



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
MERAS**

**POTVARKIS
DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANO BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO
(KONCEPCIJOS) STADIJOS SPRENDINIAMS**

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnio 5 dalimi, 27 straipsnio 2 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 5 dalies 2 punktu ir atsižvelgdamas į Urbanistikos skyriaus 2026 m. gegužės 27 d. raštą Nr. (21.11)-UA2-55 „Dėl pritarimo teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo bendrųjų sprendinių formavimo (koncepcijos) stadijos sprendiniams“:

1. P r i t a r i u Klaipėdos miesto bendrojo plano nagrinėjamo rajono 9.2. Šaulių dvaro centrinėje dalyje esančių žemės sklypų ir laisvos valstybinės žemės detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos) sprendiniams (pridedama).

2. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ar jo įgaliotą asmenį ne vėliau kaip per 5 darbo dienas informuoti visuomenę apie pritarimą koncepcijai planavimo organizatoriaus buveinėje, planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS.

3. N u s t a t a u, kad šis potvarkis skelbiamas Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje.

Šis sprendimas 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

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Esamiems žemės ūkio ir kitos paskirties žemės sklypams bei laisvai valstybinei žemei rengiamas detalusis planas, kurio tikslai – teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus (sujungiant ir perdalijant žemės sklypus), detalizuojant bendrojo plano sprendinius naujai suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypų naudojimo paskirtį), 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, taip pat numatant visuomeninės ir/ar komercinės paskirties objektus, bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijas.

Koncepcija:

Vadovaujantis Bendroju planu, laisvoje valstybinėje žemėje ar prie esamų įregistruotų pastatų formuojami nauji žemės sklypai, pertvarkomos dalies esamų žemės sklypų ribos, taip pat keičiama dalies esamų žemės sklypų naudojimo paskirtis ir/ar naudojimo būdas. Dalį esamų žemės sklypų ar jų dalių planuojama paimti visuomenės poreikiams (gatvių (kelių) plėtrai, socialinės infrastruktūros plėtrai, viešųjų atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti), numatant kompensacines priemones – žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui teisingai atlyginant už žemę ir atlyginant turto iškelimo iš visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo išlaidos pinigais pagal rinkos vertę arba žemės savininko rašytiniu sutikimu suteikiant valstybinės žemės sklypą, kuris ribojasi su paimamu visuomenės poreikiams žemės sklypu. Visuomenės poreikiams numatomi paimti sklypai (jų dalys) brėžiniuose sunumeruoti mėlyna spalva, galimi kompensaciniai sklypai (jų dalys) – rožine spalva. Sprendiniai, susiję su žemės sklypų (jų dalių) paėmimu visuomenės poreikiams, bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Detalioju planu suplanuojamas **40 žemės sklypų** (neskaitant tarpinių) ir teritorija, pažymėta **Nr. 24**, kurioje numatomi žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai. Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymu, įgyvendinat detaliojo plano sprendinius, kai detaliojame plane numatyti žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai, rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kuriuose pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos, vadovaujantis detaliojame plane numatytais principais, ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas. Teritoriją Nr. 24 sudaro 7 esami žemės sklypai ir laisva valstybinė žemė. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), galimi žemės naudojimo būdai (vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu ir Teritorijų planavimo normomis): G1, K, V, R, B, I2, E. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Sklypai:

Sklypai Nr. 1-13, 18, 24, 27, 31-33, 36-41: sklypų dydžiai – 535-3513 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m, užstatymo tankis – nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, užstatymo intensyvumas – 0,4.

Sklypai suplanuoti pertvarkant esamų sklypų ribas ir/ ar pakeičiant žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Sklypai Nr. 39-41 suformuoti iš esamo sklypo kad. Nr. 2101/0039:799 dalies Nr. (39-41)-1 ir laisvos valstybinės žemės Nr. (39-41)-2, kuri kompensuojama natūra už VP paimtas sklypo kad. Nr. 2101/0039:799 dalis (sklypas Nr. 34 ir sklypo dalis Nr. 35-1).

Sklypas Nr. 22: sklypo dydis – 8710 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (prioritetinis), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (konkrečių žemės naudojimo būdo dalių dydžiai ar procentinė išraiška tikslinama kitame etape arba sklypo kadastrinių matavimų metu). Sklypo dalį Nr. 20-1 numatoma paimti visuomenės poreikiams (sklypui Nr. 20, skirtam D kat. gatvės įrengimui, suformuoti). Laisvoje valstybinėje žemėje suformuojamas besiribojantis sklypas Nr. 22-2, kuris, žemės savininkų rašytiniu sutikimu gali būti suteikiamas kaip kompensacija už VP paimamą sklypo dalį Nr. 20-1. Sklypo ribos ir dydis gali būti tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje. Sklypo užstatymo rodikliai nustatomi pagal esamą užstatymą sprendinių konkretizavimo stadijoje.

