrinti sklandų susisiekimą per visą miestą, t.y., sudaryti galimybes dideliam dviratininkų srautui greitai ir patogiai realizuoti ilgų distancijų keliones miesto viduje.

Centrinėje miesto dalyje dėl tankaus užstatymo ir erdvės tarp gatvių raudonųjų linijų trūkumo numatomas dviračių takų tipas - dviračių juosta pėsčiųjų take (nėra pakankamai erdvės atskirų dviratininkų juostų įrengimui).

Dviračių transporto infrastruktūros funkcionavimui būtina papildoma infrastruktūra, orientuota į trumpalaikį dviračių statymą, ilgalaikį saugojimą bei dviračių nuomą, tai pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

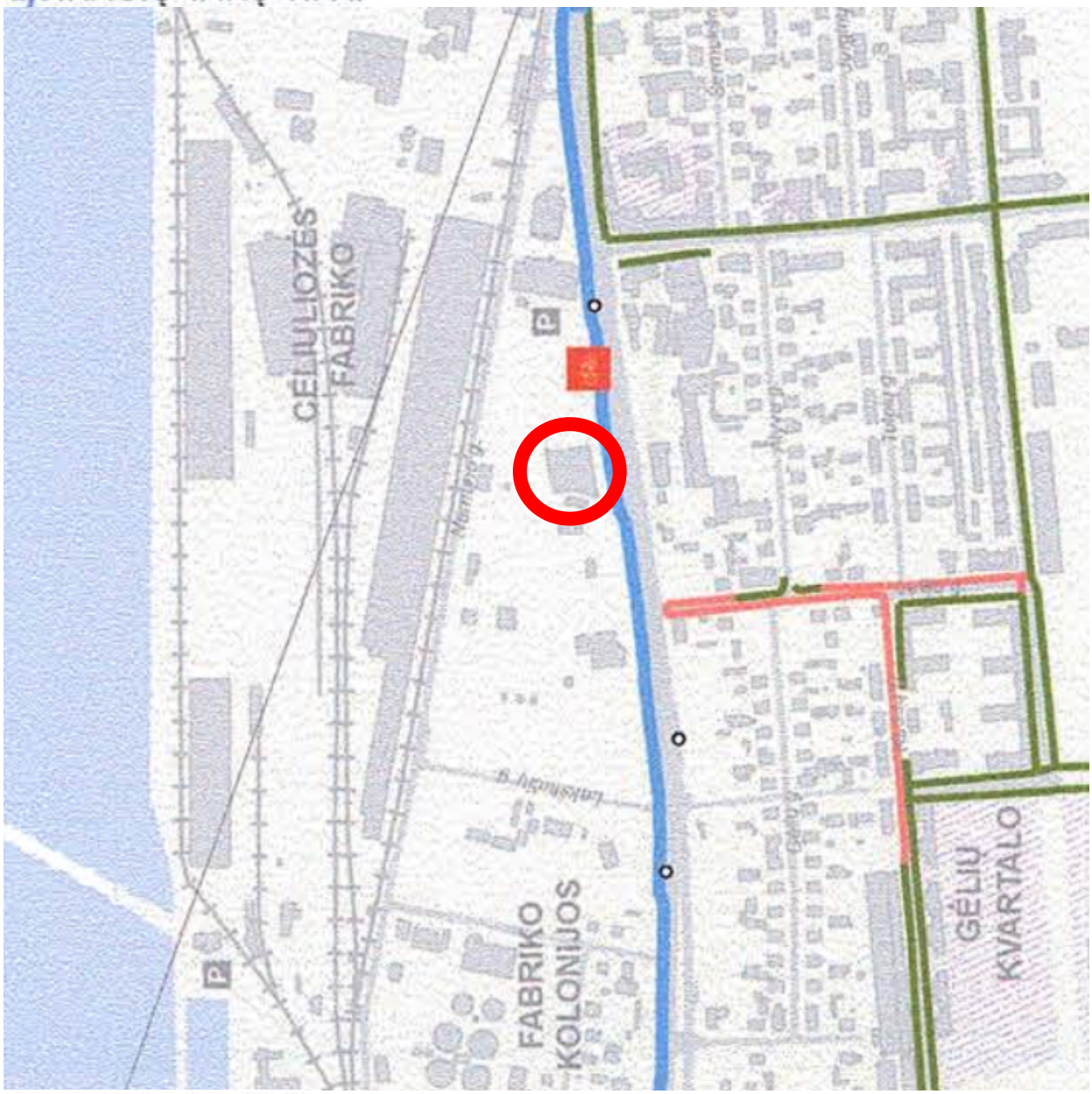
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja *Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano* sprendiniams.



Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

DVIRAČIŲ TAKŲ TIPAI



Sutartiniai ženklai

Rekomenduojami dviračių takų tipai

Atskiras takas

Dviračių infrastruktūra

Dviračių nuomos punktai

4) **<u>Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. T2-339 (TPD registro Nr. T00090332).

Planuojama teritorija patvirtintame šilumos ūkio specialiajame plane (kuriame, įgyvendinant šilumos ūkio priemones, nustatytos esamos ir planuojamos naujos šilumos vartotojų teritorijos, nurodyti galimi ir alternatyvūs šildymo būdai, tenkinant šilumos vartotojų poreikius mažiausiomis sąnaudomis ir neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai), atsižvelgiant į centralizuoto šilumos tiekimo ir gamtinių dujų infrastruktūros išvystymo lygį priskirta *centralizuoto šilumos tiekimo zonai*, plane pažymėta Nr. 5.7 (atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių funkcines zonas - nagrinėjamus rajonus) kurioje pastatų ir šilumos vartotojų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuotos šilumos tiekimo CŠT sistemos.

Centralizuoto šilumos tiekimo zonos nuostatos taikomos tankiai užstatytoms teritorijoms, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo infrastruktūra, vyrauja daugiabutė gyvenamoji ar visuomeninė statyba. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Esamas pastatas šildomi dujiniais šildymo prietaisais.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano* sprendiniams.

5) **<u>Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 gegužės 29 d. sprendimu Nr. T2-221 ”Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. kovo 31 d. sprendimo Nr. T2-74 ”Dėl Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano patvirtinimo” pakeitimo” (TPD registro Nr. T00000000).

Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane numatyt sprendiniai gyvenamosios aplinkos gerinimui. Aplink planuojamą teritoriją įrengti esami vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių lietaus nuotekų šalinimo tinklai.

Įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir išnagrinėjus kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, pastatai turi būti prijungti prie centralizuotų komunalinių inžinerinių tinklų. Vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano* sprendiniams.

