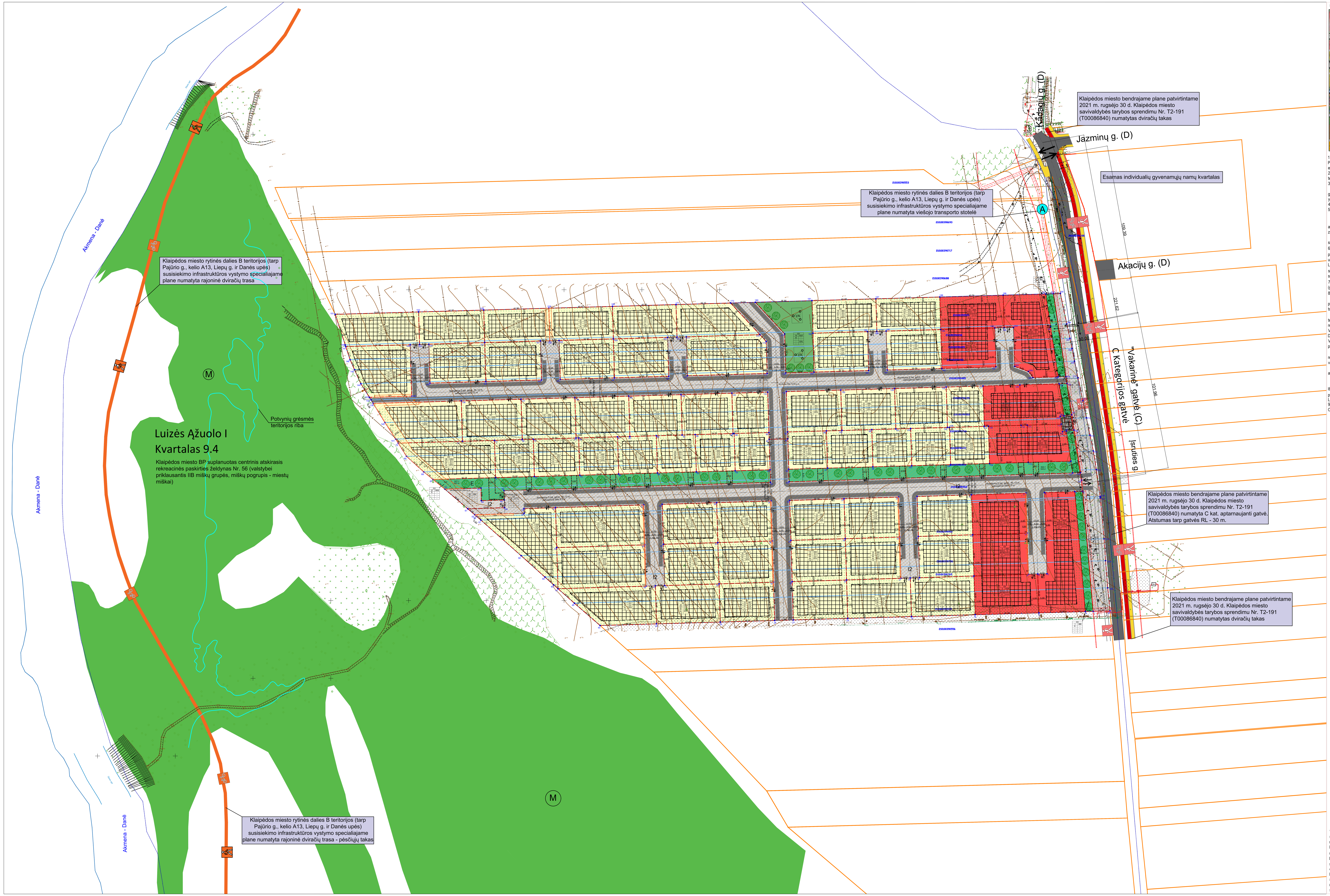
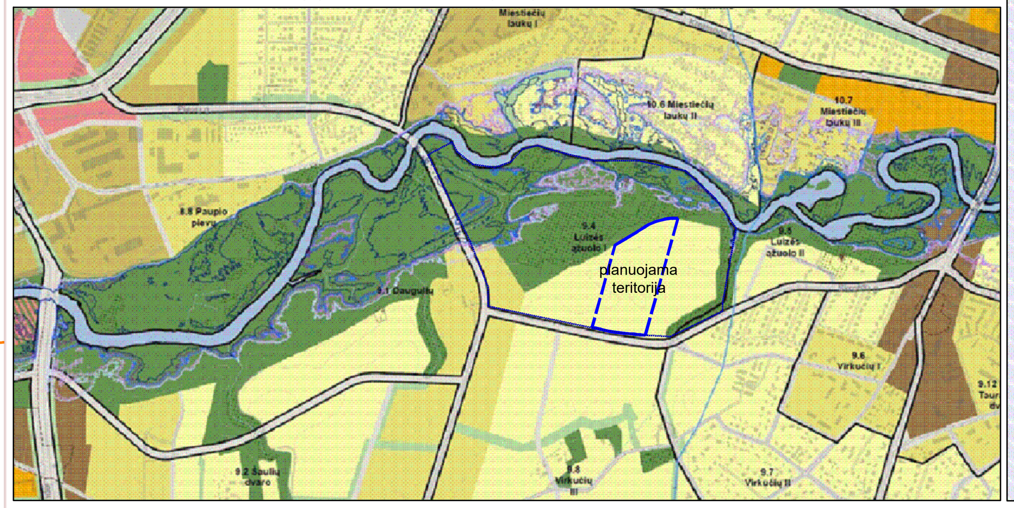