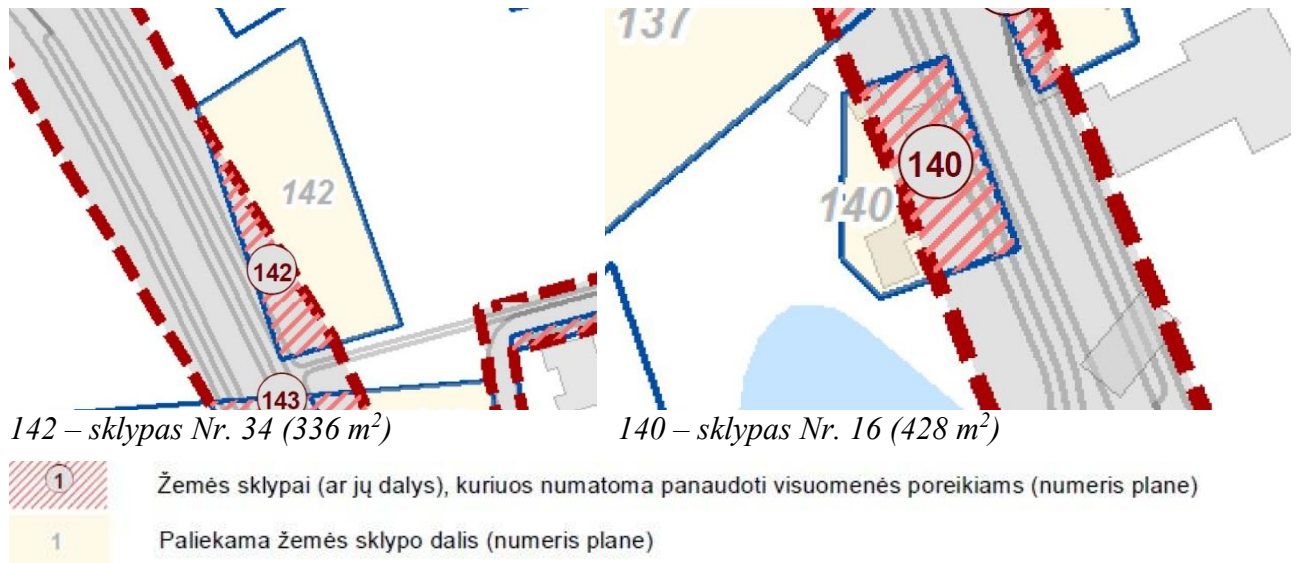
Sklypai Nr. 21, 23, 25, 26: sklypų dydžiai – 29-10172 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipai: paslaugų teritorija (PA)/ bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos (V)/ bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypai Nr. 21 ir Nr. 23 suformuojami laisvoje valstybinėje žemėje, ir yra skirti visuomeninių objektų statybai ir/ ar želdynų įrengimui. Sklypui Nr. 23 suformuoti VP paimamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad. Nr. 2101/0039:815 (Nr. 23-1). Sklypas Nr. 26 suformuojamas kaip įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas. Sklypas Nr. 25 – esamas (keičiama žemės naudojimo paskirtis ir būdas). Sklypų užstatymo rodikliai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Sklypai Nr. 29, 30: sklypų dydžiai – 969-3466 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypas Nr. 29 – esamas (keičiamas žemės naudojimo būdas), sklypas Nr. 30 suformuotas pertvarkant esamo žemės sklypo ribas ir pakeičiant žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Sklypų užstatymo rodikliai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Sklypai Nr. 15, 35: sklypų dydžiai – 4606-29791 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E). Sklypai suformuojami laisvoje valstybinėje žemėje. Sklypui Nr. 15 suformuoti VP paimama žemės ūkio paskirties žemės sklypo kad. Nr. 2101/0039:917 dalis (Nr. 15-1). Sklypui Nr. 35 suformuoti VP paimama kitos paskirties žemės sklypo kad. Nr. 2101/0039:799 dalis (Nr. 35-1).

Sklypai Nr. 14, 16, 20, 28, 34: sklypų dydžiai – 336-10256 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypai Nr. 14, 20, 28 suplanuojami D kat. gatvių ir privažiavimų įrengimui. Sklypai Nr. 16 ir Nr. 34 suformuoti paimant VP sklypų kad. Nr. 2101/0039:917 ir kad. Nr. 2101/0039:799 dalis – C kat. gatvių plėtrai (šis sprendinys perkeliamas iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023-03-23 sprendimu Nr. T2-40 (žr. ištraukas apačioje).

Ištraukos iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano



Sklypas Nr. 17: sklypo dydis – 240 m²; žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER), žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Sklypas suformuojamas esamam gamybos, pramonės paskirties pastatui – kalvei (un. Nr. 2198-1005-3014) eksploatuoti. Sklypo dydis nustatytas vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247, III skyriaus 8 punktu.

Detalioju planu numatoma galimybė keisti sklypo naudojimo būdą. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu ir žemės sklypo dydžiu, galimi žemės naudojimo būdai: K, R, B, E (tikslinama sprendinių konkretizavimo stadijoje). Pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą, turi būti atitinkamai pakeista ir esamo/ numatomo rekonstruoti pastato paskirtis. Sklypo užstatymo rodikliai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

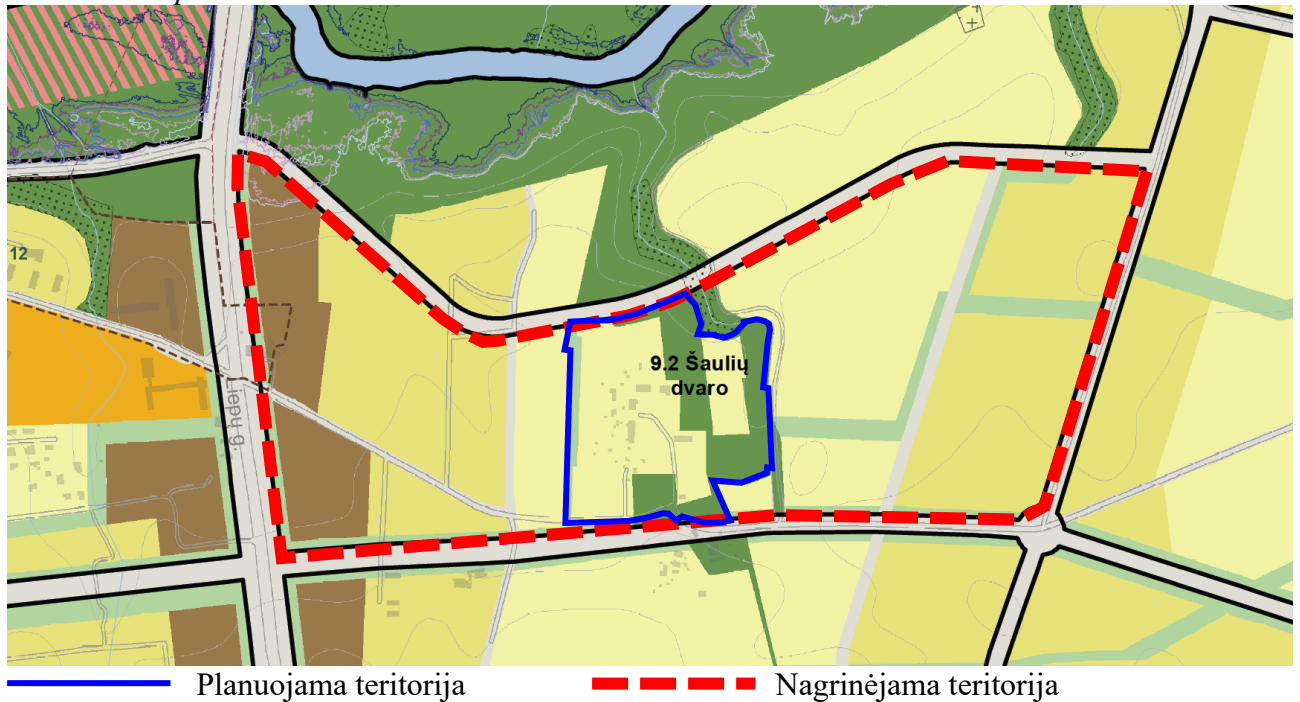
Sklypas Nr. 19: sklypo dydis – 850 m²; žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z), teritorijos naudojimo tipas – žemės ūkio ir specializuotų ūkio teritorija (ZU), žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4). Sklypas suformuojamas esamam pastatui (paskirtis – gyvūnams auginti) – arklidei (un. Nr. 2189-9000-1014) eksploatuoti, remiantis žemės sklypo Klaipėdoje, teritorijoje prie pastato Eitkūnų g. 52, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2026-04-17 potvarkiu Nr. M-600, sprendiniais.