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

ŪKIO NUOTEKŲ ŠALINIMO SISTEMA

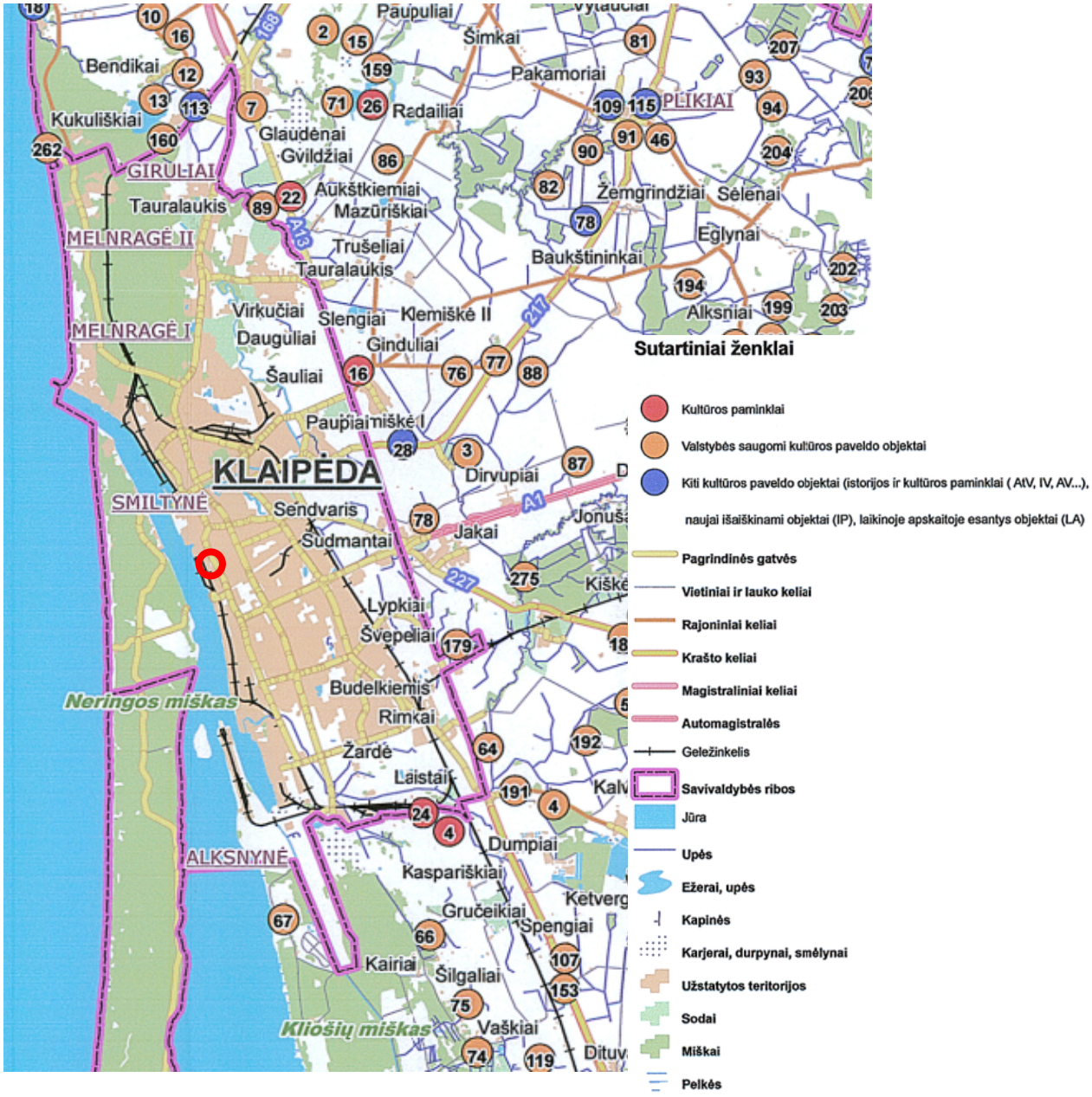
Ûkio nuotekø tinklai
Esami tinklai, skersmenys
200, 225, 230, 250
300, 315, 350, 355

6) **<u>Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema</u>**, patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2009 m. birželio 1 d. įsakymu Nr. ĮV-290 "Dėl Vilniaus ir Klaipėdos apskričių ir jų teritorijas sudarančių savivaldybių teritorijų nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemų patvirtinimo" (TPD registro Nr. T00052656).

Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų teritoriją sudaro šių savivaldybių teritorijų nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos:

- Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.
- Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.
- Skuodo rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.
- Šilutės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos* sprendiniams.



7) **<u>Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos planas specialusis planas</u>**, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T2-17 ”Dėl Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49 A sanitarinės apsaugos planas specialiojo plano patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00029216).

Vadovaujantis Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialiuoju planu, planuojama teritorija nepatenka į Klaipėdos I vandenvietės (Nr. 50) sanitarinės apsaugos zonos 3-ąją (cheminės taršos apribojimo) juostą, nuo juostos ribos planuojama teritorija nutolusi apie 160 m.

SAZ trečioji (cheminės taršos apribojimo) juostą sudaro vienas - 3b sektorius (kaptažo sritis produktyviajame permo-famenio vandeningajame komplekse), kuris skaičiuotas 25 metų laikotarpiui. Visa vandenvietės sanitarinės apsaugos zona (saugotina teritorija, kurią apibrėžia SAZ 3b sektoriaus ribos) artima ovalui, kurio ilgoji ašis - apie 8 km, trumpoji - 6,5 km, užimamas plotas - 41,5 km² (41500 ha).

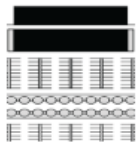
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos specialiojo plano* sprendiniams.

SANITARINES APSAUGOS ZONOS 3–OJI (CHEMINES TARŠOS APRIBOJIMO) JUOSTA

8) **<u>Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 gruodžio 3 d. įsakymu Nr. AD1-3561 (TPD registro Nr. T00077710).

Kraštovaizdžio tvarkymo zona miesto struktūrinių vienetų (mikrorajonų) pagrindu (kraštovaizdžio kokybės etalono apibūdinimas) - specializuotai urbanizuojama (specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros objektų zona) (T7).

Specializuotai užstatoma zonai specialūs reikalavimai nekeliami, šių teritorijų pakraščių užstatymas, tvarkymas turi būti meninės išraiškos priemonėmis derinamas prie gretimų teritorijų pakraščių, prie bendro rajono charakterio.

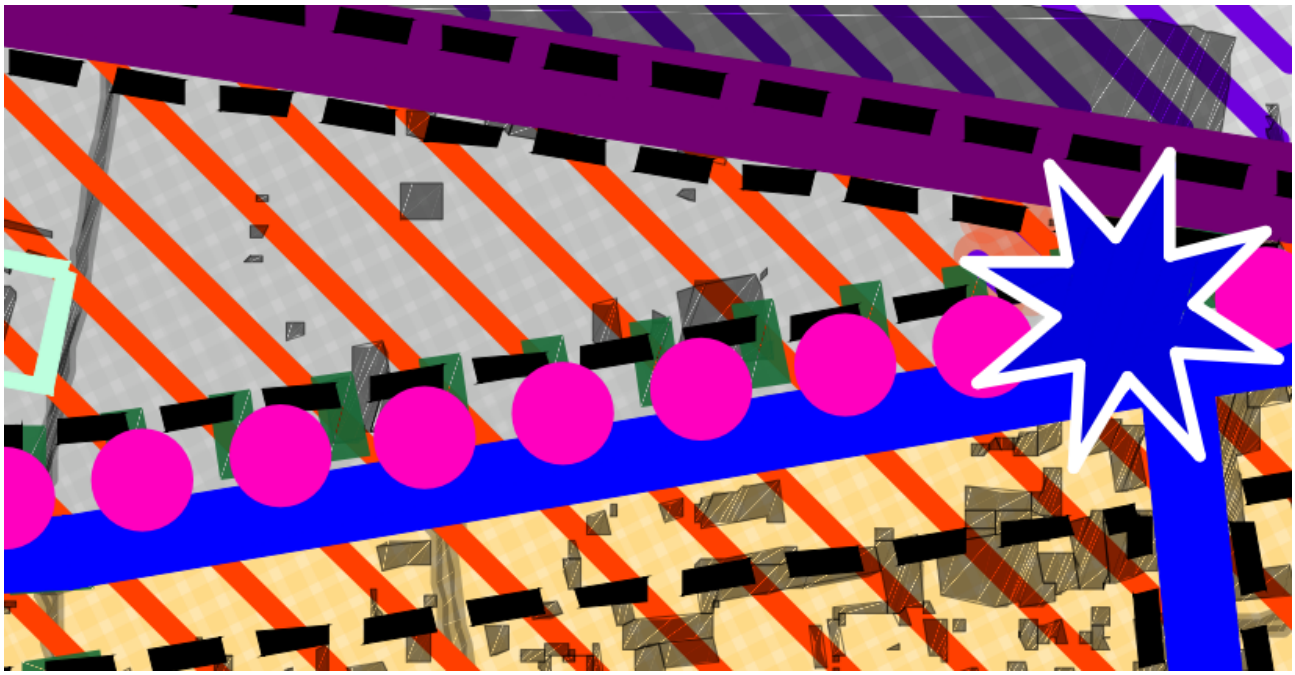
Indeksas	Tvarkymo zonos pavadinimas	Apibūdinimas	Užstatymas (rekomenduojami užstatymo tipai)	Schema
T7	Specializuotai užstatoma zona.	Specializuotų kompleksų (gamybinių, visuomeninių ir kt.) teritorijos	Laisvo planavimo, perimetrinio, aukštybinio*, pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, atskirai stovintys pastatai. *Išskyrus kultūros paveldo vietoves ir jų apsaugos zonas.	

