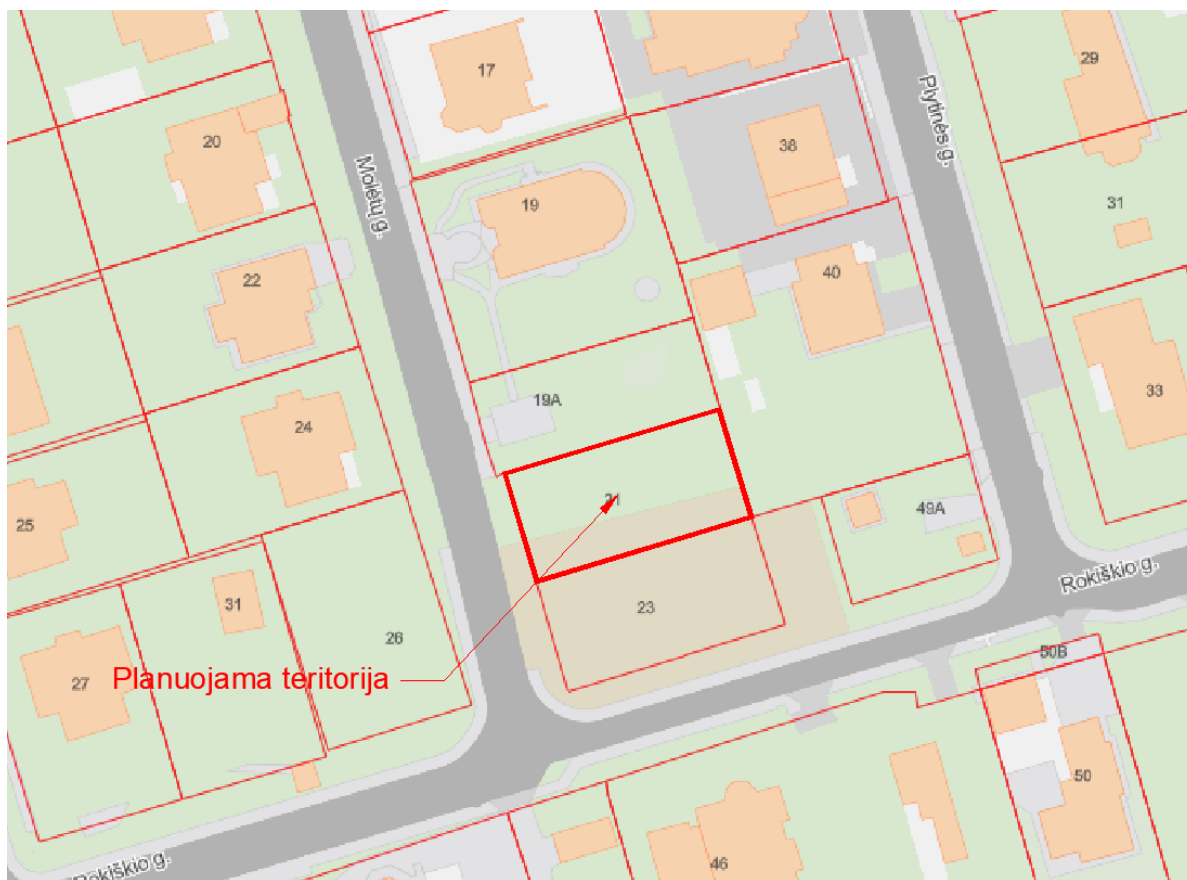


**Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-121 „Teritorijos tarp Plytinės, Rokiškio, Molėtų gatvių ir žemės sklypų Plytinės g. 40 ir Molėtų g. 19, Klaipėdoje detalaus plano“ patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 2101/0002:1139) esančio Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Molėtų g. 21 supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9d.**



**1 pav.** Situacijos schema (Ištrauka ir TPDRIS)

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Užsakovas:** Fiziniai asmenys (nuasmeninta)

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas, kurio adresas Molėtų g. 21, Klaipėda, Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0002:1139)

**Planavimo tikslai:** koreguojama statybos riba, statybos zona, įvažiavimas-išvažiavimas.

**Informacija apie planuojamą teritoriją:**

Teritorijos adresas:	Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Molėtų g. 21
Kadastro numeris, vietovė	2101/0002:1139 Klaipėdos m. k. V.
Unikalus daikto Nr.	4400-4200-8951
Žemės sklypo plotas	0.0451ha
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė	Fiziniai asmenys
Juridiniai faktai	Asmeninė nuosavybė
Servitutai:	-
Žymos	-

Duomenys apie įrengtas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Įrašų nėra
---	------------

Sklypo skaitmeninę topografinę nuotrauką 2026-03-25 atliko įmonė UAB „Vakarų valda“ ir pateikė skaitmenine forma. Topografijos suderinimo numeris TOPD sistemoje: Nr. TIIIS1-20260323-013230. Sklypo topografinė nuotrauka atlikta LAS07 aukščių sistemoje, koordinacių sistema – valstybinė LKS-94, horizontalių ir vertikalus laiptas – 0.02m.