Detalioju planu numatoma galimybė keisti sklypo paskirtį ir naudojimo būdą. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu ir žemės sklypo dydžiu, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, E (tikslinama sprendinių konkretizavimo stadijoje). Pakeitus žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą, turi būti atitinkamai pakeista ir esamo/ numatomo rekonstruoti pastato paskirtis. Sklypo užstatymo rodikliai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Konkretūs sklypų užstatymo rodikliai bus nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje, vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir kitais galiojančiais teisės aktais bei esamu užstatymu.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos miesto bendrajam planui:

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



Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9.2 Šaulių Dvaro		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	65	25	-	16	-	0,8
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	55	25	5	12	-	0,6
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	30	20	-	20	-	1,2
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	5	-	0,1
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, planuojama teritorija yra Šaulių dvaro (9.2) rajone. Didžioji dalis planuojamos teritorijos priskiriama mažo užstatymo intensyvumo gyvenamajai zonoje, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai*: **GV, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai*: **G1, K, V, R, B, I2, E**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **12 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **0,6**.

Kita dalis teritorijos priskiriama intensyviai naudojamų želdynų zonoje, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **BZ, AI**, galimi žemės naudojimo būdai: **B, E, I2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **5 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **0,1**. Pietinė dalis priskiriama ekstensyviai naudojamų želdynų zonoje, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **BZ, AI**, galimi žemės naudojimo būdai: **B, E, I2, C2**.

*Vadovaujantis Bendroju planu, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojoje zonoje nėra galimas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), taip pat nėra galimas žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), tačiau Bendrojo plano aiškinamajame rašte yra įtvirtinta nuostata: „Teritorijų, žemės sklypų, pastatų, statinių ir įrenginių naudojams, kurių nekilnojamojo turto iki BP sprendinių įsigaliojimo dienos registruota

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas (ir pobūdis, jei jis yra nustatytas) neatitinka šiems BP sprendiniams, paliekama teisė naudotis nekilnojamuoju turtu taip pat, kaip jis buvo naudojamas iki sprendinių įsigaliojimo dienos, nekeičiant jo naudojimo paskirties pobūdžio bei masto“. Sklype Nr. 22 (kad. Nr. 2101/0039:1036) yra esamas daugiabučių paskirties pastatas un. Nr. 5588-0004-1026 (Eitkūnų g. 54), esamas vienbučių paskirties pastatas un. Nr. 5588-0004-1015 (Eitkūnų g. 54A) ir esami pagalbinio ūkio paskirties priklausiniai – tvartas ir kiemo rūšys. Vadovaujantis esamų pastatų paskirtimis, Detalioju planu žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), nurodant du žemės naudojimo būdus – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (prioritetinis) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Vadovaujantis Bendroju planu, rekomenduojama mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos teritorijų struktūra: **gyvenamoji – 55 %, želdynai – 25 %, socialinė – 5 %**.

Detaliojo plano sprendiniuose mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos struktūra sudaro:

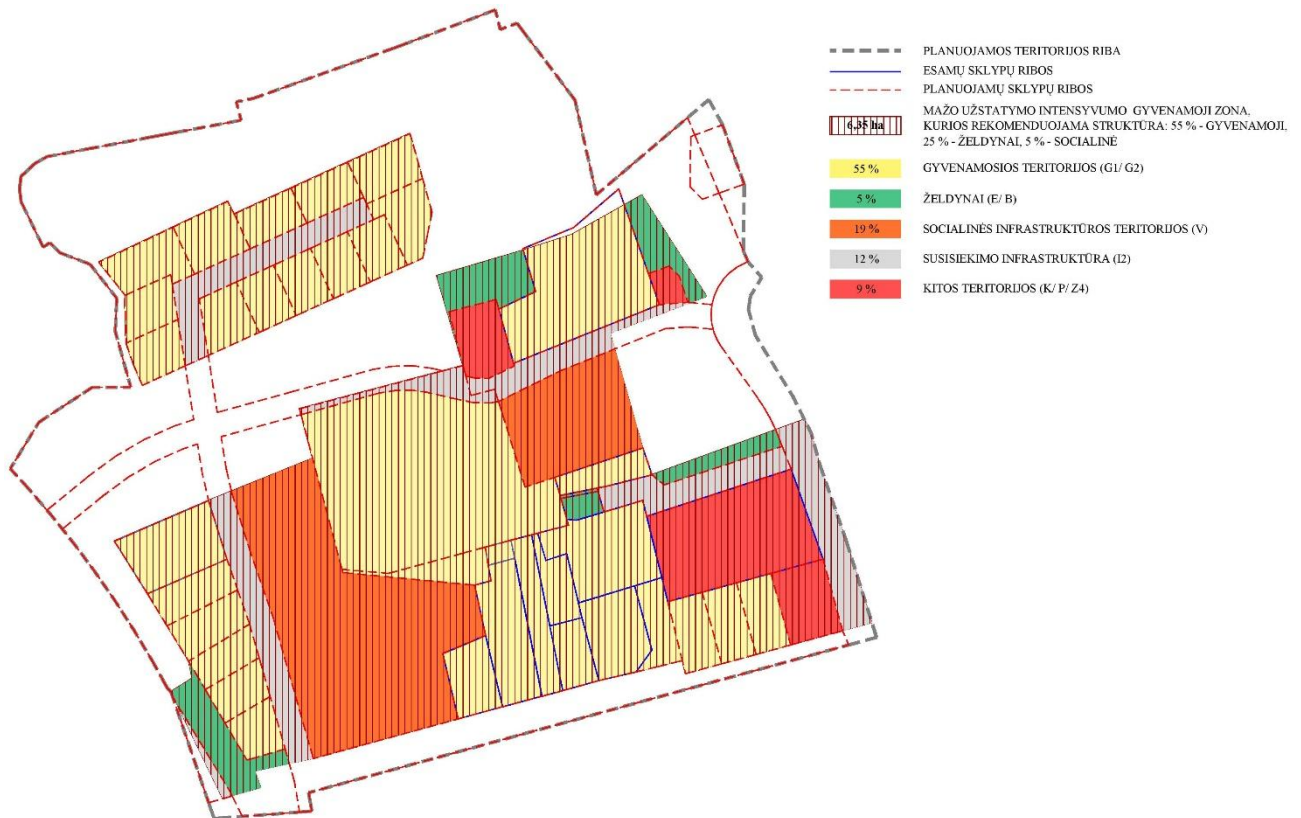
A variantas (sklypų dalyse Nr. 21A ir Nr. 23B – B naudojimo būdas)

- Gyvenamosios teritorijos (G1, G2) – 55 % (įtraukiant ir teritoriją Nr. 24, kur galimi įvairūs žemės naudojimo būdai);
- Želdynai (E, B) – 14 %;
- Socialinės infrastruktūros teritorijos (V) – 10 %;
- Susisiekimo infrastruktūra – 12 %;
- Kitos teritorijos (K, P, Z4) – 9 %.