Detaliojo plano koregvimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano* sprendiniams.

Specialiojo plano grafinėje dalyje greta planuojamos teritorijos Minijos gatvėje pažymėta želdynų jungtis - „žaliasis tinklas“.

Sprendiniuose nurodyta, kad želdynų jungtimi gali būti atskirasis želdynas „žalioji jungtis“, linijinių želdinių juosta infrastruktūros koridoriuje, pėsčiųjų – dviračių takas, aikštė ar kita vieša, nemotorizuotam eismui skirta erdvė, kurioje reikšmingą dalį (bent 1/3) sudarytų bet kokie želdiniai.

Trasos Planuojami tvarkymo prioritetai	
	Planuojamos želdynų jungtys – "Žaliasis tinklas".



TVARKYMAS 3 - ŽALIASISTEMĖ	
Formuojama želdynus ir kitas rekreacinės bei pažintinės vertės turinčias teritorijas bei objektus[1] įvairiais ryšiais apjungianti sistema - žaliasistemė*	
	Planuojamos svarbiausios želdynų jungtys – "Žaliasis tinklas"

Zonos, tinkamos Žaliasistemės elementui įrengti *	Žaliasistemės elementų apibūdinimas ir rekomendacijos jų tvarkymui	Žaliasistemės elementų apibrėžimas, pateiktas teisės aktuose.
T1, T2, T3, T4, T5, T5c, T6	Želdynų jungtys, gatvių, krantinių ir takų želdynai Tai linijiniai želdynai ir želdiniai, įrengti šalia susisiekimo ir kitų linijinių miesto elementų, kurių paskirtis – užtikrinti želdynų ekologinio gyvybingumo palaikymą ir pasiekiamumą gyvūnams bei žmonėms. Želdynai prie transporto magistralių gali atlikti apsaugines funkcijas.	

9) **<u>Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 liepos 28 d. sprendimu Nr. T2-267 ”Dėl Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00028324).

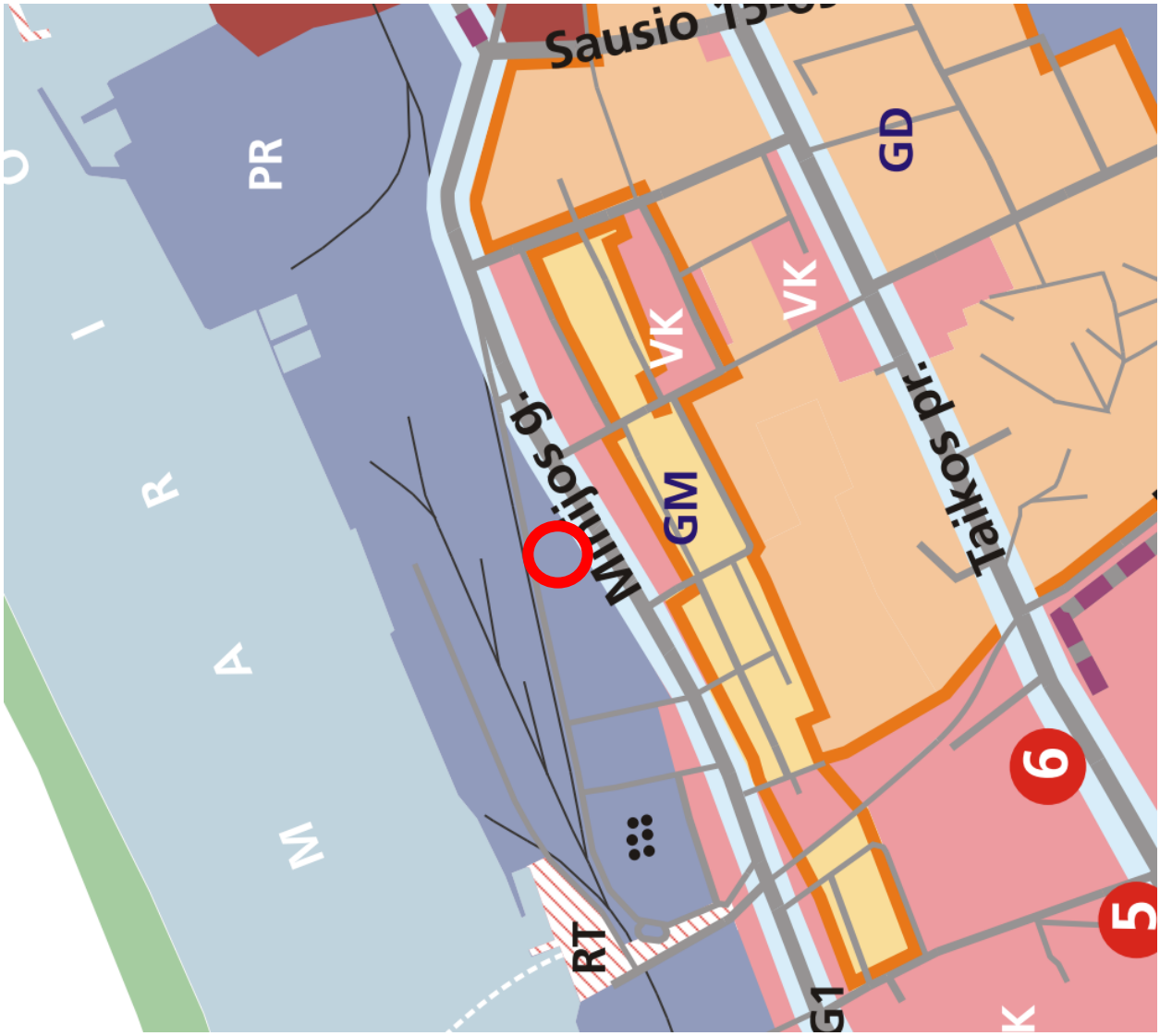
Vadovaujantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu, Klaipėdos miestas skirstomas į išorinės reklamos bei vizualinės informacijos zonas bei taškinius objektus, planuojama teritorija priskirta *Pramonės zonai* (PR) - apima miesto teritoriją Kuršių marių pakrantėje, teritoriją į rytus nuo Šilutės plento, dalį Liepų, Mokyklos, Priestočio gatvių rajonų.

