

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

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

### ***Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:***

Rengiamas naujas teritorijos detalusis planas, kurio tikslai – teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus (sujungiant ir padalinant žemės sklypus), detalizuojant bendrojo plano sprendinius pertvarkytiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypo naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir (ar) kitus naudojimo būdus; teritorijos naudojimo tipą, užstatymo rodiklius ir pan.), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių / dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija.

### ***Detaliojo plano rengimas:***

Detaliojo plano rengimas atliekamas žemės sklypams kurių kadastriniai Nr.: 2101/0037:68 ir 2101/0037:27, Klaipėdoje. Rengiamu detalioju planu pertvarkomos žemės sklypų ribos, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis ir būdas, užstatymo rodikliai, priklausomųjų želdynų teritorijos, įvažiavimai ir kt.

### ***Sklypai:***

Detalioju planu suplanuojami du kitos paskirties žemės sklypai:

**Sklypas Nr. 1/554m<sup>2</sup>.** Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Leidžiamas pastatų aukštis: 8,50m, altitudė – 23,10m (vidutinė sklypo užstatymo zonos altitudė 14,60m), pastatų aukštų skaičius- 2. Sklype registruotam pastatui, jo dalims, nustatytos skirtingo reglamento zonos nurodant, kad esamas pastato aukštis (4,40 ir 8,50m) nekeičiamas. Galimos statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis esama situacija (sklype registruotų statinių paskirtimi) ir STR 1.01.03:2017, „Statinių klasifikavimas“: Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė 1.1 vienbučiai, Pagalbinių pastatų paskirties grupė 9.1 pagalbinio ūkio. Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti pagal esamus statinių rodiklius\* : sklypo užstatymo tankis 31%, užstatymo intensyvumas – 0,4 užstatymo tipas- sodybinis (su). Priklausomųjų želdynų kiekis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu – 25%. Sklypui yra nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos:

- III sk. 10skr. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona, plotas 80m<sup>2</sup>
- V sk. 1skr. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos, plotas 617m<sup>2</sup>
- III sk. 4 skr. Elektros tinklų apsaugos zonos, plotas 20m<sup>2</sup>
- III sk. 6 skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, plotas 38m<sup>2</sup>
- VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos, plotas 617m<sup>2</sup>

Sklypui nustatyti servitutai:

- S1-223 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 92m<sup>2</sup>.
- S2.1-219 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas

- (viešpataujantis), plotas 195 m<sup>2</sup>
- S2.2-103 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 195 m<sup>2</sup>
  - S3-215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 54m<sup>2</sup>. Viešpatavimo teisė sklypui Nr. 2.

*\*Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr.: 21/6100 duomenimis nurodoma, kad neatidalintame žemės sklype kurio kad. Nr.: 2101/0037-0068, yra registruotas pastatas – gyvenamasis namas (unikalus daikto Nr.: 4400-0585-8717, žymimas IA1/b) kurio užstatymo plotas – 170m<sup>2</sup>, bendras pastato plotas – 216,65 m<sup>2</sup>. Pastatas yra planuojamo sklypo Nr. 1 dalyje. Skaičiuojant užstatymo tankumą imamas pastatais užstatytas žemės plotas\*\* ir padalinamas iš sklypo ploto: 170x100 / 554 (žemės sklypo plotas)=30,68 suapvalinus 31%*

*\*\*Užstatytas žemės sklypo plotas matuojamas palei išorines pastato sienas. Į statybos zoną yra įtraukiama stogo ir kiti išsikišantys fasado elementai, stoginės, kurių projekcijos į žemės paviršių nustatant žemės sklypo užstatymo tankį nevertinamos, todėl užstatymo zona rodoma didesnė nei pastatais užstatytas žemės plotas.*

*Skaičiuojant užstatymo intensyvumą pastato bendrasis plotas padalinamas iš sklypo ploto: 216,65 / 554 (žemės sklypo plotas)=0,39, suapvalinus 0,4.*

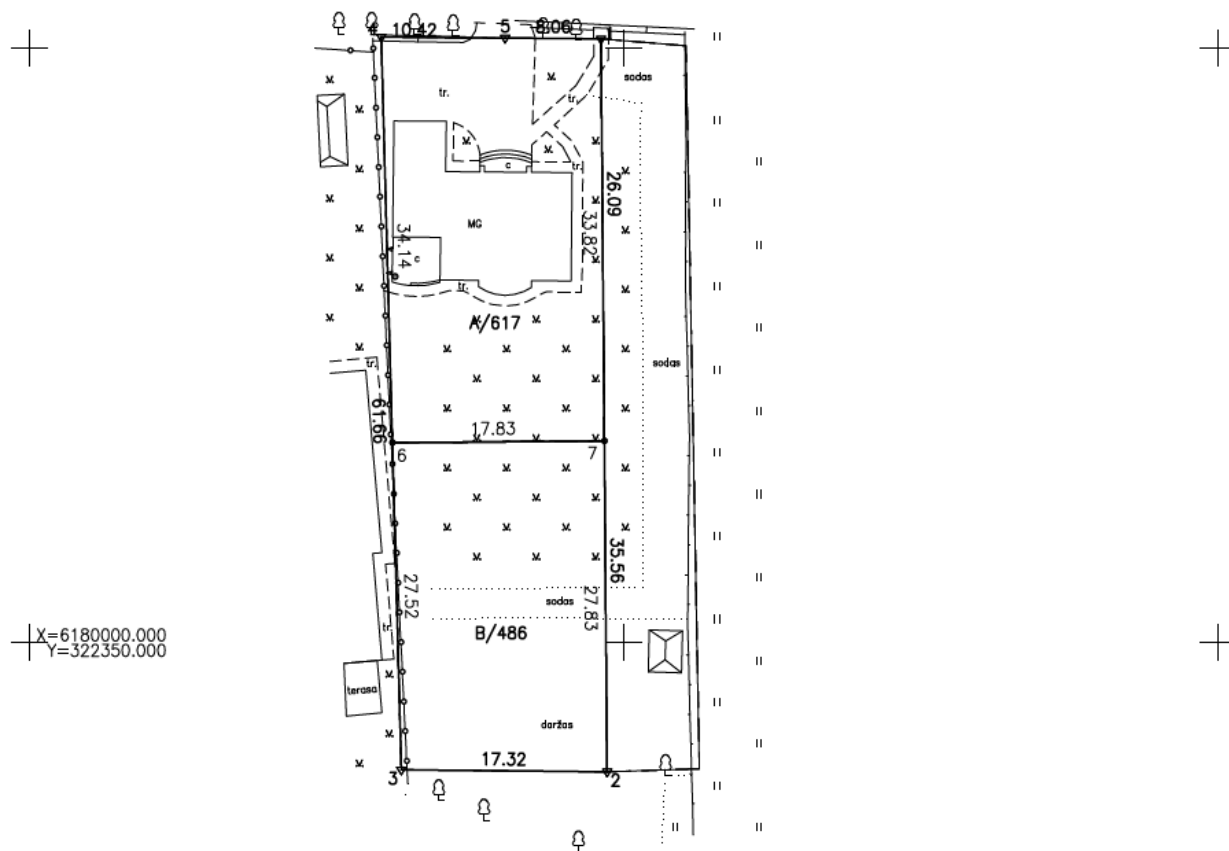
**Sklypas Nr. 2/1005m<sup>2</sup>.** Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Numatoma pastatų statyba iki 8,50m aukščio, altitudė – 23,00m (vidutinė sklypo užstatymo zonos altitudė 14,50m), pastatų aukštų skaičius - 2. Galimos statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis STR 1.01.03:2017, „Statinių klasifikavimas“: Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė 1.1 vienbučiai, Pagalbinių pastatų paskirties grupė 9.1 pagalbinio ūkio. Sklypo užstatymo tankis 29%, užstatymo intensyvumas – 0,4; užstatymo tipas- sodybinis (su). Priklausomųjų želdynų kiekis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu – 25%. Sklypui yra nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos:

- V sk. 1skr. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos, plotas 942m<sup>2</sup>
- IIIsk. 6 skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, plotas 7m<sup>2</sup>
- III sk. 10skr. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona, plotas 9m<sup>2</sup>
- VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos, plotas 942m<sup>2</sup>