Klaipėdos miesto bendrasis planas patvirtinto 2021 m. rugsėjo 30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191, T00086840:



Funkcinės zonos:

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies (rajonų) centro zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Paslaugų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekosistemų apsaugos miškų zonos
- Rekreacinių miškų zonos
- Vandenų zona
- Teritorijos, kuriose želdynų kiekis ≥ 50 %

1. Detaliojo plano sprendinių formavimo principai ir funkciniai bei kompoziciniai ryšiai:
Planuojamą teritoriją rytinėje dalyje riboja Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu (toliau - SP) suplanuota C kat. gatvė, o vakarinėje dalyje esami gamtiniai elementai - Danės upė ir jos pakrantėje esantis valstybinis miškas.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma 59 sklypų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, 11 mišrios gyvenamosios teritorijos sklypai, 6 atskirųjų želdynų teritorijų sklypai, 1 bendrojo naudojimo ir 4 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, 1 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypiai.
3. Vadovaujantis SP sprendiniais į detaliuoju planu planuojamą kvartalą formuojamas vienas pagrindinis įvažiavimas (sankryža) iš C kat. gatvės.
Įgyvendinant SP parengtoje Kvartalų formavimo ribų ir lokalių (kvartalinių) D kategorijos gatvių išvystymo galimybių schemoje teiktas rekomendacijas, bei atkartojant Danės upės trajektoriją formuojama pagrindinė D kat. Luizės ąžuolo (9.4) rajono gatvė. Į vientisą gatvių tinklą C kat. gatvę, pagrindinę ašinę rajono gatvę ir Danės pakrantė ir joje esančiu mišku sujungia vidinių D kat. kvartalinių gatvių tinklas formuojamas statmenai C kat. gatvei. Už planuojamos teritorijos ribų gatvių tinklo išdėstymas yra rekomendacinio pobūdžio, sprendžiamas atskirais detaliaisiais planais.
4. Pėsčiųjų - dviračių takai tarp sklypų Nr. 24 ir 26, Nr. 59 ir 61 taip pat tarp sklypų Nr. 47 ir 80 skirti pėstiesiems bei dviratininkams, be galimybės jais važiuoti automobiliais.
5. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos funkcinės zonos:
Siekiant sukurti komfortiškesnę planuojamo gyvenamųjų namų kvartalo aplinką, prie pagrindinės C kat. gatvės suformuojama 5 m pločio atskirųjų apsauginių želdynų juosta (sklypas (-ai)), apželdinta daugiapakopiais želdiniais.
Prie pagrindinės C kat. gatvės esančiai teritorijos daliai nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipas. Šioje teritorijoje - sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 41, 42, 47, 48, 78, 79, 80 skirta gyventojų kasdienių poreikių aptarnavimui - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, sporto, gydymo, administracinės ir pan. paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Šioje mišrioje zonoje numatomas intensyviausias kvartalo užstatymas.
Planuojamos teritorijos reljefas - nelygus, altitudės kinta nuo 18.78 ties rytine dalimi iki 4.97 vakarinėje dalyje, todėl siekiant darniai įsilieti į supančią aplinką, bei urbanistiniai, struktūriniais sprendimais atributi nuo C kat. gatvės šioje zonoje numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, kurių maksimalus aukštingumas - 12 m.
6. Žemės sklypų užstatymo tankumas ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis: STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedo reikalavimais, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" bei Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais. Žemės sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 41, 42, 47, 48, 78, 79, 80 nustatomi dveji reglamentai - komercinės paskirties pastatų statybos atveju nustatomas užstatymo tankumas - 65%, intensyvumas - 0,6; gyvenamųjų namų statybos atveju - užstatymo tankumas - nuo 27 iki 35%, intensyvumas - 0,4.
Likusioje kvartalo dalyje tarp mišrios zonos ir Danės upės pakrantėje esančio valstybinio miško nustatomas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo tipas. Tai teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Tokiu būdu formuojamas ramaus gyvenimo gamtos apsuptyje, tačiau netoli miesto centro esantis gyvenamųjų namų kvartalas. Formuojamų žemės sklypų dydis svyruoja nuo 6 arų iki 15 arų. Šioje zonoje numatoma statyti 1-2 aukštų gyvenamuosius namus, kurių maksimalus aukštingumas - 8,5 m. Užstatymo tankumas svyruoja nuo 25 iki 35%, užstatymo intensyvumas - 0,4.