**Ištrauka iš 2021-10-06 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos patvirtinto „Klaipėdos miesto bendrojo plano“ kompleksinio, savivaldybės bendrojo plano koregavimo (T00086840):**

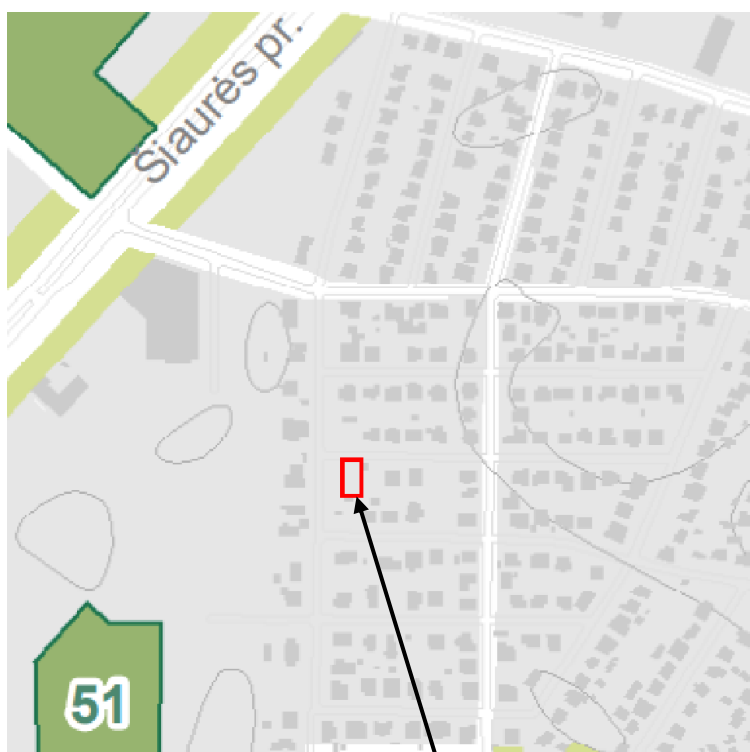


2 pav. Planuojama teritorija

Funkcinės zonos:	
	Pagrindinio centro zona
	Miesto dalies (rajonų) centro zona
	Intensyvaus užstatymo zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Mažo užstatymo intensyvumo zona

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021m. spalio 6d sprendimu Nr.T2-191 „Klaipėdos miesto bendrasis planas“ koregavimo pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas žemės sklypas yra mažo užstatymo intensyvumo zonoje.

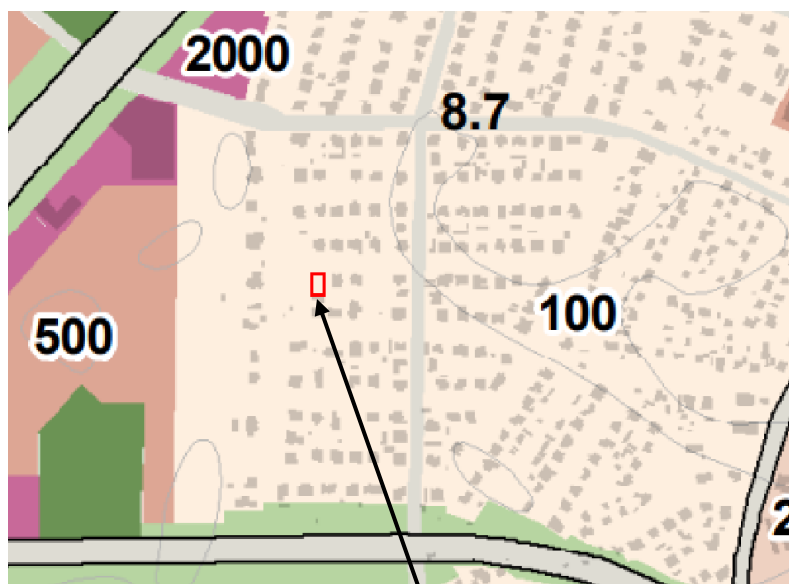
**Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio**



3 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, šalia planuojamos teritorijos nėra numatyta želdynų.