B variantas (sklypų dalyse Nr. 21A ir Nr. 23B – V naudojimo būdas)

- Gyvenamosios teritorijos (G1, G2) – 55 % (įtraukiant ir teritoriją Nr. 24, kur galimi įvairūs žemės naudojimo būdai);
- Želdynai (E, B) – 5 %;
- Socialinės infrastruktūros teritorijos (V) – 19 %;
- Susisiekimo infrastruktūra – 12 %;
- Kitos teritorijos (K, P, Z4) – 9 %.



Abiem atvejais gyvenamosios teritorijos neviršija rekomenduojamos dalies, socialinės infrastruktūros teritorija sudaro didesnę teritorijos dalį, nei rekomenduojama, tačiau planuojamoje teritorijoje trūksta želdynų: A variante želdynų kiekis – 14 %, B variante – 5 %.

Vadovaujantis Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų (LR AM 2023-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) 4 p. lentelės duomenimis, minimalus viešojo atskirojo želdyno plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui – 10 m², viešojo atskirojo želdyno pasiekiamumo atstumas – 300 m.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką žemiau), planuojama teritorija ribojasi su planuojamu atskiruoju rekreacinės paskirties rajoniniu želdynu Nr. 55 (dalis šio želdyno patenka ir į planuojamą teritoriją), kurio plotas – apie 5,1 ha. Remiantis šiais duomenimis, nustatyta, kad minimalus viešojo atskirojo želdyno plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui, yra užtikrinamas, todėl laikoma, kad Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto bendrajame plane esančias rekomendacijas dėl teritorijų struktūros.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



— Planuojama teritorija
55 – planuojamas atskiras rekreacinės paskirties želdynas (rajoninis)

- Planuojami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai (centriniai, rajoniniai)
- Planuojami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai (vietiniai)
- Planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai

Detaliojo plano sprendinių atitikimas Teritorijų planavimo normoms:

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 21.2. p., **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)** – tai ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių paskirties gyvenamųjų pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojams reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje (GV): **G1, K, V, R, B, I2, E**. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype: statiniai ar jų grupės, kuriuos galima statyti atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype, išskyrus paslaugų paskirties automobilių plovyklas, specialiųjų paslaugų paskirties autoservisus, laidojimo namus, šarvojimo sales, morgus, krematoriumus, lošimo namus komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose. Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose negalima pastatų, kuriuose vykdoma veikla sukelia neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai, statyba.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 21.3. p., **Gyvenamoji teritorija (GG)** – tai teritorija, skirta visų paskirčių grupių gyvenamiesiems pastatams su jos gyventojams reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine, žaliaja ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai gyvenamojoje teritorijoje (GG): **G1, G2, K, V, R, B, I2, E**. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype: statiniai ar jų grupės, kuriuos galima statyti atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype, išskyrus paslaugų paskirties automobilių plovyklas, specialiųjų paslaugų paskirties autoservisus, laidojimo namus, šarvojimo sales, morgus, krematoriumus, lošimo namus komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose. Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose negalima pastatų, kuriuose vykdoma veikla sukelia neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai, statyba.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 21.6. p., **Paslaugų teritorija (PA)** – tai teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojams reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamiesiems pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai paslaugų teritorijoje (PA): **K, V, R, B, I2, E**. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype: statiniai ar jų grupės, kuriuos galima statyti atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 21.12. p., **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)** – tai urbanizuotų teritorijų pastatais (išskyrus reikalingus zoologijos sodams ir kapinėms) neužstatytos viešosios erdvės, kuriose dominuoja gamtinio kraštovaizdžio struktūros elementai, vyrauja minkštosios dangos ir želdiniai, – parkai ir kitos gamtinės teritorijos, skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoje (BZ): **B, E, V, I2**. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys atitinkamo žemės naudojimo būdo žemės sklype: pastatais (išskyrus pastatus, reikalingus zoologijos sodams ir kapinėms, visuomenės bendriesiems interesams skirtus želdynams reikalingus pastatus) neužstatoma.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), Gyvenamosios teritorijos (GG) ir Paslaugų teritorijos (PA) sklypų užstatymo rodikliai turi neviršyti Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktų leistinų rodiklių:

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Kai aukštų skaičius, vnt.	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UT, %	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UI
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	1–3	40	0,4
2.	Gyvenamoji teritorija			
2.1.		1–3	40	1,0
2.2.		>3	40	1,2
3.	Mišri gyvenamoji teritorija			
3.1.		1–3	60	1,4
3.2.		>3	60	1,6
4.	Mišri centro teritorija			
4.1.		1–3	80	2,0
4.2.		>3	80	3,0
5.	Paslaugų teritorija			
5.1.		1–3	80	2,5
5.2.		>3	80	3,0
6.	Socialinės infrastruktūros teritorija			
6.1.		1–3	60	1,4
6.2.		>3	60	3,0
7.	Specializuotų kompleksų teritorija			
7.1.		1–3	80	2,0
7.2.		>3	80	3,0
8.	Pramonės ir sandėliavimo teritorija		80	2,5
9.	Inžinerinės infrastruktūros teritorija		80	2,5

Detaliojo plano sprendinių atitikimas kitiems teisės aktams:

Konkretūs vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų užstatymo rodikliai nustatomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimais.

Pastatų (pristatų) 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“ 7 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 4 punkte ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas.