PR zonoje leidžiami visų tipų gabaritų komercinės reklamos įrenginiai - maži, vidutiniai, dideli ir labai dideli. Esant didelėms urbanistinėms erdvėms galima įrengti didelių gabaritų iškabas. PR zonoje esantiems ūkio subjektams reikia parengti panoraminius išklotinių, statinių ir infrastruktūros objektų stiliaus projektus.

Planuojama teritorija tai pat yra magistralinės miesto gatvės zonoje MG1. Šioje MG1 zonoje galima įrengti mažų, vidutinių ir didelių gabaritų komercinės reklamos stendus.

Ant esamo pastato įrengta reklama. Detaliuoju planu nauji reklamos įrenginiai neplanuojami.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano* sprendiniams.



PR Pramonės zona

MG1 Magistralinių miesto gatvių zona 1

KOMERCINĖS REKLAMOS ĮRENGINIŲ REGLAMENTAVIMO ZONŲ LENTELĖ

Zona	Maži	Vidutiniai	Dideli	Labai dideli	Pastabos
PR Pramonės zona	+	+	+	+	
MG1 Magistralinių miesto gatvių zona 1	+	+	+	-	

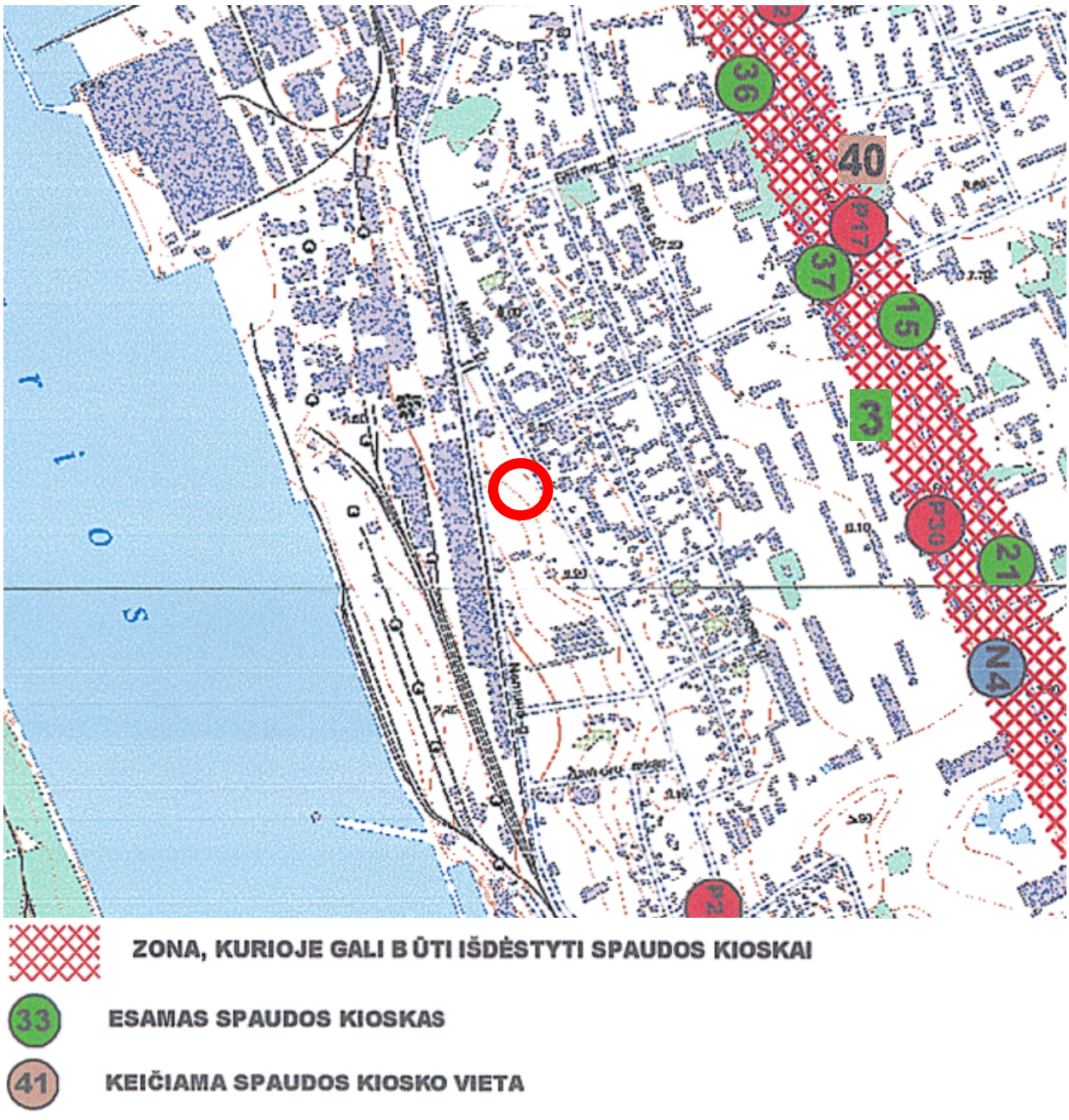
Maži komercinės reklamos įrenginiai - iki 2,5 kv.m. reklaminio ploto
Vidutiniai komercinės reklamos įrenginiai - nuo 2 kv.m. iki 10 kv.m. reklaminio ploto
Dideli komercinės reklamos įrenginiai - nuo 10 kv.m. iki 24 kv.m. reklaminio ploto
Labai dideli komercinės reklamos įrenginiai - virš 24 kv.m. reklaminio ploto

10) **<u>Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema (specialusis planas)</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 spalio 25 d. sprendimu Nr. T2-330 ”Dėl spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schemos patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00027764).

Vadovaujantis spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema, greta planuojamos teritorijos nėra esamų spaudos kioskų vietų, nėra keičiamų spaudos kioskų vietų, nėra pažymėtų zonų, kuriose gali būti išdėstyti spaudos kioskai. Spaudos kioskas gali atsirasti ir kitose schemoje nepažymėtose vietose tik sutarus su atskirų sklypų savininkais ar nuomininkais ir suderinus techninį projektą su Klaipėdos miesto administracija.

Detaliuoju planu spaudos kioskų įrengti neplanuojama.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schemos (specialiojo plano)* sprendiniams.