7. Žemės sklypams Nr. 2 ir 80 nustatomi du užstatymo tipai: perimetrinis (komercinei)/ vienbutis blokuotas užstatymas (gyvenamajai). Žemės sklypams Nr. 3, 4, 5, 41, 42, 47, 48, 78, 79 nustatomi du užstatymo tipai: laisvo planavimo (komercinei)/ kitas (gyvenamajai). Nustatant kitą užstatymo tipą, statybos zonos ribose statomas vienbutis arba dvibutis namas, kuris gali būti blokuojamas su gretimo sklypo vienbučiu arba dvibučiu namu.
8. Želdynai ir želdiniai. Kvartale išskiriama bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, kurioje įrengiamos vaikų žaidimo aikštelės, pasyvaus poilsio zonos skirtos kvartalo gyventojams.
Maždaug kvartalo viduryje palei D kat. gatvę formuojama atskirasis želdynas - žalioji jungtis (alėja) sujungsianti Klaipėdos miesto BP suplanuotą centrinį atskirąjį rekreacinės paskirties želdyną Nr.56 (valstybei priklausantį II B grupės mišką, miškų pogrupis - miestų miškai) su C kat. gatve bei su naujai planuojamais besiribojančiais kvartalais, tokiu būdu formuojamas vientisa miesto želdinių struktūra (žaliosios jungtys). Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra (išsamiau žiūr. pridedamoje toponuotraukoje, esamų želdynų brėžinyje (prie esamos būklės dokumentų)).
Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Tvarkos aprašu želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto, 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype - normuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamos teritorijos vakarinė dalis ribojasi su regioninės svarbos migracijos koridoriumi - Danės upe ir jos pakrantėje esančiu valstybei priklausančiu II B miškų grupės, miškų pogrupis - miestų miškai.
Vadovaujantis Klaipėdos miesto BP sprendiniais rengiamu detaliuoju planu planuojama teritorija ribojasi su Klaipėdos miesto BP suplanuotu centriniu atskiruoju rekreacinės paskirties želdynu Nr.56 (valstybei priklausančiu II B miškų grupės, miškų pogrupis - miestų miškai).
Vadovaujantis Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo (patvirtintu 2007-12-21 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694) (toliau - Tvarkos aprašas) 2 p. „Šios normos taikomos rengiant savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, kuriais miestų, miestelių ir kurortų teritorijose nustatomi viešųjų atskirųjų želdynų išdėstymas, jų apsaugos ir tvarkymo principai, atliekant Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 8 straipsnyje numatytą įvertinimą, ar laikomasi atskirųjų želdynų normų miestų, miestelių ir kurortų teritorijose."
Vadovaujantis 4 p. Klaipėdos mieste minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui, kai atskirųjų želdynų pasiekiamumas yra mažesnis nei 300 m - 10 m^2/ 1 gyv. Naudojantis Tvarkos aprašo 8 p. nurodytu LR aplinkos ministerijos rekomenduojamu naudotis geografinės informacinės sistemos įrankiu, paskaičiavome atskirųjų želdynų normų įvykdymą planuojamam kvartalui ir nagrinėjamam rajonui.
Vadovaujantis aprašo 6 p. „Viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumas skaičiuojamas nuo kvartalo išorinės ribos".
Atskirųjų želdynų skaičiavimai naudojantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto svetainės https://am.lrv.lt/lt/ rubrikoje „Atskirųjų želdynų plotų normos" pateikiamu geografinės informacinės sistemos įrankiu.
Išvada: pagal pateiktus skaičiavimus detaliuoju planu planuojamo kvartalo atskirųjų želdynų plotų norma užtikrinama mažiau nei 300 m atstumu esančiu Klaipėdos miesto BP suplanuotu centriniu atskiruoju rekreacinės paskirties želdynu Nr.56 (valstybei priklausančiu II B miškų grupės, miškų pogrupis - miestų miškai), t.y. viešųjų atskirųjų želdynų plotas tenkantis 1 planuojamo kvartalo gyventojui 300 m pasiekiamumo atstumu minimalią normą viršija 15 kartų (minimali norma 10 m^2/ gyv., paskaičiuota Luizės ąžuolo (9.4) rajono 157 m^2/ gyv.)
9. Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano (SP) sprendiniais, dalį planuojamos teritorijos numatyta paimti visuomenės poreikiams, C kat. gatvės plėtrai. Atsižvelgiant į SP suformuotas žemės sklypas Nr. 82 (papildomai pridedama žemės paėmimo visuomenės poreikiams schema).