Tūriniai erdviniai planuojamos teritorijos vaizdai:



Vaizdas iš rytų pusės (diena)



Vaizdas iš rytų pusės (vakaras)

Vienbučių gyvenamųjų namų kvartalo, numatomo šiaurės vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, išklotinės:



Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Senvagės g. 4, 6 (atstumas apie 4,8 km), statomas lopšelis-darželis, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 2,8 km); artimiausia gydymo įstaiga – adresu Klaipėdos g. 8 (atstumas apie 3,5 km); artimiausios parduotuvės: adresu Pajūrio g. 5A (atstumas apie 3,3 km), adresu Tauralaukio g. 1 (atstumas apie 3,6 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Liepų gatvėje (atstumas apie 0,5 km), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 17.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, planuojamose Gumbinės ir Dovo Zauniaus gatvėse, besiribojančiose su planuojama teritorija, taip pat numatomos viešojo transporto stotelės.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

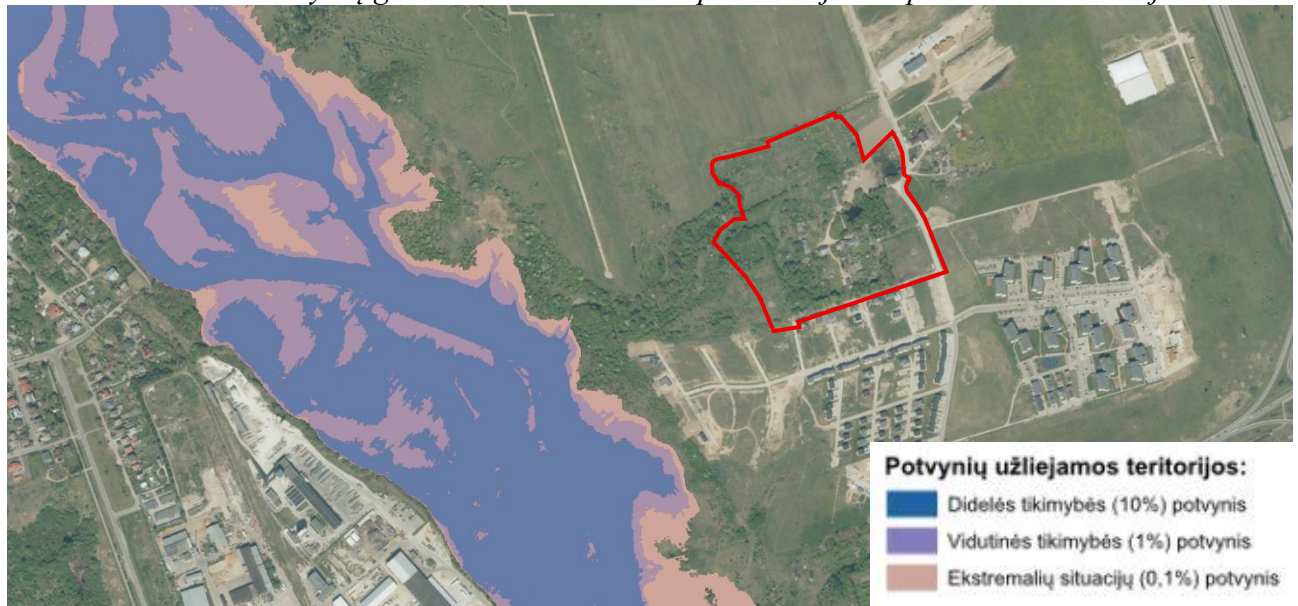
Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai:

Planuojama teritorija pietvakariuose ir šiaurės rytuose ribojasi su Klaipėdos miesto bendroju planu ir Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu suplanuotomis C kat. Gumbinės ir Dovo Zauniaus gatvėmis. Vadovaujantis Bendroju planu, palei šias gatves yra suplanuotos ekstensyviai ir intensyviai naudojamų želdynų zonos, apsaugosiančios gyvenamąsias teritorijas nuo triukšmo ir oro taršos. Detalioju planu palei šias gatves planuojami bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai ir keli vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypai, kuriuose palei gatvę planuojama apsauginių želdinių juosta.

Triukšmas planuojamoje teritorijoje neturi viršyti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2011) (LR SAM 2026 m. vasario 10 d. įsakymo Nr. V-131 redakcija) (toliau – HN 33:2011) 2 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 350 m atstumu, yra Danės upė. Įvertinus Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenis (2025-08-04), nustatyta, kad planuojama teritorija nepatenka nei į potvynio užliejamas priekrantės teritorijas, nei į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių užliejamas teritorijas, todėl jokie apribojimai šiuo aspektu sklypams nėra nustatomi.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio. Užliejamos priekrantės teritorijos



— Planuojama teritorija

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

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004, STR 2.02.09:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš planuojamoje teritorijoje numatomų įrengti priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu, turi būti įrengiami kas 150–200 m (atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m). Vadovaujantis Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Eitkūnų gatvės. Į sklypus patekimas numatomas kvartalo viduje suplanuotomis gatvėmis. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 3,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Inžineriniai tinklai:

Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- **Vandentiekio tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-02-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29637391, kvartalo tinklus numatoma prijungti prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise valdomų tinklų Dovo Zauniaus gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-02-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29637391, kvartalo tinklus numatoma prijungti prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise valdomų tinklų Dovo Zauniaus gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-02-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29637391, galimas prisijungimas į AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamus privačius paviršinių nuotekų tinklus Eitkūnų gatvėje arba tiesiogiai išleidžiant išvalytas paviršines nuotekas į greta teritorijos/arba teritorijoje esantį vandens telkinį/nuotekų priimtuvą (kanalą/upelį) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** numatomas aeroterminis, geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

Teritorijai taikomos SŽNS, neįregistruotos NT registre: Kelių apsaugos zonos (III-2); Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11).

Įregistruotas teritorijos, kuriose taikomos SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11).

Detalioju planu naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kelių apsaugos zonos (III-2), kadangi sklypai nesiriboja su keliais. Taip pat naikinamos specialiosios sąlygos – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8), kadangi teritorija nesiriboja su vandens telkiniais, kuriems turi būti taikomos apsaugos zonos ar pakrantės apsaugos juostos. Į Akmenos-Danės upės apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos ribas planuojama teritorija nepatenka.

Servitutai:

Planuojamame sklype kad. Nr. 2101/0039:1036 (Eitkūnų g. 54) yra esamas 2014-11-27 Servituto sutartimi Nr. GB-9329 įregistruotas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.1141 ha. Šis servitutas išlieka, pasikeitus sklypo, kuriame yra servitutas, riboms, koreguojamas servituto plotas.

Detalioju planu susisiekiama ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypuose suplanuojami kelio servitutai – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas – 215) ir servitutai – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas – 222). Esant poreikiui, servitutai (215, 222) suplanuojami ir kituose sklypuose.