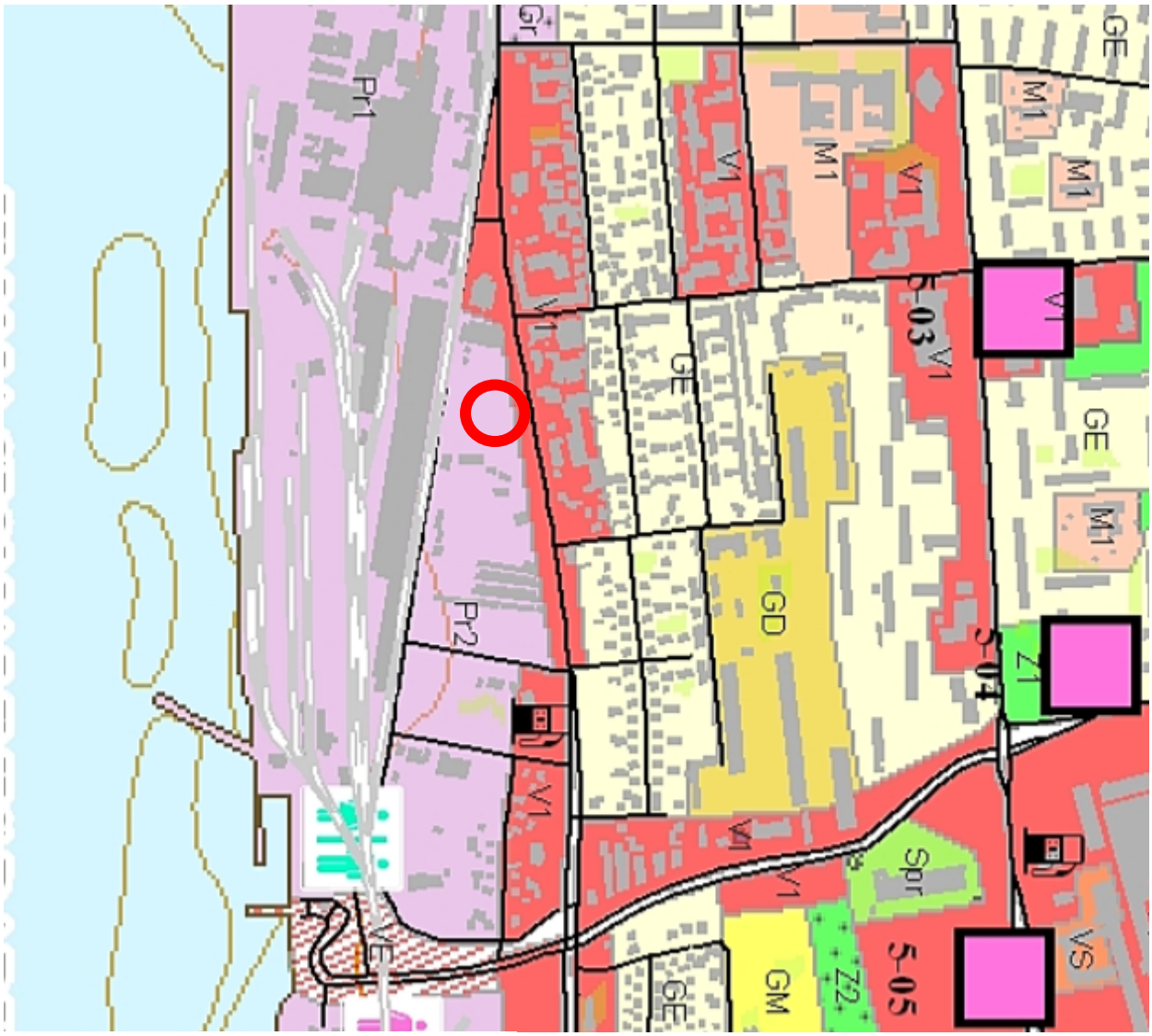
11) **<u>Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymos schema, specialusis planas</u>**, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T2-394 ”Dėl Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymos schemos, specialiojo plano patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00028552).

Specialiajame plane numatytos viešųjų tualetų išdėstymo zonos - prie centrinių miesto gatvių, aikščių, turgavietėse; senamiestyje; paplūdimyje; miesto parkuose ir botanikos sode; prekybos centruose, visuomeniniuose pastatuose, sporto kompleksuose ir aikštynuose; transporto infrastruktūros objektuose; degalinėse; didžiųjų garažų bendrijų teritorijose, automobilių saugojimo aikštelėse.

Vadovaujantis spaudos kioskų Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymos schema, greta planuojamos teritorijos nėra esamų viešųjų tualetų, nėra pažymėtų zonų, kuriose gali būti išdėstyti viešieji tualetai.

Detaliuoju planu spaudos kioskų įrengti neplanuojama.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymos schema, specialiojo plano* sprendiniams.



Numatomi automatiniai tualetai su miesto inžinieriniais tinklais

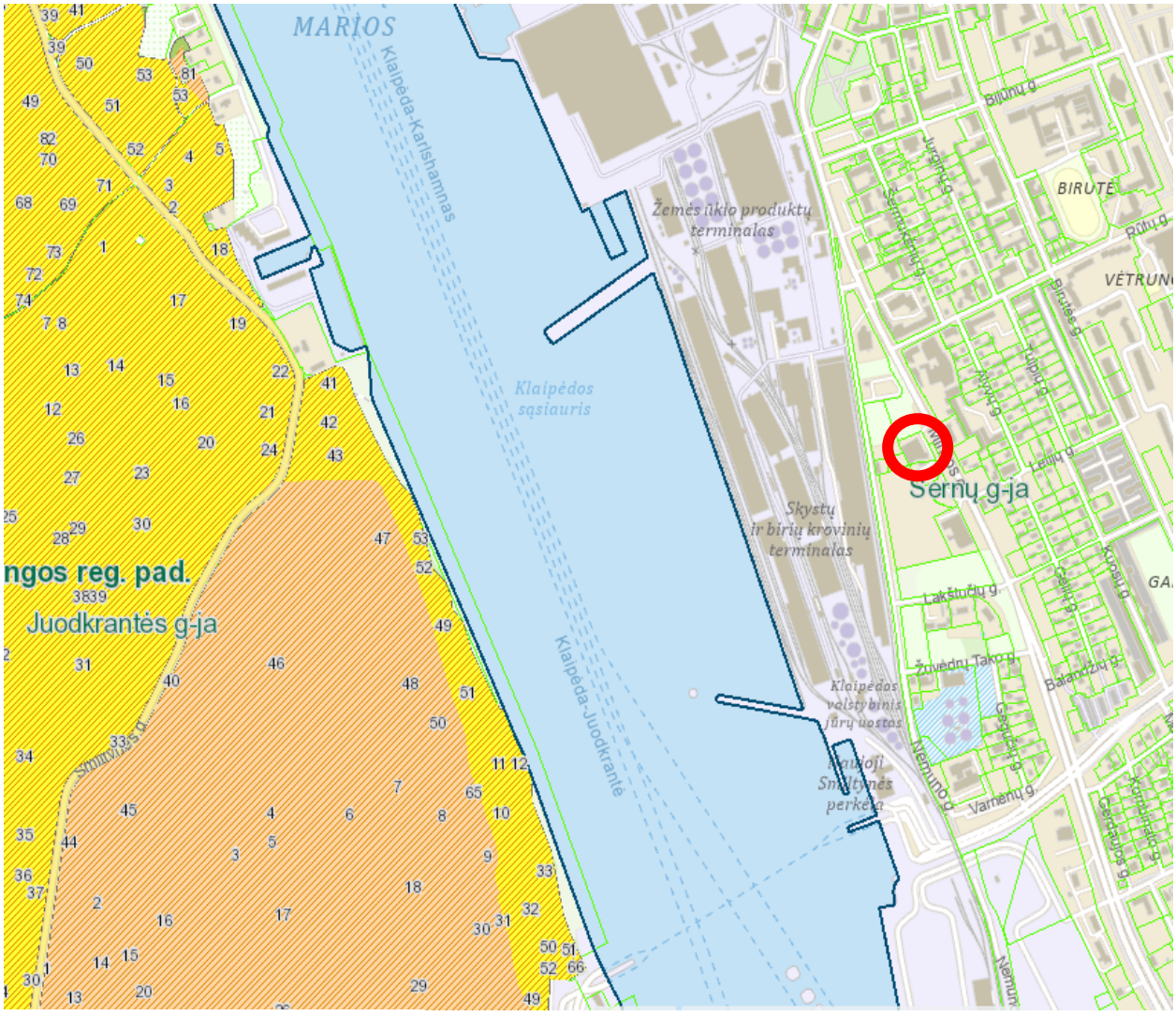
Esami tualetai visuomeninės paskirties statiniuose

12) **<u>Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema</u>**, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. spalio 16 d. įsakymu Nr. D1-889 ”Dėl Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemos patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00082739).