Nustatyti servitutai: S3-115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 54m<sup>2</sup>

**Planuojamų sklypų ribos nustatytos vadovaujantis žemės sklypo (kad. Nr.: 2101/0037:0068) naudojimosi tvarkos nustatymo planu, keičiant A ir B dalies plotus, prie B dalies prijungiant žemės sklypą kurio kad. Nr. 2101/0037:27**

***Ištrauka iš žemės sklypo kurio kad. Nr.: 2101/0037:0068 naudojimosi tvarkos nustatymo plano:***

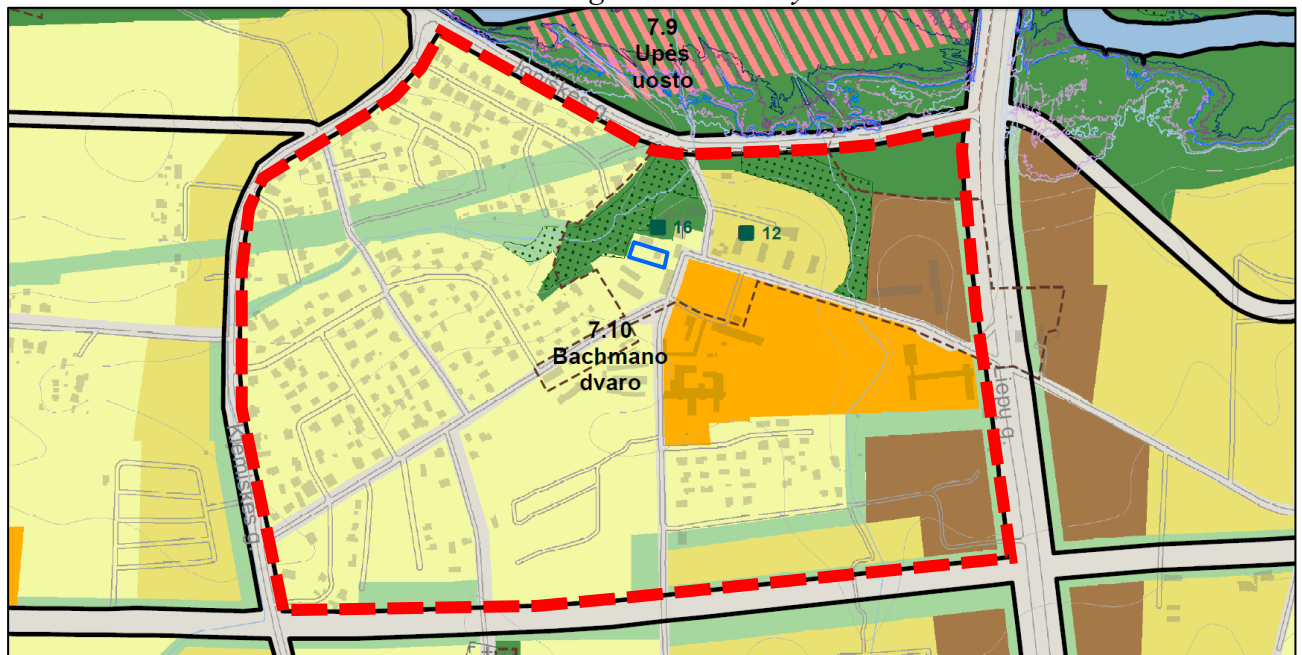


***Užstatymo rodiklių nustatymas:***

Planuojamų sklypų teritorijos naudojimo tipai, žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankumas, užstatymo tipas ir aukštingumas nustatytas vadovaujantis registro centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (toliau bendrasis planas) ir LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (toliau teritorijų planavimo normos).

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

**3.1.1. Pagrindinis brėžinys**



Planuojama teritorija

Nagrinėjama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
1	2	3	4	5	6	Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė	10	11	12
7.10	Bachmano Dvaro	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	30	25	-	20	-	1,2
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	65	25	-	16	-	0,8
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	55	25	5	12	-	0,6
		Specializuotų kompleksų zona	SK, SI	V, K, R, B, I2, E, A1, A2, C2	KT		15		16	-	0,8
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su **Bachmano dvaro (7.10)** rajono ribomis. Didžiąją dalį nagrinėjamos teritorijos sudaro mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, į kurią patenka ir planuojama teritorija. Čia galimi teritorijos naudojimo tipai: **GV, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G1, K, V, R, B, I2, E, C2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **12 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **0,6**.

Pagal bendrojo plano sprendinius nagrinėjamai teritorijai nustatyti specialieji reikalavimai:

2) Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais – *detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos kultūros paveldo vietai ir kultūros paveldo objektams. Detalioju planu suplanuotiems sklypams nustatyti Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk. 1skr.)*

3) Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus – *detalioju planu suplanuotiems sklypams nustatyti Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk. 11skr.)*.

10) Teritorijoje numatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą, kurios sklypui negalioja Reglamentų lentelėje nurodyti bendrieji Nagrinėjamo rajono užstatymo aukščio, intensyvumo ir tankumo rodikliai – rengiamo detaliojo planai sprendiniais neplanuojama ikimokyklinio ugdymo įstaiga.

Vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“:

- **vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais. Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai : **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendrojo naudojimo teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos, o juose galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys yra **Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais**; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Vadovaujantis teritorijų planavimo normomis sklypams atitinkamai nustatytas užstatymo tipas – sodybinis:

- Sodybinis užstatymas (su) – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais;

Planuojant sodybinio ir vienbučio blokuoto užstatymo teritorijas, didžiausios leistinos žemės sklypų UT ir UI rodiklių reikšmės nustatomos atsižvelgiant į statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, o maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės sklypuose nuo 400 m<sup>2</sup> iki 10000 m<sup>2</sup> nustatomos interpoliacijos būdu.

Planuojamiems sklypams nustatytas teritorijos naudojimo tipas, galimas žemės sklypo naudojimo būdas, pastatų paskirtys, leidžiamas pastatų aukštingumas (4,40-8,50m), nustatytas leidžiamas užstatymo intensyvumas 0,4 ir didžiausias leistinas užstatymo tankumas (29-31%) nepažeidžia Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių ir teritorijos planavimo normų.

#### ***Statinių išdėstymo sklype reikalavimai:***

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas

po 0,5 m.

Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

**Sklype Nr. 1** užstatymo zona formuojama pagal esamus registruotus pastatus, kurie yra pastatyti neišlaikant normuojamų atstumų iki sklypo ribos. Į statybos zoną taip pat įtraukiama stogo ir kiti išsikišantys fasado elementai, stogines, kurių projekcijos į žemės paviršių nustatant žemės sklypo užstatymo tankį nevertinamos, todėl užstatymo zona rodoma didesnė nei faktiškai pastatais užstatytas plotas. Sklype registruotam pastatui, jo dalims, nustatytos skirtingo reglamento zonos, nurodant, kad esamas pastato aukštis (4,40-8,50m) nekeičiamas.

#### *Ištrauka iš Klaipėdos miesto 3D žemėlapis su nagrinėjamo pastato aukščiais:*



**Sklype Nr. 2** numatoma 8,50m aukščio pastatų statyba, užstatymo zona atitaukta nuo sklypo ribos 2-8,10m. Detaliojo plano sprendiniuose pridedami gretimų sklypų savininkų sutikimai, kurias sutinkama užstatymą zoną formuoti arčiau nei reglamentuojamas 3m atstumas nuo sklypo ribos. Taip pat pabrėžiama, jog dar nėra žinoma statinio architektūriniai sprendimai, todėl užstatymo zona numatoma didesnė, kad nebūtų apribojamos planuojamo tūrio galimybės. Statiniai esantys už planuojamos statybos ribos – griaujami.

Naujų statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto metu).

#### **Architektūriniai reikalavimai:**

Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška (tūriai, fasadų proporcijos, naudojamos medžiagos, spalviniai sprendimai) turi būti derinami prie dvaro sodybai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą ir dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.