Atliekos:

Atliekos surenkamos sklypų ribose numatomuose konteineriuose. Konteineriai surenkami

pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra rytinėje Klaipėdos miesto dalyje, rytuose ribojasi su esama D kat. Eitkūnų gatve ir planuojama C kat. Dovo Zauniaus gatve, vakaruose – su planuojama C kat. Gumbinės gatve, pietuose – su esamu privažiavimo keliu. Į teritoriją patenkama iš esamos Eitkūnų gatvės (vietinis kelias Nr. LM1252), taip pat planuojamas įvažiavimas iš planuojamos C kat. Gumbinės gatvės.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, ir Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, Eitkūnų gatvės plotis tarp RL ties planuojama teritorija – 15-18 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m; Dovo Zauniaus gatvės plotis tarp RL ties planuojama teritorija – 30 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m; Gumbinės gatvės plotis tarp RL – 30 m, planuojamas važiuojamosios dalies plotis – 6,5; esamo privažiavimo kelio plotis tarp RL – 10,5 m, planuojamas važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m.

Kvartalo viduje suplanuojamos 2 susikertančios D kat. gatvės, kurių plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų negali viršyti Reglamento XIII skyriaus 32¹ lentelėje nurodytų atstumų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Želdiniai:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Teritorijoje atlikta esamų medžių taksacija (pridedama).

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose – 30 %, visuomeninės paskirties teritorijose – 15-50 %, komercinės paskirties objektų teritorijose – 10 %, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose – 15 %.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija ribojasi su planuojamu atskiruoju rekreacinės paskirties rajoniniu želdynu Nr. 55. Dalis šio želdyno patenka ir į planuojamą teritoriją. Dalį planuojamos teritorijos sudaro planuojami atskirieji rekreacinės paskirties vietiniai želdynai, kur detaliuoju planu suplanuojami atskirųjų želdynų ir bendro naudojimo teritorijų žemės sklypai, skirti esamiems želdiniams išsaugoti ir naujai planuojamiems želdynams įrengti. Pateikiama C kat. gatvės planuojami apsauginiai želdiniai. Atkreiptinas dėmesys, kad sklypai ar jų dalys, skirtos želdynų įrengimui, sudaro 42 % visos planuojamos teritorijos (neskaitant priklausomųjų želdynų dalies). Vadovaujantis Bendroju planu, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ribas, todėl šiuo aspektu papildomi sprendiniai nėra numatomi.

Želdinių įrengimas teritorijoje numatomas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (aktuali redakcija nuo 2025-07-01). Želdinių sprendiniai bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Kultūros paveldo objektai:

Planuojamoje teritorijoje esantys buvusio Šaulių dvaro sodybos pastatai nėra registruoti Kultūros vertybių registre, todėl konkretūs apribojimai šiuo aspektu sklypams nėra nustatomi.

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, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- 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 ir patalpų klasifikavimas“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

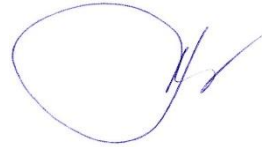
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja



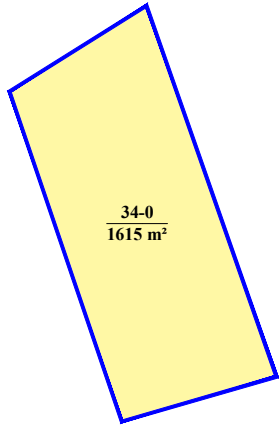
E. Valmienė

Projekto vadovė

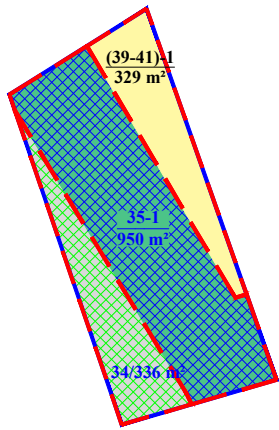


S. Kazlauskienė

ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 2101/0039:799 PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS IR KOMPENSAVIMO BŪDŲ SCHEMA

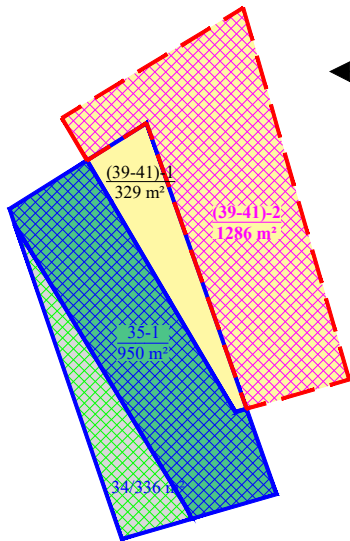


1. Esamas sklypas Nr. 34-0 (kad. Nr. 2101/0039:799, Eitkūnų g. 30D), plotas - 1615 m², naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).



2. Sklypo dalių paėmimas visuomenės poreikiams

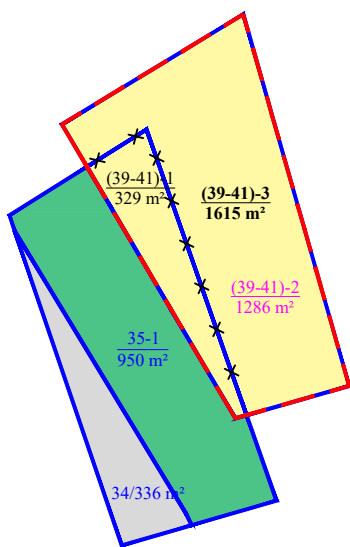
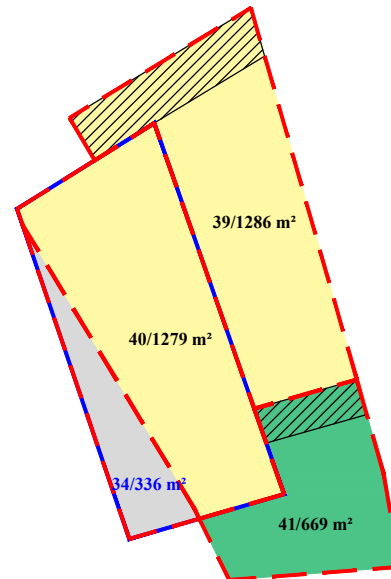
- Suformuojamas 336 m² ploto sklypas Nr. 34, kuriam nustatomas žemės naudojimo būdas - I2. Sklypas paaimamas VP - C kat. Gumbinės gatvės įrengimui. Sprendinys perkeltas iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023-03-23 sprendimu Nr. T2-40;
- Suformuojamas 950 m² ploto sklypas Nr. 35-1, kuriam nustatomas naudojimo būdas - E. Sklypas paaimamas VP - viešajam atskirajam želdynui formuoti (naujas sprendinys);
- Lieka 329 m² sklypo dalis Nr. (39-41)-1, kuriai nustatomas naudojimo būdas - G1.