Planuojama teritorija nesiriboja su miškų teritorijomis, įskaitant valstybinės reikšmės miškus. Kertinių miško buveinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausios miškų teritorijos - Smiltynės miškas vakarų kryptimi apie 890 m atstumu nuo planuojamos teritorijos: II grupės miškai - rekreaciniai miškai, pogrupis - miško parkai (miškų grupė 2, miškų pogrupis 61).

”Žemės naudojimo būdų turinio aprašas” nurodo, kad rekreacinių miškų sklypai - miško parkai, miesto miškai, valstybinių parkų rekreaciniai miško sklypai ir kiti miškai, naudojami gyventojų poilsiui.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemos (specialiojo plano)* sprendiniams.



II B. Rekreaciniai miškai

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 "Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo", korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote

13) **"Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas**, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. Nr. 1-79 "Dėl "Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano patvirtinimo" (TPD registro Nr. T00053858).

Specialiuoju planu numatoma kompleksiškai integruoti Lietuvos elektros energijos sistemą į ES elektros energijos sistemas ir ES elektros energijos rinką, sujungiant Lietuvos aukštos įtampos elektros tinklus su Švedijos tinklais. "NordBalt" jungtis suplanuota tiesti nuo 330/110/10 kV Klaipėdos TP Kiškėnų kaime, Dovilų sen. Klaipėdos rajone, Dovilų seniūnijos pakraščiu, toliau pačiu pietiniu Klaipėdos miesto pakraščiu, lygiagrečiai geležinkeliui. Kabelinė jungtis kerta Kuršių marias ir Kuršių neriją, toliau tiesiama Baltijos jūros dugnu iki Švedijos. Planuojama teritorija nesiriboja su jungties statybai reikalingomis ar rezervinėmis teritorijomis.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *"Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano* sprendiniams.

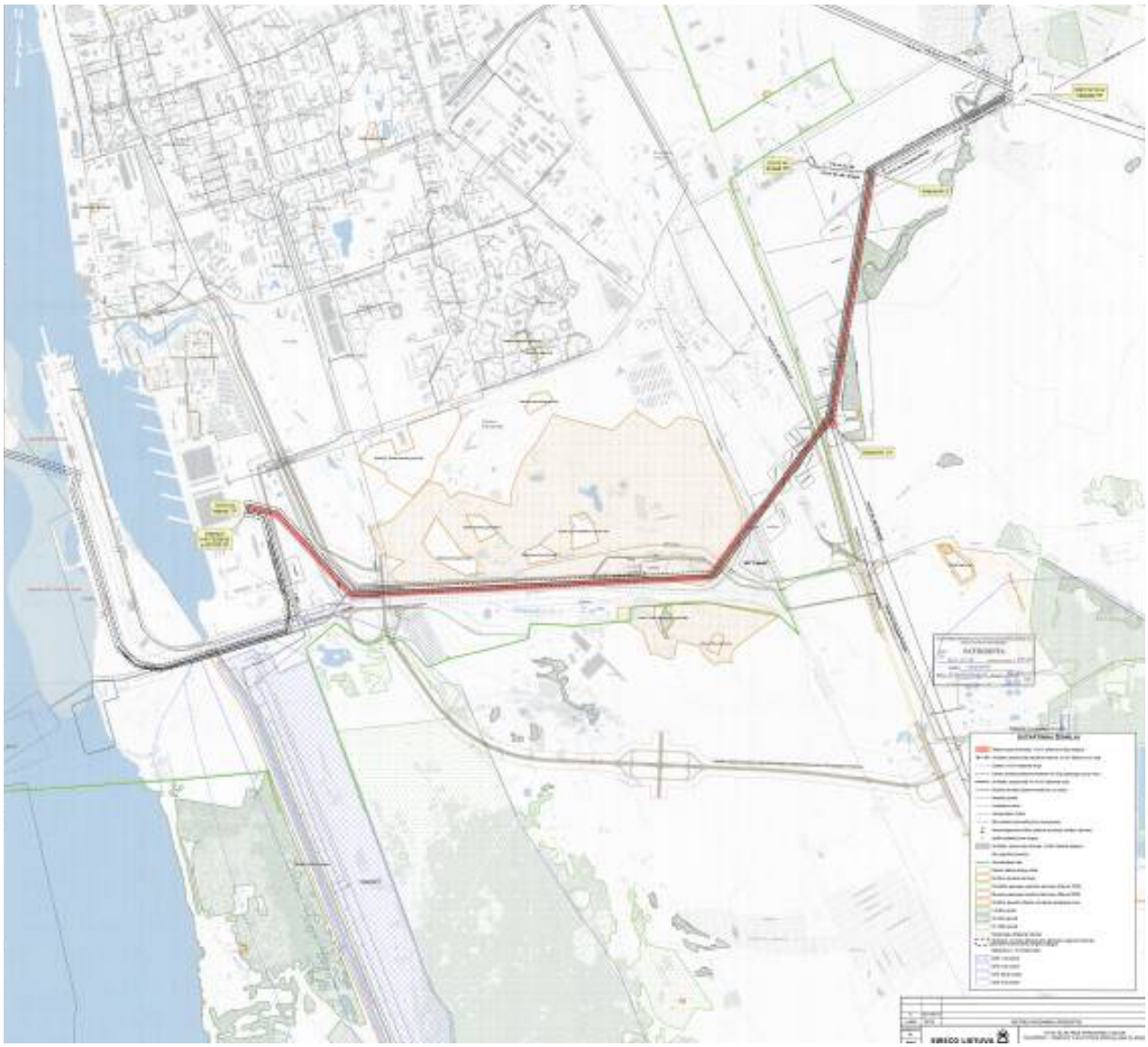
14) <u>110 kV elektros oro linijos ”Klaipėda-”Marios 3” statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas</u>, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2011 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. 1-267 ”Dėl 110 kV elektros perdavimo oro linijos ”Klaipėda–Marios 3” statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano patvirtinimo” (TPD registro Nr. T00053854).

Specialiuoju planu rezervuojamos teritorijos 110 kV elektros perdavimo linijos Klaipėda-”Marios” 3 plėtrai, nustatytos jų naudojimo, tvarkymo, apsaugos priemonės ir kiti reikalavimai, taip pat padidinamas elektros energijos tiekimo saugumas, padidinamas sistemos patikimumas.

110 kV EL Klaipėda-”Marios” 3 statyba suplanuota lygiagrečiai jau veikiančiai dvigrandei 110 kV elektros perdavimo oro linijai Klaipėda-Marios I, II, tiesimą suplanuojant Klaipėdos rajone sutapatinant su esama aukštos įtampos oro linija bei Klaipėdos mieste greta veikiančios aukštos įtampos oro linijos, pravedama pietiniu Žardės paveldo objektų vizualinės apsaugos zonos pakraščiu, suplanuota arčiau geležinkelio.

Planuojama teritorija nesiriboja su 110 kV elektros oro linijų statybai reikalingomis ar rezervinėmis teritorijomis.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *110 kV elektros oro linijos Klaipėda-”Marios 3” statybos Klaipėdos apskrityje specialiojo plano* sprendiniams.