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T	
n	m
1	2
3	4
5	6
a	b

T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
n - sklypo numeris;
m - sklypo plotas, kv.m.;
1 - žemės naudojimo būdas (būdai);
2 - leistinas/esamas pastatų aukštis (metrais);
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 - užstatymo tipas;
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;
a - pastatų aukštų skaičius
b - papildomi teritorijos naudojimo reglamentai;
GV - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;
K - komercinės paskirties objektų teritorijos;
TI - inžinerinės infrastruktūros teritorija;
b - užstatymo tūrio tankis.
Teritorijos užstatymo tipai:
su - sodybinis užstatymas
pr - perimetrinis
lp - laisvo planavimo užstatymas
kt - statybos zonos ribose statomas vienbutis arba dvibutis namas, kuris gali būti blokuojamas su gretimo sklypo vienbučiu arba dvibučiu namu
vb - vienbutis blokuotas užstatymas

PASTABOS:
1. Žemės sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 41, 42, 47, 48, 78, 79, 80 nurodyti du žemės naudojimo būdai:
- Pirmasis - K (komercinės paskirties objektų teritorijos) - prioritetinis,
- Antras - G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).
2. Žemės sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 41, 42, 47, 48, 78, 79, 80 nurodyti du žemės sklypo užstatymo tankumo, du intensyvumo, du užstatymo tipo, du priklausomųjų želdynų ir želdinių rodikliai:
- Pirmas K (komercinės paskirties objektų teritorijos);
- Antras G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).
3. Planuojamoje teritrijoje yra bendrojo naudojimo drenažo tinklų d75, d100. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvus, patenkančius po planuojamomis užstatymo zonomis, planuojama iškelti, parengiant melioracijos tinklų iškėlimo techninį projektą (-us) po detaliojo plano patvirtinimo.
4. Atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus po šio projekto patvirtinimo, žemės sklypų plotai ir ribos gali skirtis.