3. VP paaimamos žemės kompensavimo būdai

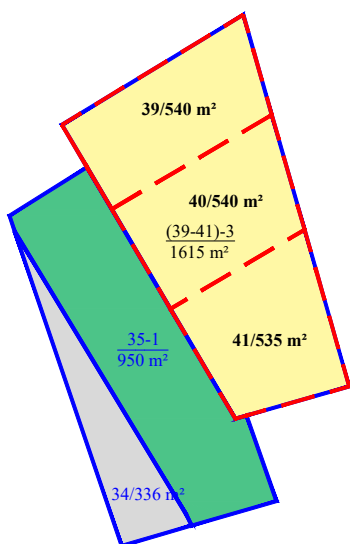
Laisvoje valstybinėje žemėje suformuojamas 1286 m² ploto sklypas Nr. (39-41)-2, kuriam nustatomas žemės naudojimo būdas - G1. Gavus žemės sklypo savininko rašytinį sutikimą*, šis sklypas suteikiamas atlyginant už VP paaimtas sklypo dalis Nr. 34 (336 m²) ir Nr. 35-1 (950 m²).

*Negavus minėto sutikimo, tarpinis sklypas Nr. (39-41)-2 lieka funkcionuoti kaip savarankiškas sklypas Nr. 39. Sklypas Nr. 35-1 nebeplanuojamas. Savininkui už VP paaimtą sklypo dalį Nr. 34 atlyginama pinigine kompensacija. Likusi sklypo dalis po paaimimo VP - 1279 m² ploto sklypas Nr. 40. Privažiavimui prie sklypo Nr. 40 turi būti suplanuotas kelio servitutas - sklype Nr. 39 arba Nr. 41.



4. Sklypų apjungimas

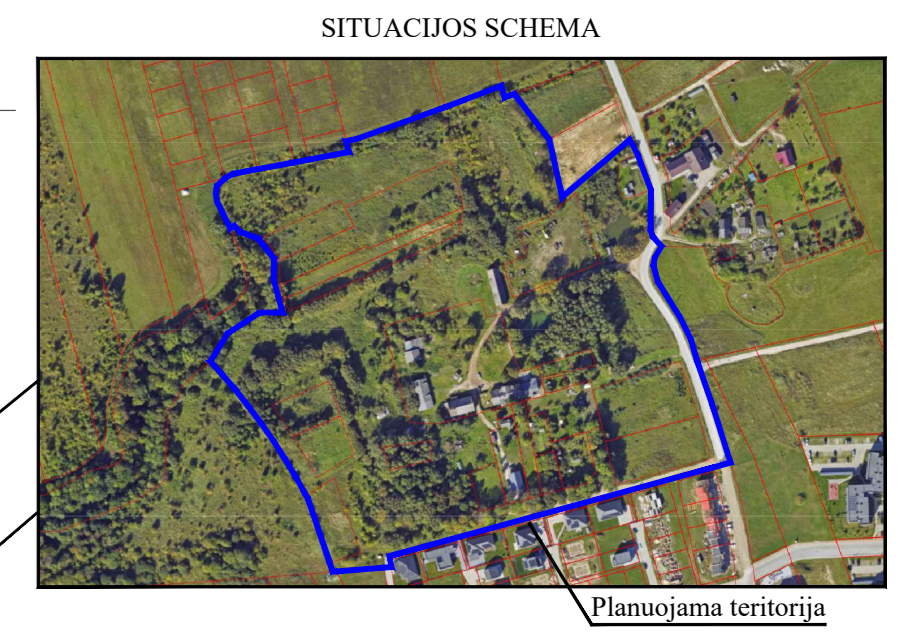
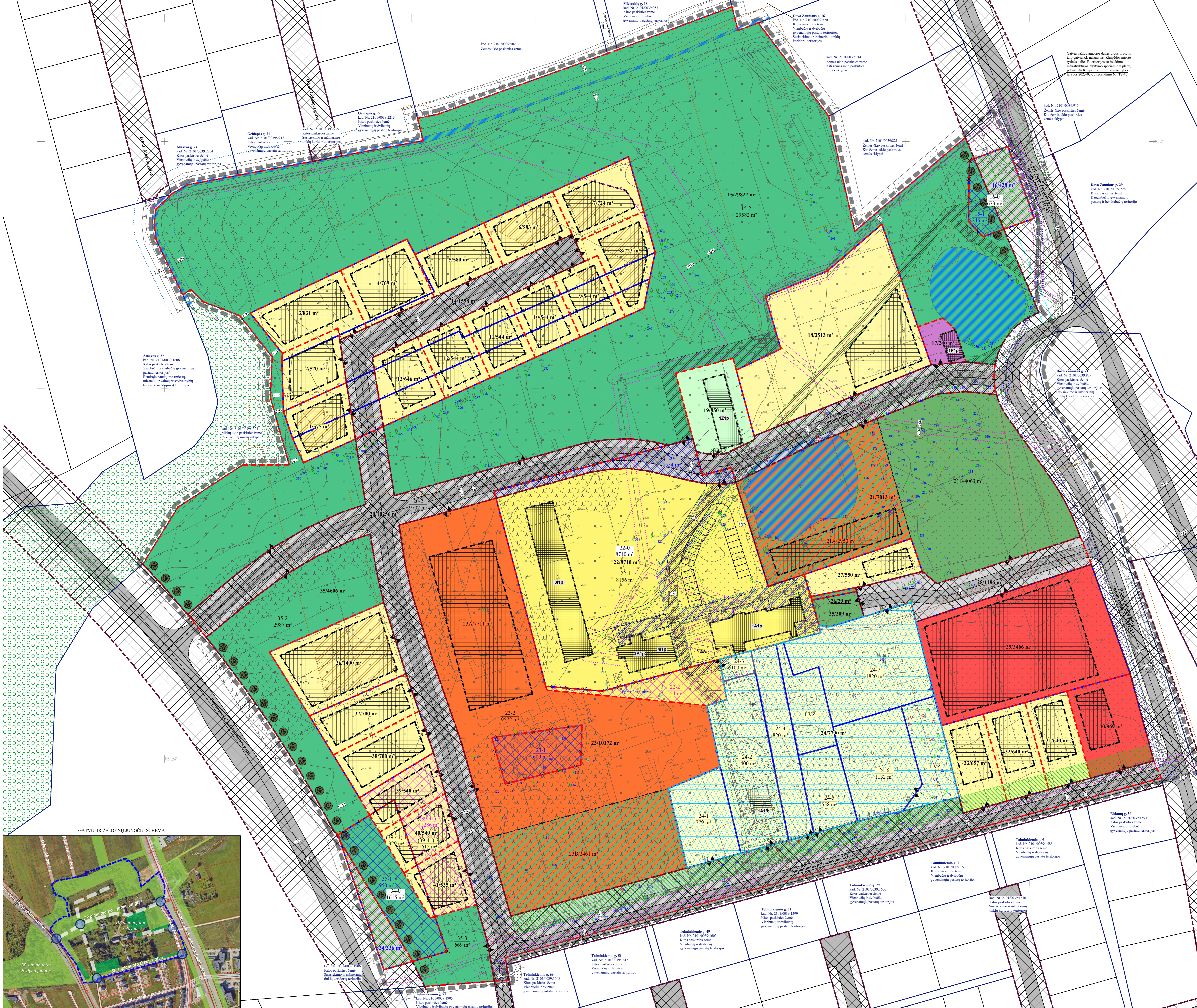
Gavus minėtą sutikimą, sklypai Nr. (39-41)-1 (329 m²) ir Nr. (39-41)-2 (1286 m²) apjungiami, suformuojant tarpinį žemės sklypą Nr. (39-41)-3 (1615 m²).