### **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:**

Aplink planuojamą teritoriją išvystyta gyvenamoji zona su centralizuotais ar vietiniais inžineriniais tinklais, netoliese nėra gamybinių, komunalinių objektų, galinčių kelti riziką visuomenės sveikatai. Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ar kitų objektų sanitarines apsaugos zonas. Šalia planuojamos teritorijos yra neintensyvaus eismo Jaunystės gatvės, nuo kurios kylantis transporto triukšmas neviršija nustatytų normų ir nedaro neigiamos įtakos planuojamai teritorijai.

Vertinant esamą situaciją šiuo metu nagrinėjamo rajono ribose nėra švietimo įstaigų. Pagal bendrojo plano sprendinius kvartale numatoma ikimokyklinio ugdymo įstaiga (darželis). Artimiausia ugdymo įstaiga – „Saulėtekio“ progimnazija, adresu Mokyklos g. 3 (atstumas 2,1km); artimiausias lopšelis / darželis – „Žilvitis“, adresu Vyšnių g.13 (atstumas 2,4km); artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta (30m atstumu) Jaunystės g. – Rūko st.

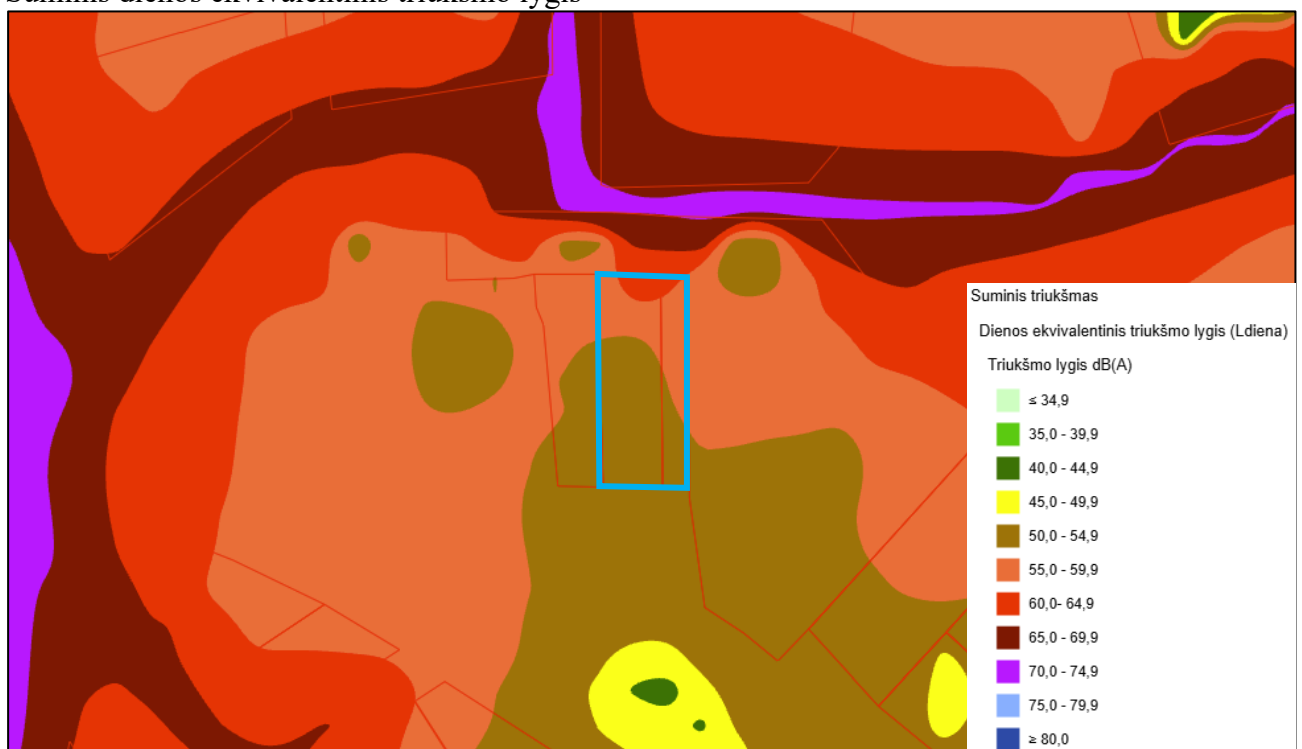
### **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:**

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

### **Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai:**

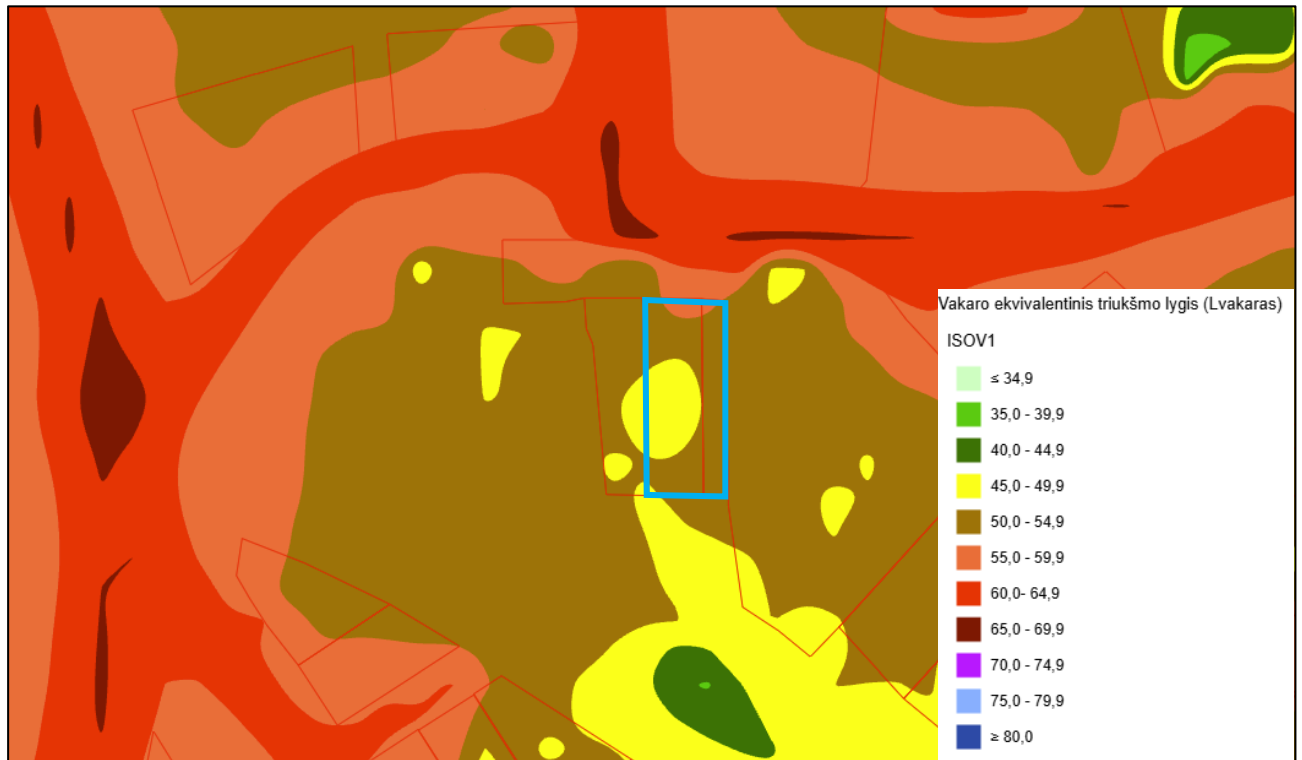
Šalia planuojamos teritorijos yra neintensyvaus eismo Jaunystės gatvės. Vadovaujantis Strateginio triukšmo žemėlapiu patvirtintu 2025-04-24 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu, triukšmo ribiniai dydžiai viršija nustatytų normų:

Suminis dienos ekvivalentinis triukšmo lygis



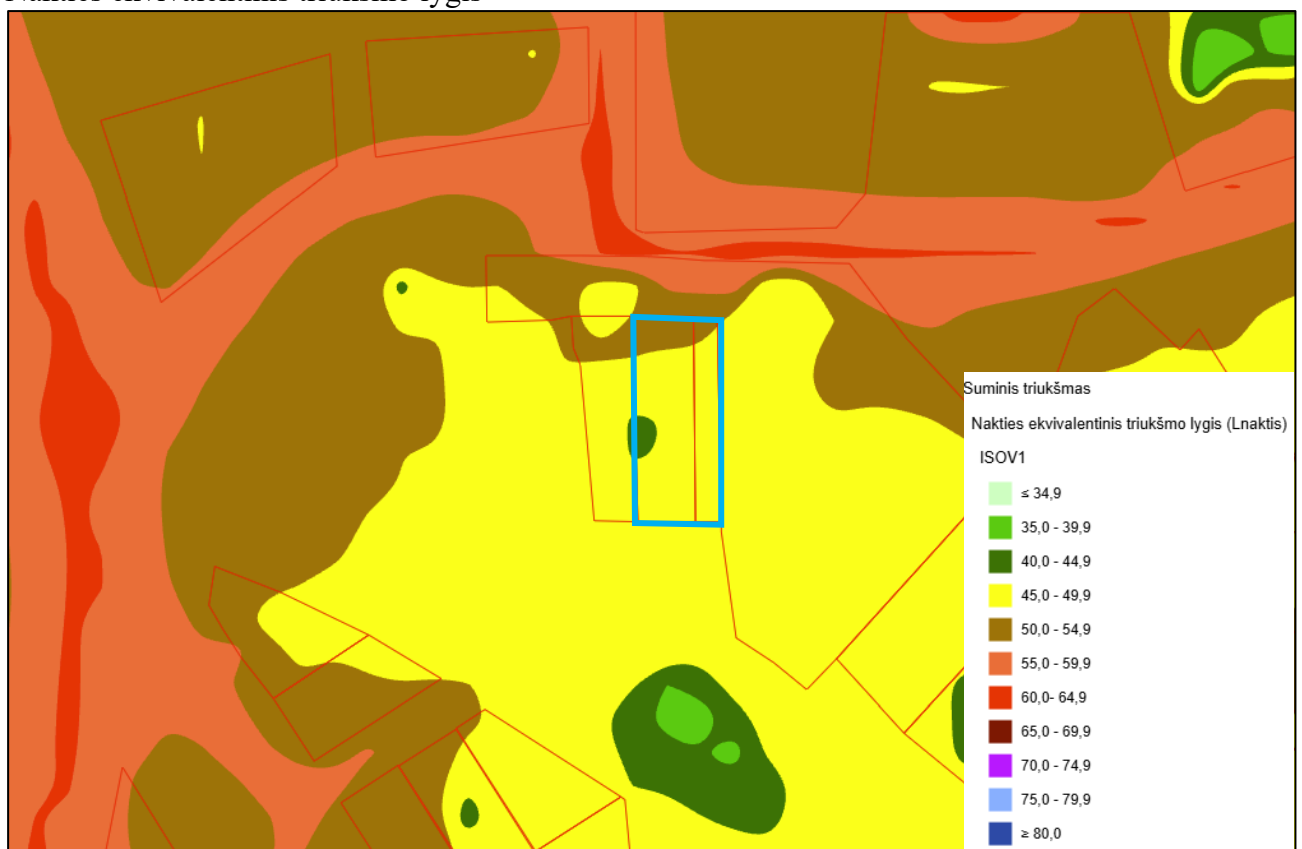
Planuojama teritorija

Vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis



Planuojama teritorija

Nakties ekvivalentinis triukšmo lygis



Planuojama teritorija

Dienos suminis triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo **50,0-54,9 iki 60,0-64,9 dB(A)**.

Vakaro suminis triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo **45,0-49,9 iki 55,0-59,9 iki dB(A)**.

Nakties suminis triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo **45,0-49,9 iki 50,0-54,9dB(A)**.

Vadovaujantis HN 33:2011 „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms veikiamoje transporto sukeliama triukšmo **dienos metu negali viršyti 65 dB(A), vakare 60 dB(A), naktį 55 dB(A)**. Planuojamoje teritorijoje triukšmo dydžiai neviršija nustatytų normų.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichologinę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

### **Gaisrinė sauga:**

Į planuojamus sklypus patenkama iš D kat. Jaunystės gatvės (plotis tarp RL – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5-7 m, danga – asfaltas). Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimo privažiavimo keliai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus: Konkretūs priešgaisriniai atstumai, reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

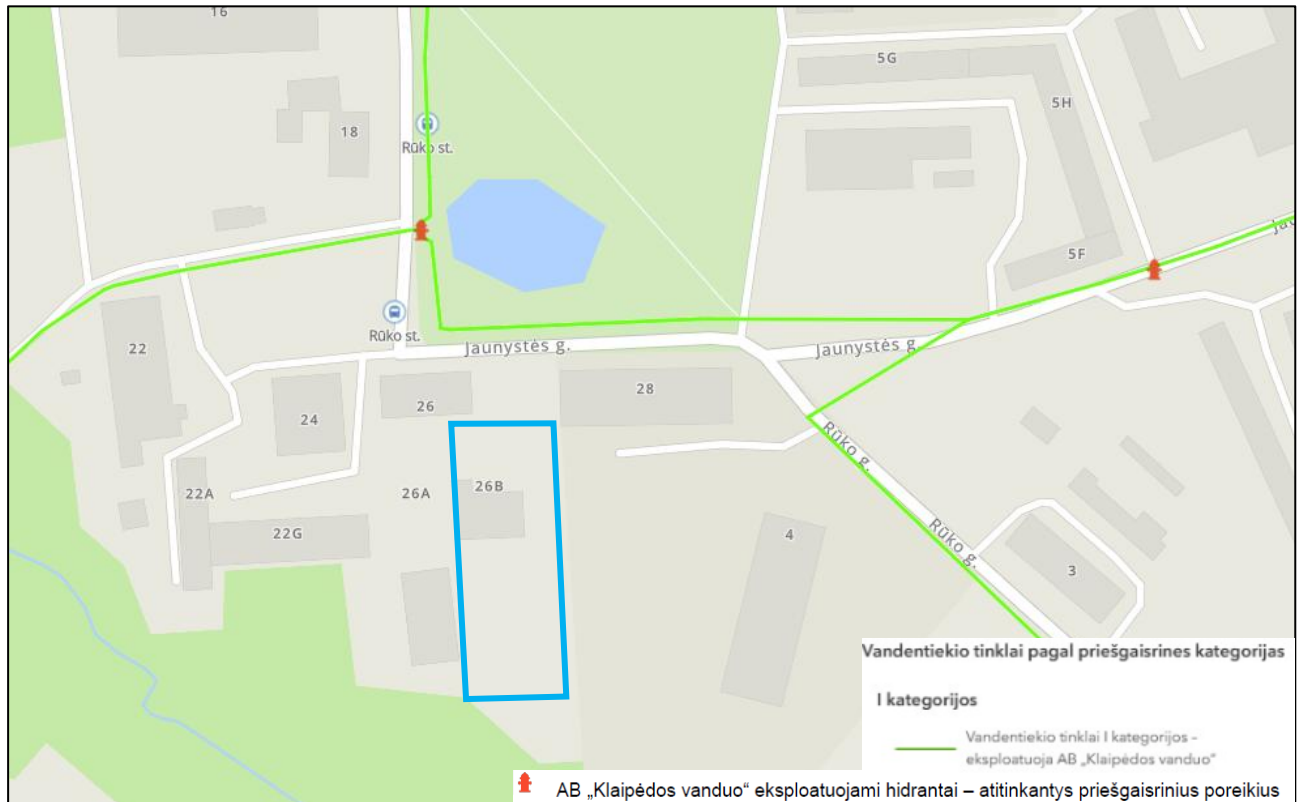
Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VDM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, 2005m. vasario 18d. įsakymų Nr. 64 „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais, projektinių pasiūlymų rengimo metu:

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

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais. Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš šalia planuojamos teritorijos Juanystės g. esančių vandens hidrantų (atstumu ~45 m nuo planuojamos teritorijos), kurie atitinka priešgaisrinius poreikius.