15) **<u>Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas</u>**, patvirtintas Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2009 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. 4-68 ”Dėl nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano patvirtinimo” (reg. Nr. T00053906).

Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiuoju planu suformuotas didelį kultūrinį ir rekreacinį potencialą turinčių autoturizmo trasų tinklas, išplėtota viešojo turizmo infrastruktūra, taip sudarant palankias sąlygas Lietuvos ir užsienio turistams, keliaujantiems automobiliais.

Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiajame plane suformuota 10 autoturizmo trasų, reprezentuojančių Lietuvos istorijos, kultūros paveldo, kraštovaizdžio, archeologinius ir kitus objektus: Jono Pauliaus II piligrimų kelias, Via Hanseatica kelias, Keturių sostinių kelias, Aukštaitijos keliai, Vidurio Lietuvos kelias, Žemaitijos keliai, Nemuno kelias, Sūduvos keliai, Kuršių kelias, Gintaro kelias.

Klaipėdos miestas figuruoja trasoje *Kuršių kelias* (Šilutė–Klaipėda–Palanga–Senoji Įpiltis–Skuodas–Barstyčiai), kuri reprezentuoja išlikusius Kuršių istorijos ir kultūros reliktus, taip pat *Gintaro kelias* trasoje (Neringa–Klaipėda–Palanga–Šventoji), kuri reprezentuoja Lietuvos pajūrio kraštovaizdžio įvairovę, gintaro gavybos ir apdirbimo istoriją.

Planuojama teritorija tiesiogiai nėra siejama (pro plamuojamą teritroiją nepraeina) nė su vienu autoturizmo trasų tinklu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka ir neprieštarauja *Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano* sprendiniams.

5. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR SUPAŽINDINIMAS SU DETALIUOJU PLANU (VIEŠINIMO PROCEDŪROS)

Visuomenės informavimas ir supažindinimas su keičiamu detaliuoju planu buvo vykdomas vadovaujantis ”Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų”, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija), nustatyta tvarka.

Apie teritorijų planavimo dokumento rengimo eigą skelbta šiose visuomenės informavimo priemonėse:

Informacija apie sprendimą pradėti planuoti

- 2024-11-28 Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje (skelbimo nuoroda: *https://www.klaipeda.lt/lt/planavimo-viesumas/teritoriju-planavimo-viesumas-nuo-2024-m./planavimo-iniciatyva/12348*) paskelbta informacija, kad pritarta iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote (paskelbtas įsakymas dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą).

- 2025-01-09 Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje (skelbimo nuoroda: *https://www.klaipeda.lt/lt/naujienos/teritoriju-planavimas-planavimo-viesumas/7663/informuojame-kad-priimtas-sprendimas-rengti-zemes-sklypo-nemuno-g.-21a-klaipedoje-detaliojo-plano-korektura:5964*) paskelbta informacija, kad priimtas sprendimas rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą - žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote.

- 2025-01-17 Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje (skelbimo nuoroda: *https://www.klaipeda.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas-nuo-2023-m./skelbimai/skelbimai-apie-rengiamus-teritoriju-planavimo-dokumentus/11158/informuojame-kad-patvirtinta-planavimo-darbu-programa-zemes-sklypo-nemuno-g.-21a-klaipedoje-detaliojo-plano-korekturai-rengti:5988*) paskelbta informacija, kad patvirtinta planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui - žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote.

- 2025-01-17 Klaipėdos miesto savivaldybės seniūnaičiams el. paštu išsiūsta informacija, kad patvirtinta planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui - žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. liepos 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-262 ”Dėl žemės sklypo Nemuno g. 21A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo”, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklype Minijos g. 42 (kad. Nr. 2101/0005:355) ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plote.

- Visa su planavimo procesu susijusi informacija pateikta informacinėje sistemoje TPS Vartai www.planuojustatau.lt (TPD Nr. K-VT-21-24-1049). Pasiūlymus dėl rengiamo teritorijų planavimo dokumento buvo galima teikti planavimo organizatoriui (Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui) elektroniniu paštu info@klaipeda.lt arba planavimas@klaipeda.lt ir informacinėje sistemoje TPS Vartai www.planuojustatau.lt.

Pastabų ar pasiūlymų negauta.

Informacija apie rengimo pradžią

- 2025-04-01 Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje (skelbimo nuoroda: *https://www.klaipeda.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas-nuo-2023-m./skelbimai/skelbimai-apie-rengiamus-teritoriju-planavimo-dokumentus/11158/informacija-apie-pradedama-rengti-zemes-sklypo-nemuno-g.-21a-detaliojo-plano-korektura-zemes-sklype-minijos-g.-42-kad.-nr.-2101-0005355-ir-isiterpusios-laisvos-valstybines-zemes-plote:6166*) paskelbta informacija apie pradedamą rengti detalųjį planą.

- 2025-03-31 Prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje ir nurodytų matmenų įrengtame informaciniame stende paskelbta informacija apie pradedamą rengti detalųjį planą.

- 2025-03-31 planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų valdytojams, naudotojams bei kito nekilnojamojo turto savininkams registruotais pranešimais (laiškais) išsiųsta informacija apie pradedamą rengti detalųjį planą:

  Juridiniams asmenims, juridinių asmenų registre nurodytos registracijos ir buveinės adresais:

  1. **Klaipėdos miesto savivaldybė** (į.k. 111100775).
     Liepų g. 11, 92138 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Nemuno g. 17,** Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 44A**, Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 42A**, Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Aikštelės žemės sklypo** (kad. Nr. 2101/0005:354), Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip **valstybinės žemės**, kurioje nesuformuoti žemės sklypai (Minijos gatvė ir greta esančios teritorijos), **valdytojas**.

  2. **Klaipėdos miesto savivaldybės administracija** (į.k. 188710823).
     Liepų g. 11, 92138 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).

     Informuotas, kaip detaliojo plano **organizatorius**.

  3. **UAB ”Vilpros investicija”** (į.k. 122916712).
     Kalvarijų g. 131, 08221 Vilnius (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip detaliojo plano **iniciatorius**.
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 42, Klaipėda**, Klaipėda, **savininkas** (planuojamas žemės sklypas).

  4. **UAB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija ”BEGA”** (į.k. 140451567).
     Nemuno g. 2B, 91199 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Nemuno g. 21A**, Klaipėda, **savininkas** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Minijos g. 44A**, Klaipėda, **nuomininkas** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Minijos g. 42A**, Klaipėda, **nuomininkas** (kaimyninis žemės sklypas).

Pastabų ar pasiūlymų negauta.

Informacija apie parengtą detalųjį planą

- 2025-10-14 Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje (skelbimo nuoroda: *https://www.klaipeda.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas-nuo-2023-m./skelbimai/skelbimai-apie-rengiamus-teritoriju-planavimo-dokumentus/11158/informacija-apie-parengta-zemes-sklypo-nemuno-g.-21a-klaipedoje-detaliojo-plano-korektura-suplanuotos-teritorijos-dalyje-zemes-sklype-*

minijos-g.-42-kad.-nr.-2101-0005355-ir-isiterpusios-laisvos-valstybines-zemes-plote:6727) paskelbta informacija apie parengtą detalųjį planą.