5. Sklypo sudalinimas

Tarpinis žemės sklypas Nr. (39-41)-3 padalinamas, suformuojant 3 naujus žemės sklypus Nr. 39, 40, 41.

Atestato Nr.	Detaliojo plano rengėjas: PROJECT28			Objektas: Klaipėdos miesto bendrojo plano nagrinėjamo rajono 9.2. Šaulių dvaro centrinėje dalyje esančių žemės sklypų ir laisvos valstybinės žemės detalusis planas	
	H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda, tel. +370 686 69258 info@project28.lt, www.project28.lt			Brėžinys: ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 2101/0039:799 PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS IR KOMPENSAVIMO BŪDŲ SCHEMA	
TPV 0008	Direktorė	S. Kazlauskienė			Mastelis
	PV	S. Kazlauskienė			Laida
	Projektuotoja	E. Valmienė			-
	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius			0
				Zymuo:	Lapas
				K-VT-21-24-1254	Lapų
					1
					1



SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS (KADASTRINIAI MATAVIMAI)
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS (PRELIMINARŲ MATAVIMAI)
	PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	NAIKINAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	TERITORIJŲ, KURIOSE NEMATYTI ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR (AR) PERTVARKYMO PRINCIPAI
	SKLYPO (JO DALIES NR.) PLOTAS
	1/575 m ²
	16-0 673 m ²
	PRIMINGO TARPINIO SKLYPO (JO DALIES) NR., PLOTAS
	SKLYPO DALIS, PAMATAI VSIŲLOMĖS POREIKIAMS (SPRENDIMŲS PIRKĖLIAMS IS SPECIALIOU PLANU)
	SKLYPO DALIS, PAMATAI VISUOMENĖS POREIKIAMS (NAUJAS SPRENDIMŲS)
	SIFLOMA KOMPENSUOTI SKLYPO DALIS, PAMATAI VP
	GV
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, TIPAS - VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ CŪVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJŲ
	GG
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, TIPAS - GOVYNAIŠIŲ TERITORIJŲ
	G1
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ CŪVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
	V
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VISUOMENĖS PASKIRTIES TERITORIJOS
	K
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	P
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	I2
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, SUSISIKIMO IR INŽINERIJŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS
	B
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, BENDRO NAUDOJIMO (MISTŲ, MEISTELIŲ IR KAMŲ AR SAVIVALDYBIŲ BENDRO NAUDOJIMO) TERITORIJOS
	E
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, ATSKIRŲJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS
	Z4
	ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ, KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI
	SKIRTŲŲ REGULIŲ RIBA
	STATYBOS RIBA
	STATYBOS ZONA
	ZONA, KURIOJE STATYBA GALIMA TIK IŠEŠIUS BENDRO NAUDOJIMO DRENAŽO RINKTUVUS ARBA PATIKSLINUS JŲ VĖŽA
	SERVITUO ZONA (ESAMOS PLANUOJAMOS)
	SUSISIKIMO IR INŽINERIJŲ KORIDORIUS
	ĮVAŽAVIMAS-ISVAŽAVIMAS, EISMO KRYPTIS
	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	GATVIŲ BAUDONOSIOS LINDOS
	GATVĖS IR PRŪDAI
	ESAMOS PASTATŲSŲ ŽYMAIŠAS PLANAS
	PRELIMINARI VAKU ŽAIDIMŲ ARŠTELĖS VIETA
	MEDŽIAL PRISKIRIAMŲ SAUGOTINĖMS GEROS IR PATENKINAMOS BŪKLĖS IR JŲ NUMERACIJA
	ESAMŲ MEDŽIŲ GEROS IR PATENKINAMOS BŪKLĖS NEPATENKAMOS BŪKLĖS BLOKŲ RŪKĖS (KERTAMI)
	PLANUOJAMŲ DAUGAPAKOPAI APSAUGINAI ŽELDINIAI BP SUPLANUOTA EKSTENSIVIAI NAUDOJAMŲ ŽELDYNŲ ZONA
	VANDIO
	ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	SKERTŲŲJŲ DUBUTIŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	VANDENS TIEKIMŲ IR VODIŲŲ PAVIRŠINIŲ VODIŲŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	ELEKTROINŲ RYŠIŲ, TINKLŲ ELEKTROINŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	BENDRO NAUDOJIMO DRENAŽO RINKTUVŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	MELIORACIJOS GRODIO APSAUGOS ZONOS (S) RIBA
	KAIMYBINIAI ŽEMĖS SKLYPAI
	KITI ŽEMĖS SKLYPAI



Projekto pavadinimas: **PROJECT 28**

Aprašymas: Klaipėdos miesto bendrojo plano nagrinėjama rajono 92. Šantių švare centrinėje dalyje esančių žemės sklypų ir laisvų valstybinių žemės detalių planas

Teritorijos vystymo koncepcija: K-VT-21-24-1254

Architektas: S. Karlauskienė

TPV 0008: PV

Projekto autorius: E. Valmiera

Projektavimo data: 2023-05-31

Skalės: 1:500

Laikas: 0

Laikas: 1

Laikas: 1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 111100775, Klaipėda, Liepų g.11
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANO BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO (KONCEPCIJOS) STADIJOS SPRENDINIAMS
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-06-11 Nr. M-821
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	2026-06-11 16:40:06 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-X-L
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-06-11 16:40:18 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-25 15:12:19 – 2027-04-25 15:12:19
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.90.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-06-15 14:43:02)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-06-15 14:43:03 Dokumentų valdymo sistema Avilys