### **Ištrauka iš AB Klaipėdos vandenys hidrantų schemas:**



#### Planuojama teritorija

Artimiausias gaisrinė stotis – 2,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

#### **Inžineriniai tinklai:**

Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto rengimo metu. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu darbo projektu). Inžineriniai tinklai tiesiami komunikacijų koridoriuose. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai: Gatvės važiuojamojoje dalyje įrengiami tik lietaus nuotekų ir drenažo tinklai. Kiti tinklai gatvės važiuojamojoje dalyje gali būti įrengiami tik D ir D<sub>s</sub> kategorijų gatvėse. Inžineriniai tinklai, įrengiami gatvės važiuojamojoje dalyje, turi būti įgilinti žemiau važiuojamosios dalies pagrindo konstrukcijos, o inžinerinių tinklų šuliniai turi būti įrengti važiuojamos juostos viduryje.

- **Vandentiekio tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-09-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41761475, tinklų prijungimas numatomas prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise valdomų vandentiekio tinklų. Artimiausi vandentiekio tinklai tinkami prisijungimui yra pakloti Jaunystės gatvėje, detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.1 yra atvesti vandentiekio tinklai. Prisijungimas prie tinklų detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.2 sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu gavus prisijungimo technines sąlygas.

- **Buitinių nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-09-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41761475 tinklų prijungimas numatomas prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančių buitinių nuotekų tinklų. Artimiausi buitinių nuotekų tinklai tinkami prisijungimui yra pakloti Jaunystės gatvėje, detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.1 yra atvesti buitinių nuotekų tinklai. Prisijungimas prie tinklų detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.2 sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu gavus prisijungimo technines sąlygas.

- **Paviršinių nuotekų tinklai:** projektinių pasiūlymų rengimo metu planuojant paviršinių nuotekų nuvedimą prioritetą teikti taikant tvarius paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius,

sumažinančius jų surinkimą centralizuotu nuotakynu, nukreipiant jas į greta esančiame miške esantį vandens kanalą kuris išteka į Danes upę. Nuotekų tinklus prijungiant prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų - gauti technines prisijungimo sąlygas. Artimiausi paviršinių nuotekų tinklai tinkami prisijungimui yra pakloti Joniškės gatvėje.

- **Elektros tinklai:** detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.1 yra atvesti elektros tinklai. Prisijungimas prie tinklų detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.2 sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Artimiausi ryšių tinklai tinkami prisijungimui yra pakloti Jaunystės g.

- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas, artimiausi dujų tinklai yra pakloti yra Rūko gatvėje ir sklype Jaunystės g. 28.

- **Šildymas:** Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiuoju planu patv. 2023 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-339 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano patvirtinimo“, nagrinėjamas sklypas patenka į centralizuotos šilumos tiekimo zoną. Detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.1 įrengta šildymo sistema. Detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr.2 prisijungimas prie šildymo tiekimo tinklų sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas. Artimiausi šildymo tiekimo tinklai tinkami prisijungimui yra Jaunystės gatvėje ir sklype Jaunystės g. 1.

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

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- IIIsk. 10skr. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
- IIIsk. 4skr. Elektros tinklų apsaugos zonos
- V sk. 1skr. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos
- IIsk. 6 skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos

Atsižvelgiant į tai, jog planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją (cheminės taršos apribojimo) juostą, planuojamiems sklypams nustatomos VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

#### **Atliekos:**

Atliekos surenkamos sklypų ribose numatomuose konteineriuose. Detaliuoju planu suplanuotam sklypas Nr. 1 atliekas surenka individualiame konteinerių komplekte, detaliuoju planu suplanuotam sklypui Nr. 2 atliekų surinkimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu. Preliminarios atliekų konteinerių vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, bet turi būti tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-359, numatant gyvenamosios paskirties pastatų statybą privaloma projektuoti ir įrengti mišrių komunalinių atliekų, maisto atliekų bei antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštes. Projektuojant ir įrengiant konteinerių aikštes, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konkrečių konteinerių poreikis ir galimybė juos aptarnauti privalo būti derinama su Administratoriumi. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikštes, vadovautis Savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu ir Savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriams. Konteineriai statomi ne arčiau kaip 10 m nuo pastato

langų ir (ar) durų. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

### ***Susisiekimas:***

Planuojama teritorija yra rytinėje Klaipėdos miesto dalyje. Patekimas į sklypus numatomas iš Jaunystės gatvės, per gretimą Jaunystės g. 28 sklypą, esamu kelio servitutu (Sklypas Nr. 1 turi viešpatavimo teisę). Detaliojo plano sprendiniuose servitutas žymimas S2.2. Pravažiavimo dalyje, kuriai nustatytas kelio servitutas, įrengta trinkelėmis išklota aikštelė, kurioje automobilius stato gretimų pastatų naudotojai. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 planuojamas per sklypą Nr. 1 servitutiniu keliu.

Jaunystės gatvės plotis tarp RL – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5-7 m, danga – asfaltas. Palei Jaunystės gatvę įrengti šaligatviai, dviračių takų nėra. Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247 patvirtinto Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius palei Jaunystės gatvę planuojamas vietinės trasos dviračių takas.

Rengiant projektinių pasiūlymų sprendinius numatyti pėsčiųjų ir dviračių eismo organizavimą, atskiriant jų eismą nuo automobilių.

### ***Automobilių stovėjimo vietų poreikis:***

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, 30lentelėje : vienbučių paskirties pastatui – 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas planuojamas sklypo ribose, detaliojo plano sprendiniuose parodytos preliminarios automobilių stovėjimo vietos, kurių išdėstymas ir skaičius gali būti tikslinamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, o automobilių

### ***Želdiniai:***

Preliminarios priklausomųjų želdynų teritorijų vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, tačiau želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų rengimo metu. Planuojamose sklypuose nėra augančių želdinių.

Atsižvelgiant į teritorijos urbanistinį pobūdį ir nustatomus užstatymo reglamentus, papildomų teritorijų želdynų plėtrai numatyti nėra galimybių. Detaliojo plano sprendiniais sklypuose užtikrinamas normatyvinis priklausomųjų želdynų kiekis, o pastatų statybos, remonto ar rekonstravimo metu želdynai integruojami sklypo ribose.

Įgyvendinant 2025-08-22 įsakymu Nr. AD1-675 patvirtintos planavimo darbų programos 8.4 papunkčio reikalavimus (esant galimybei numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui), numatomos šios priemonės: užtikrinamas normatyvinis želdynų kiekis; pastatų statybos, remonto ar rekonstravimo atvejais numatomas želdynų įrengimas (vejos, želdiniai) bei sudaromos sąlygos jų naudojimui ir priežiūrai.

Želdynų plėtra nagrinėjamu atveju realizuojama per priklausomųjų želdynų kokybės gerinimą ir normatyvinio kiekio užtikrinimą.

Sklypuose priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys nustatytos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007m gruodžio 21d. įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Priklausomųjų želdynų plotų normos :

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gaminio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo <sup>1</sup> teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
2.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	1/2
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	1/2

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20d. sprendimu Nr. T2-9, planuojama teritorija neatitinka kriterijų dėl kurių būtų privaloma planuoti daugiapakopius želdynus.

#### **Servitutai:**

Sklype, kurio kad. Nr. 2101/0037:68, yra registruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), (detaliojo plano sprendiniuose žymimas S1); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), (detaliojo plano sprendiniuose žymimas S2.1), Kelio servitutas (viešpataujantis), (detaliojo plano sprendiniuose žymimas S2.2). Servitutas, žymimas S2.1 / S2.2 yra už detaliojo plano ribų. Detalioju planu nustatomas naujas kelio servitutas (tarnaujantis), viešpatavimo teisė sklypui Nr. 2

Sklype, kurio kad. Nr. 2101/0037:27, nėra registruotų servitutų. Detalioju planu šiam sklypas nustatomas kelio servitutas (viešpataujantis) (detaliojo plano sprendiniuose žymimas S3), įvažiavimui į planuojamą sklypą.