- 2025-10-14 planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų valdytojams, naudotojams bei kito nekilnojamojo turto savininkams registruotais pranešimais išsiūsta informacija apie parengtą detalųjį planą:

  Juridiniams asmenims, juridinių asmenų registre nurodytos registracijos ir buveinės adresais:

  1. **Klaipėdos miesto savivaldybė** (į.k. 111100775).
     Liepų g. 11, 92138 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Nemuno g. 17,** Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 44A**, Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 42A**, Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Aikštelės žemės sklypo** (kad. Nr. 2101/0005:354), Klaipėda, **patikėtinis** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip **valstybinės žemės**, kurioje nesuformuoti žemės sklypai (Minijos gatvė ir greta esančios teritorijos), **valdytojas**.

  2. **Klaipėdos miesto savivaldybės administracija** (į.k. 188710823).
     Liepų g. 11, 92138 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).

     Informuotas, kaip detaliojo plano **organizatorius**.

  3. **UAB ”Vilpros investicija”** (į.k. 122916712).
     Kalvarijų g. 131, 08221 Vilnius (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip detaliojo plano **iniciatorius**.
     Informuotas, kaip žemės sklypo **Minijos g. 42, Klaipėda**, Klaipėda, **savininkas** (planuojamas žemės sklypas).

  4. **UAB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija ”BEGA”** (į.k. 140451567).
     Nemuno g. 2B, 91199 Klaipėda (registracijos ir buveinės adresas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Nemuno g. 21A**, Klaipėda, **savininkas** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Minijos g. 44A**, Klaipėda, **nuomininkas** (kaimyninis žemės sklypas).
     Informuotas, kaip žemės sklypo dalies **Minijos g. 42A**, Klaipėda, **nuomininkas** (kaimyninis žemės sklypas).

- 2025-10-17 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) www.tpdris.lt paskelbta informacija apie parengtą detalųjį planą.

- 2025-10-14 Klaipėdos miesto savivaldybės Saulutės seniūnaitijos seniūnaičiui el. paštu (el. pašto adresas: *saulutes.seniunaitija2023@gmail.com*) ir gretimai esančioje Strėvos g. seniūnaitijos seniūnaičiui el. paštu (el. pašto adresas: *ausrajankauskiene@inbox.lt*) išsiūsta informacija apie apie parengtą detalųjį planą.

- 2025-10-14 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos patalpose, adresu Liepų g. 11, Klaipėda, pirmo aukšto skelbimų lentoje patalpinta informacija apie parengtą detalųjį planą ir detaliojo plano sprendiniai.

- 2025-10-14 Prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje ir nurodytų matmenų įrengtame informaciniame stende paskelbta informacija apie parengtą detalųjį planą.

  Pastabų ar pasiūlymų negauta.

Informacija apie viešą susipažinimą su parengtu detaliuoju planu ir ekspoziciją

- Informaciniuose pranešimuose buvo nurodyta, kad su parengto detaliojo plano sprendiniais susipažinti buvo galima nuo 2025 m. spalio 24 d. iki 2025 m. lapkričio 10 d. (12 d.d.) teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) (TPD Nr. K-VT-21-24-1349) www.planuojustatau.lt ir Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje www.klaipeda.lt (skiltyje ”Teritorijų planavimas”).

- Vieša projekto ekspozicija vyko nuo 2025 m. spalio 30 d. iki 2025 m. lapkričio 7 d. (7 d.d.) Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos buveinėje (1 aukšte, skelbimų lentoje), adresu Liepų g. 11, Klaipėda.

- Pasiūlymus dėl detaliojo plano buvo galima teikti planavimo organizatoriui raštu ir (ar) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) visą teritorijų planavimo dokumentų rengimo laiką iki detaliojo plano viešinimo pabaigos.

Informacija apie viešą susirinkimą

- Viešas svarstymas (susirinkimas) įvyko 2025 m. lapkričio 10 d., 16:00 val. elektroninėje erdvėje tiesioginės garso ir vaizdo transliacijos (nuotoliniu būdu). Prisijungimo informacija (vaizdo skambučio nuoroda) https://meet.google.com/who-wupo-jqu.

Detaliojo plano rengimo ir viešinimo metu, suinteresuotos visuomenės pastabų, pasiūlymų ar pretenzijų dėl detaliojo plano sprendinių negauta.

6. PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMŲ NORMATYVŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAI

1) Įstatymai, Vyriausybės nutarimai, įsakymai, taisyklės, normos,

- Teritorijų planavimo įstatymas, 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120.
- Statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240.
- Saugomų teritorijų įstatymas, 1993 m. lapkričio 9 d. Nr. I-301.
- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733.
- Aplinkos apsaugos įstatymas, 1992 m. sausio 21 d. Nr. I-2223.
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, 2017 m. birželio 27 d. Nr. XIII-529.
- Žemės įstatymas, 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446.
- Kelių įstatymas, 1995 m. gegužės 11 d. Nr. I-891.
- Vandens įstatymas, 1997 m. spalio 21 d. Nr. VIII-474.
- Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas 2006 m. liepos 13 d. Nr. X-764.
- Atliekų tvarkymo įstatymas, 1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787.
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166.
- Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, 2002 m. gegužės 16 d. Nr. IX-886.
- Elektroninių ryšių įstatymas, 2004 m. balandžio 15 d. Nr. IX-2135.
- ”Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8.
- ”Teritorijų planavimo normos”, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7.
- ”Žemės naudojimo būdų turinio aprašas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199.
- ”Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija”, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009.
- ”Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289.
- ”Gamtinio karkaso nuostatai”, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624.

2) Statybos techniniai reglamentai

- Statybos techninis reglamentas STR 2.01.01:1999 ”Esminiai statinio reikalavimai”.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.01.06:2009 ”Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. D1-693.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.01.07:2003 ”Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. 387.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.02.01:2004 ”Gyvenamieji pastatai”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.02.02:2004 ”Visuomeninės paskirties statiniai”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 ”Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”; patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.07.01:2003 ”Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai”.
- Melioracijos techninis reglamentas MTR 1.12.01:2008 ”Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės”, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218.
- Kelių techninis reglamentas KTR 1.01:2008 ”Automobilių keliai”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2008 m. sausio 9 d. įsakymu Nr. D1-11/3-3.

3) Normatyviniai aplinkos apsaugos dokumentai

- ”Nuotekų tvarkymo reglamentas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymo Nr. D1-515 redakcija).
- ”Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193.

4) Lietuvos higienos normos ir kiti sveikatos priežiūros teisės aktai
- Higienos norma HN 24:2003 ”Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai”, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455.
- Higienos norma HN 33:2011 ”Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604.

5) Gaisrinę saugą reglamentuojantis teisės aktai
- ”Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti”, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.
- ”Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai”, patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338.
- ”Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės”, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005 vasario 18 d. įsakymu Nr. 64.
- Statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(2):1999 ”Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-12-27 įsakymu Nr. 422.
- ”Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės”, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija).

6) Kiti dokumentai
- ”Atliekų tvarkymo taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymo Nr. D1-368 redakcija).
- ”Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija).
- ”Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės”, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-03-30, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54).
- ”Elektros tinklų apsaugos taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93.
- ”Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašas”, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 1-127.
- ”Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011 m. spalio 14 d. įsakymu Nr. 1V-978.

Pastaba: Taikomi paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Tomas Žiulys	A1088 (išduotas 2020-09-14)		2025-12

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 21A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-02-06 Nr. M-193
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	2026-02-06 14:14:52 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-02-06 14:14:54 (GMT+02:00)
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	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.89.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-02-06 14:32:32)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-02-06 14:32:33 Dokumentų valdymo sistema Avilys