Sutartiniai žymėjimai

Žymėjimas	Reikšmė	Žymėjimas	Reikšmė
	Luizės Ąžuolo _I (9.4) teritorijos rajono riba		Priklausomieji želdynai
	Esamos sklypo ribos		Preliminarus namų kontūrai
	Gretimų sklypų ribos		Šaligatviai
	Planuojamos teritorijos, detaliojo plano galiojimo riba (riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis)		Šaligatvio bortai
	Projektuojamų sklypų ribos		Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorija
	Statybos riba		Klaipėdos miesto bendrajame plane numatyta rajoninė dviračių trasa Arimų gatvėje
	Gatvių (kelių) raudonoaios linijos		Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiajame plane numatyta rajoninė dviračių trasa
	Kelių (gatvių) ašinė linija	A	Autobusų sustojimo stotelė
	Esami drenažo tinklai	M	Įregistruotas valstybinės reikšmės miškų plotas
	Numatomas naikinti drenažo tinklas		Priklausomieji želdynai inžinerinės infrastruktūros sklypuose lygiagrečiai numatomos C kat. gatvės
	Esami elektros tinklai	VA	Vaikų žaidimo aikštelė
	Esamų elektros tinklų apsaugos zona po 1 m		Klaipėdos miesto bendrajame plane numatyta C kategorijos gatvė
	Statybos zona		Pavieniai medžiai
	Infrastruktūros koridorių teritorijos	1	Sklypų ribų posūkio kampų numeracija
	Servitutų zona		Potvynių grėsmės teritorijos riba
	Įvažiavimas - išvažiavimas		
G1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos		
K	Komercinės paskirties objektų teritorijos		
I2	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos		
I1	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos		
E	Atskirųjų želdynų teritorijos		
B	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos		

Rengiamu detaliuoju planu planuojamos teritorijos **„Danės pakrantė" struktūros atitiktis Klaipėdos miesto bendrojo plano rekomenduojamai teritorijų struktūrai** (išsamiau žiūr. 2 lentelėje).

2 lentelė

Mažo užstatymo intensyvumo zonoje.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (KT).
<u>Galimi teritorijos naudojimo tipai:</u>
GV Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
PA Paslaugų teritorija
SI Socialinės infrastruktūros teritorijos
<u>Galimi žemės naudojimo būdai:</u>
G1 Vienbučių ir vibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
V Visuomeninės paskirties teritorijos
K Komercinės paskirties objektų teritorijos
I2 Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
B Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos)
R Rekreacinės teritorijos
E Atskirųjų želdynų teritorijos

Nagrinėjama teritorija	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomonduojama teritorijos struktūra %		
				Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė
Luizės Ąžuolo (9.4) rajonas	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	G1,K,V,R, B,I2,E	KT	60	25	-
Detaliuoju planu planuojama teritorija ("Danės pakrantė"	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	G1,B,I2, E K/G1	KT	63	5*	-

*- planuojamo kvartalo želdinių kiekis atitinka rekomenduojamą struktūrą, nes įgyvendinant Klaipėdos miesto BP sprendinių aiškinamojo rašto 27.1 5 p. nuostatas: užtikrinamas detaliuoju planu planuojamo kvartalo atskirųjų želdynų pasiekiamumas pagal Tvarkos aprašą (išsamiau žiūrėti skyriuje „Želdiniai"), t.y. vadovaujantis Tvarkos aprašu Luizės ąžuolo I (9.4) rajono atskirųjų želdynų poreikis yra užtikrinamas bei gerokai viršija minimalų reikalaujamą plotą (15 kartų), taip pat rengiamu detaliuoju planu formuojami atskirųjų želdynų sklypai: palei pagrindinę C kat. gatvę, bei žalioji jungtis (alėja) sujungsianti Klaipėdos miesto BP suplanuotą centrinį atskirąjį rekreacinės paskirties želdyną Nr.56 (valstybei priklausantį II B grupės mišką, miškų pogrupis - miestų miškai) su naujai planuojamais gretimais kvartalais.

ATESTATO NR.	INŽINERIJA LT Geodezija • Projektavimas; Klaipėdos g. 15, Kretingalė, Klaipėdos r. sav., info@inzinerija.lt; mob.: +370 65913566			Teritorijos, apimančios žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:575, 2101/0039:765, 2101/0039:786, 2101/0039:921, 2101/0039:462, 2101/0039:954, 2101/0039:471, 2101/0039:768, 2101/0039:522, 2101/0039: 695, 2101/0039:485, 2101/0039:783, 2101/0039:499, 2101/0039:458, 2101/0039:505, ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės ploto DETALUSIS PLANAS		
A329	Proj. vadovas	R. Petrauskas	2026	Pagrindinis brėžinys M 1:1000	LAIDA	
	Projektuotoja	A. Austienė	2026		1	
	Direktorius	M. Lukaševičius	2026			
ETAPAS	DETALIOJO PLANO INICIATORIAI				LAPAS	LAPŲ
DP	*UAB "Danės pakrantė", UAB "Apartamentas", UAB "Redivivus"*			DP-0021(MB)-2022-10	1	3