#### **Detaliojo plano vertinimas paveldosauginiu aspektu:**

Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybės - *Paupio dvaro sodybos ir ligoninės pastato kompleksas, vad. Bachmano dvaru (244)* teritorijos ribą. Teritorija taip pat ribojasi su žemės sklypu, kuriame yra komplekso dalies pastatas – *antrasis ūkinis pastatas (unikalus kodas 32561)*, bei su NKV teritorijoje esančia vertingąja savybe – *arklidžių vieta*

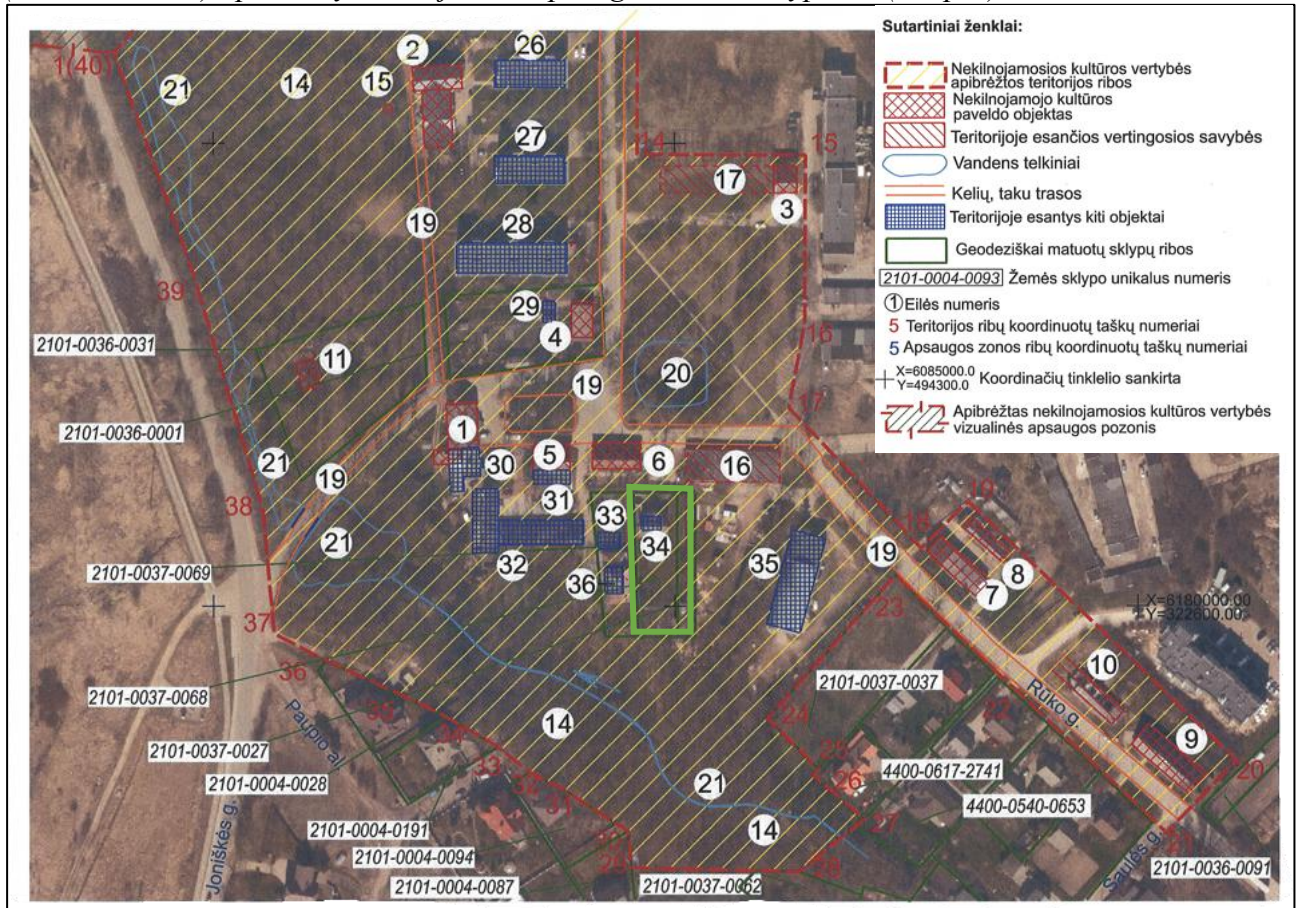
Detaliojo plano sprendiniais naujas ir esamas užstatymas planuojamas už minėtų kultūros paveldo objektų, miško kaimynystėje, t. y. periferinėje ansamblio dalyje, kuri istoriškai buvo siejama su ūkine funkcija ir mažesnio reprezentatyvumo erdve, todėl naujų pastatų atsiradimas nedarys neigiamos įtakos reprezentacinei dvaro zonai.

Naujas užstatymas formuojamas laikantis subordinacijos principo Bachmano dvaro ansamblio atžvilgiu. Detaliojo plano sprendiniuose pateiktas galimas užstatymo tūris yra smulkaus mastelio, ne aukštesnis kaip 8,5 m (dviejų aukštų), aiškiai žemesnis už pagrindinius ansamblio objektus, todėl nekonkuruoja su istorinėmis dominantėmis ir neužstoja vertingųjų pastatų siluetų. Kompoziciškai naujas tūris formuojamas pailgo stačiakampio plano su dvišlaičiais stogais, atkartojant tradicinę Bachmano dvaro ūkinių pastatų morfologiją. Tūrių skaidymas ir proporcijos atitinka sodybinio užstatymo principą, vengiant stambių, monolitiškų ar dvaro morfotipui svetimų

mastelių. Svarbu pažymėti, kad nauji pastatai komponuojami už esamo užstatymo linijos ir yra vizualiai pridengiami priekyje esančių pastatų.

Numatomas užstatymas neturės neigiamos įtakos kultūros paveldo vertybės pastatams ir kitoms vertingosioms savybėms, taip pat nedarys poveikio jų apžvelgiamumui ar vizualiniam suvokimui.

*Ištrauka iš Paupio dvaro sodybos ir ligoninės pastato komplekso vad. Bachmano dvaru (244, IP 367-At) apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano (4 lapas)*



Planuojama teritorija

**Komplekso dalys:**

1. Dvarininko namas (32554, 5593-0015-3019)
2. Prieglaudos pastatas (32555, 5595-0005-9014)
3. Sandėlis (32557, 5593-1001-7075)
4. Vyr. melžėjos ir ūkvedžio namas (32558, 2193-7011-0012)
5. Pirmas ūkinis pastatas (32559, 5593-1001-7186)
6. Antras ūkinis pastatas (32561)
7. Pirmas kumetynas (32562, 5593-1001-7153)
8. Pirmas tvartas (32563, 5593-1001-7164)
9. Antras kumetynas (32564, 5593-1001-7106)
11. Kalvės pastatas (32567, 4400-0098-8036)
12. Trečias kumetynas (32568, 5591-2001-8015)
13. Psichiatrinės ligoninės pastatas (32569, 5593-1001-7016)
14. Parko fragmentai (32570)

**Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės:**

10. Antro tvarto vieta
15. Paminklas - obeliskas von Goes garbei
16. Arklidės vieta
17. Karvidės vieta
18. Tvarto vieta
19. Kelių trasos
20. Kūdra
21. Upeliai su tvėniniais
22. Sodas

**Teritorijoje esantys kiti objektai:**

23. Psichiatrinės ligoninės pastato priestatas
24. Pirmas namas
25. Antras namas
26. Trečias namas
27. Ketvirtas namas
28. Penktas namas
29. Trečias ūkinis pastatas
30. Pirmas priestatas
31. Antras priestatas
32. Pirmas garažų pastatas
33. Šeštas namas
34. Septintas namas
35. Ketvirtas ūkinis pastatas
36. Penktas ūkinis pastatas
37. Antras garažų pastatas

**Detaliojo plano vertinimas archeologiniu aspektu:**

Paupio dvaro sodybos ir ligoninės pastatų komplekse (244), vadinamame Bachmano dvaru, pastarąjį dešimtmetį buvo atlikti keli archeologiniai tyrimai, daugiausia susiję su inžinerinių tinklų tiesimu ir dvaro aplinkos tvarkymu. Atliekant projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais tyrimais.

Planuojant žemės darbus netirtose vietose, esant poreikiui atlikti archeologinius tyrimus. Vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų sprendinius išskirtuose

plotuose numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ar miškų ūkio paskirties į kitą bei leistina naujų statinių statyba (jei turimais duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybė) arba kai būtina pagrįsti žemės ūkio, miškų ūkio ir konservacinės paskirties žemėje buvusio užstatymo ar vykdytos veiklos faktą. Šiuo atveju archeologiniai tyrimai turi būti atlikti iki teritorijų planavimo dokumento, kuriame numatoma keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, patvirtinimo arba iki sprendimo pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus priėmimo, arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritari statinio projektui priėmimo.

***Kraštovaizdžio savitumui svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų apsaugos reikalavimai, saugotini želdiniai:***

Planuojamoje teritorijoje kraštovaizdžio savitumą formuoja Paupio dvaro sodybos, vad. Bachmano dvaru (244), vertingosios savybės, susijusios su istorine planine struktūra, erdvine kompozicija, želdynais bei gamtiniais elementais.

Saugotini antropogeniniai elementai:

- istorinės plano struktūros fragmentai ir tūrinė erdvinė kompozicija, susiformavusi iš dvaro sodybos statinių ir jų vietų;
- buvusių statinių (arklidžių, tvartų, karvidžių) liekanos ar jų vietos;
- takai, keliai ar jų dalys, dangos, trasos ir judėjimo kryptys, vedančios į dvaro centrinę dalį.

Saugotini gamtiniai elementai:

- banguotas reljefas, kaip teritorijos kraštovaizdinį charakterį formuojantis elementas;
- kūdra centrinėje dvaro dalyje ir jos aplinka;
- esami želdynai ir želdiniai, ypač: teritorijos šiaurinės dalies apšodimo lapuočiais medžiais pobūdis ir želdinių masyvai, formuojantys teritorijos ribas ir ryšį su aplinkiniu kraštovaizdžiu.

Apsaugos ir tvarkymo reikalavimai

- išsaugoti esamą reljefą, draudžiant esminius jo keitimus, galinčius iškraipyti istorinę kraštovaizdžio struktūrą;
- išlaikyti, ar esant poreikiui, atkurti istorinių kelių trasų kryptis;
- buvusių statinių vietos turi būti saugomos, nepažeidžiant jų galimo archeologinio sluoksnio;
- išsaugoti esamus vertingus želdinius ir jų grupes;
- nauji želdiniai turi būti formuojami laikantis istoriškai susiklosčiusio apželdinimo pobūdžio (lapuočių dominavimas, grupinis sodinimas);
- saugoti kūdrą ir jos aplinką, išlaikant jos vizualinį ir ekologinį integralumą;
- naujas užstatymas turi būti komponuojamas taip, kad:
  - nepažeistų istorinių vizualinių ryšių;
  - neužgožtų kraštovaizdžio elementų (reljefo, želdinių, vandens telkinio).

***Detalaus plano atitiktis kultūros paveldo vietovei:***

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia *Paupio dvaro sodybos ir ligoninės pastato kompleksas, vad. Bachmano dvaru (244)* vertingųjų savybių.

**Nustatyti sklypų tvarkymo darbai:** Atliekant projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose, esant poreikiui atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus. Vadovaujantis Lietuvos respublikos vyriausybės 1993m. gegužės 27d. nutarimu Nr. 369 „Dėl buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų apsaugos“ bendrųjų nuostatų 12 p., buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų teritorijose draudžiama:

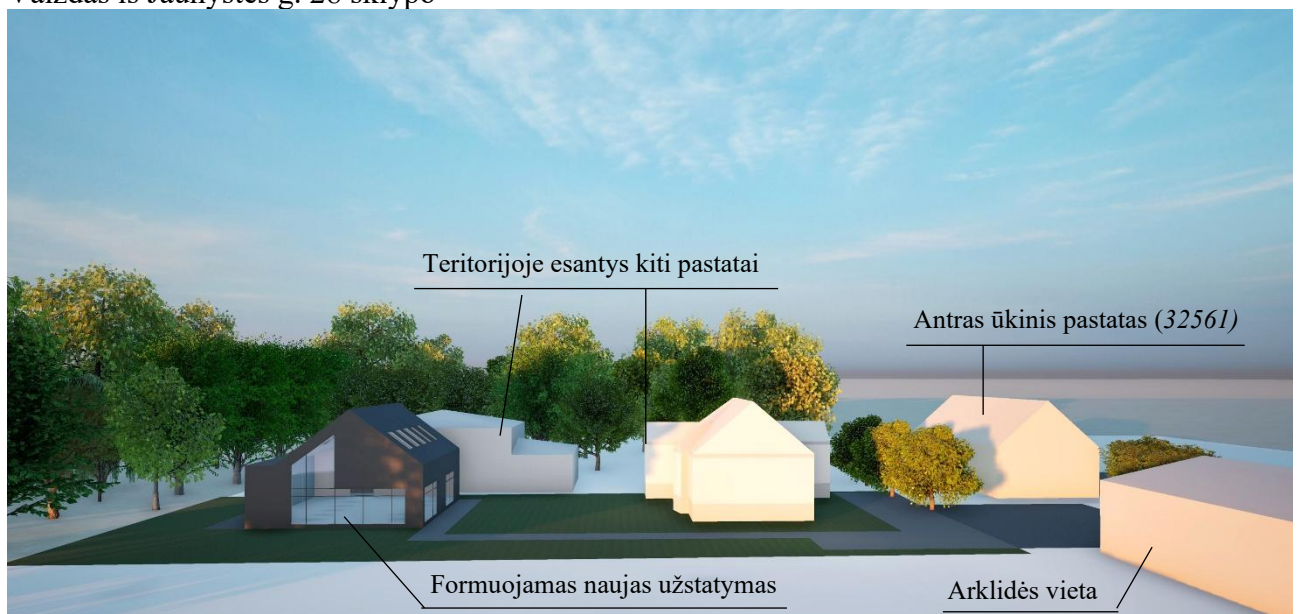
- 12.1. įrengti naujus ir naudoti senus karjerus;
- 12.2. keisti hidrografinį tinklą, vertingų vandens telkinių kontūrus, vertingas reljefo formas;
- 12.3. tiesti antžemines magistralines ryšių ir energijos komunikacijas;
- 12.4. vykdyti be kultūros paminklų apsaugos institucijų leidimo žemės darbus, taip pat remonto, rekonstrukcijos, statybos ir griovimo darbus;
- 12.5. naudoti žemės ūkio naudmenas ne pagal paskirtį, nurodytą juridiniuose žemės suteikimo ir naudojimo dokumentuose, taip pat individualiame sodybos apsaugos ir naudojimo reglamente.

**Nustatyti architektūriniai reikalavimai:** Naujų pastatų statyba ar esamų pastatų rekonstravimas galimas tik atliktų tyrimų pagrindu. Jų išraiška (tūriai, fasadų proporcijos, naudojamos medžiagos, spalviniai sprendimai) turi būti derinami prie dvaro sodybai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų. Nauja Statyba ar esamų pastatų rekonstravimas negali pažeisti dvaro sodybos, kaip vientiso ansamblio, kompozicinio vientisumo. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą ir dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

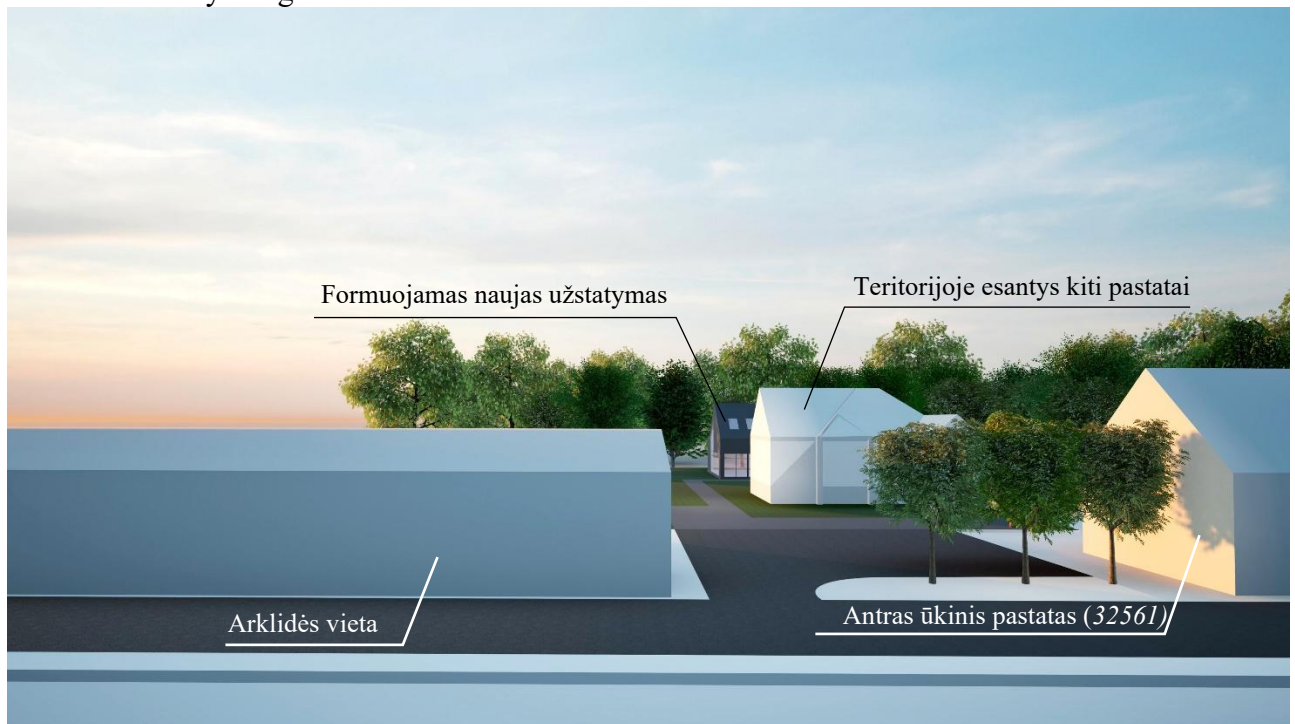
Detaliojo plano sprendiniai užtikrina kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių ir aplinkos autentiškumo išsaugojimą. Klaipėdos miesto bendrajame plane įtvirtinta nuostata, kurios privaloma laikytis: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo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

**Teritorijos vystymo vizualizacijos (pateikiami tūriai yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu):**

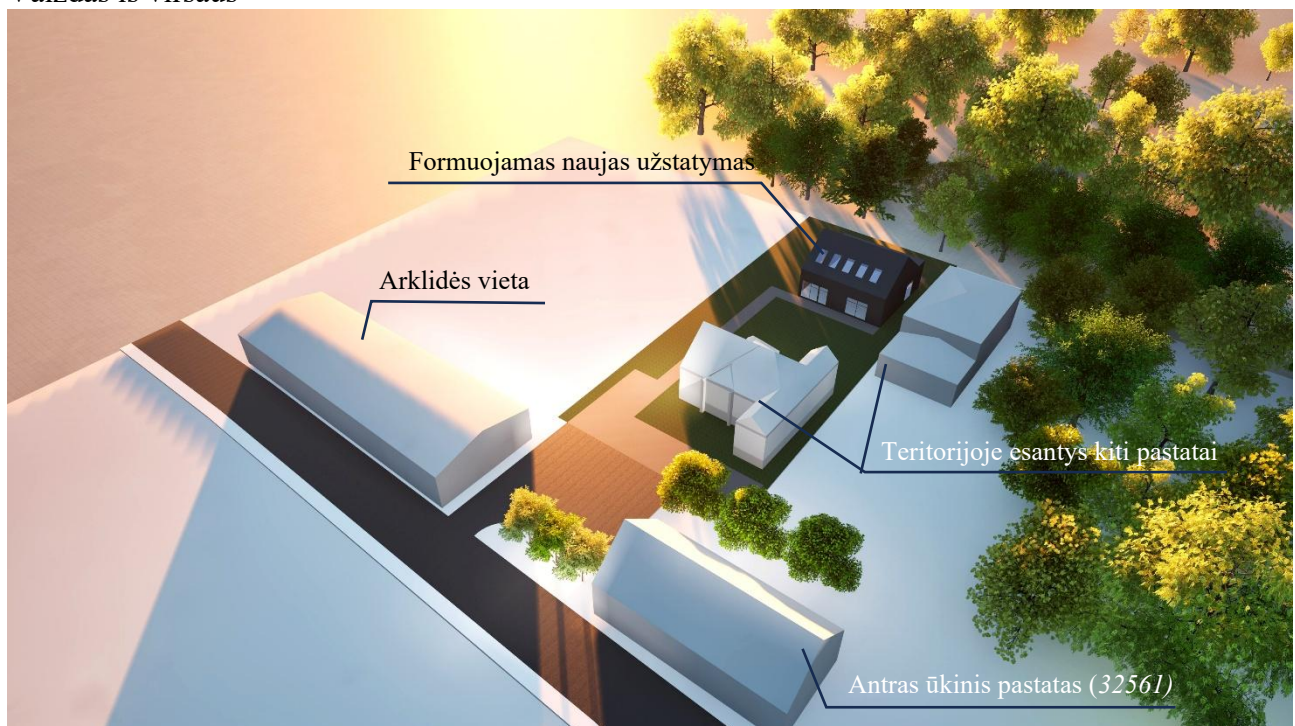
Vaizdas iš Jaunystės g. 28 sklypo



Vaizdas iš Jaunystės gatvės



Vaizdas iš viršaus



***Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:***

***Įstatymai (aktuali redakcija):***

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr. VIII-787
- LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446;
- LR žemės gelmių įstatymas 1995-07-5, Nr. I-1034
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-22 Nr. I-733;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12 Nr. I-1120;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.
- LR saugomų teritorijų įstatymas. 1993.10.9, Nr. I-301
- LR statybos įstatymas. 1996.03.19, Nr. I-1240
- LR elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15, Nr. IX-2135
- LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495
- LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886

***Nutarimai (aktuali redakcija):***

- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. 2008.03.12, Nr.206
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. 1996.09.18, Nr. 1079
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2004.08.18, Nr.: 967
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų patvirtinimo“. 2013.11.05, Nr. 1025
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“. 2004.10.14, Nr. 1289

***Įsakymai (aktuali redakcija):***

- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, 2007-04-02, Nr. D1-193;
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236;
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo“, 2024-09-20, Nr. 1-547/2024 (1.4E);
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų patvirtinimo“, 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos Ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijų patvirtinimo“, 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ 2011-01-17, Nr. 1-14;
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus

- įsakymas „Dėl Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011m. vasario 22d. įsakymo Nr. 1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo pakeitimo“ 2024-10-31 įsakymas Nr. 1-648/2024 (1.4E);
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2024-06-17, Nr. D1-199
  - LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“. 2013.12.31 Nr.D1-995/1-312
  - LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2013-12-31 Nr. D1-999;
  - LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“. 2013.12.31, Nr. D1-1009
  - LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“. 2017.01.2, Nr. D1-7
  - LR AM įsakymas „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“. 2014.01.02, Nr.D1-8.
  - LR AM įsakymas „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2007-12-21, Nr. D1-694
  - LR Kultūros ministro įsakymas Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:20011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo. 2011.08.16, Nr. ĮV-538
  - LR Kultūros ministro įsakymas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.12.01:2006 :Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“. 2006.05.4, Nr.: ĮV-183
  - LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495

#### ***Klaipėdos miesto savivaldybės sprendimai:***

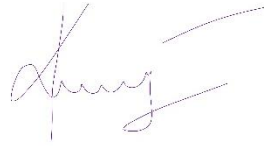
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022m. kovo 24d. sprendimas Nr. T2-54 „Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės“
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T2-359 „Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės“
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021m. spalio 28d. sprendimas Nr. T2-222 „Dėl kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutartis formos patvirtinimo“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. AD1-3866 patvirtinta Meninių akcentų, vaikų žaidimo aikštelių ir sporto įrenginių išdėstymo Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir senamiestyje išdėstymo schema

#### ***Kita (aktuali redakcija):***

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Architektė (atestato Nr.: A 2278)



K. Vitkauskaitė

Projekto vadovė (atestato Nr.: TPV 0008)



S. Kazlauskienė