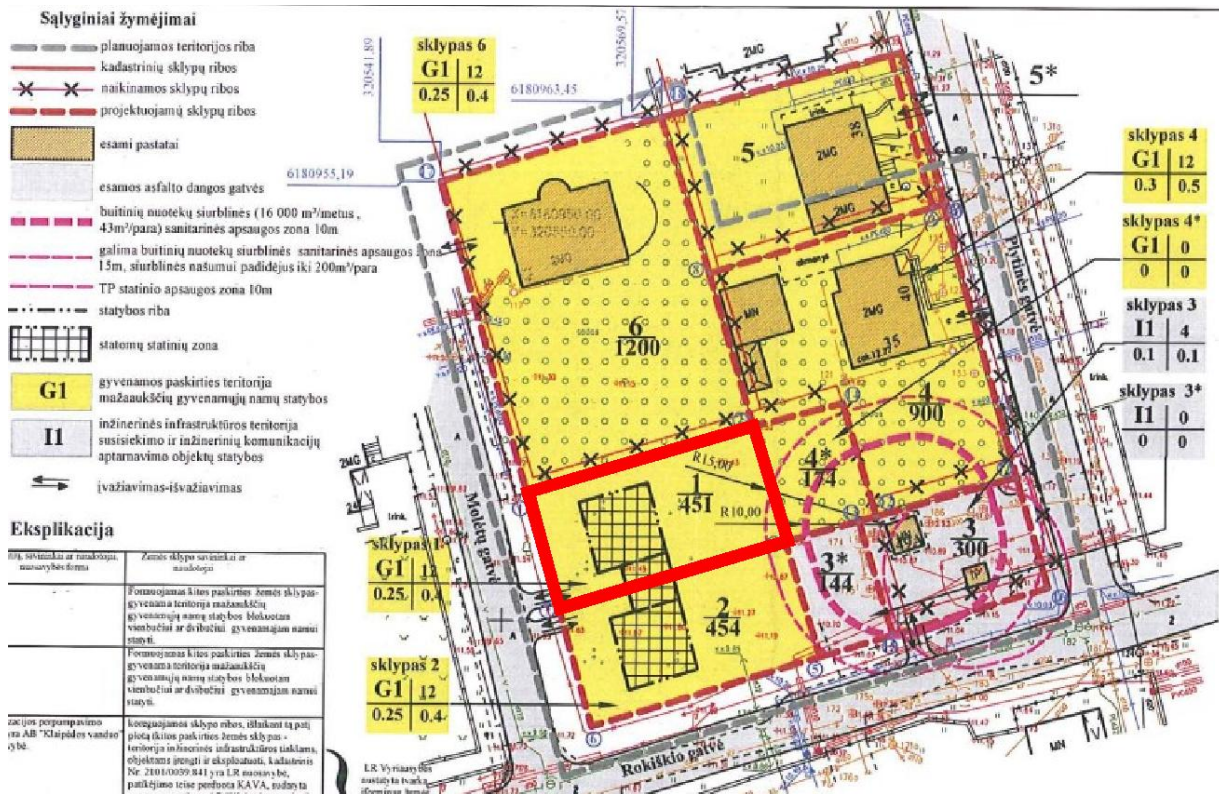
**Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Prekybos objektų sklaidos schemos brėžinio**



4 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Prekybos objektų sklaidos schemos brėžiniu, planuojama teritorija yra teritorijoje, kurioje galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 m<sup>2</sup>.

**Ištrauka iš Klaipėdos m. sav. administracijos direktoriaus patvirtinto „Teritorijos tarp Plytinės, Rokiškio, Molėtų gatvių ir žemės sklypų Plytinės g. 40 ir Molėtų g. 19, Klaipėdoje, detalaus plano“ kompleksinio, naujo detalaus plano (T00029106):**



5 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis teritorijos detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009m. sausio 22d įsakymu Nr. AD1-121 „Teritorijos tarp Plytinės, Rokiškio, Molėtų gatvių ir žemės sklypų Plytinės g. 40 ir Molėtų g. 19, Klaipėdoje detalaus plano“ brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija yra valstybinėje žemėje formuojamas kitos paskirties žemės sklypas – gyvenama teritorija mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklype planuojama statyti blokuotą vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą. Maža dalis sklypo patenka į TP statinio apsaugos zoną (10m). Detaliojo plano sprendiniuose buvo nustatyta ir statinio užstatymo linija, kuri rengiamu detaliojo plano koregavimu yra koreguojama.

Klaipėdos m. sav. Administracijos direktoriaus 2009-01-22 įsakymu Nr. AD1-121 patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai žemės sklypui Molėtų g. 21:

**Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė**

Sklypo Nr. ir siūlomas ar esamas adresas	Sklypo kampų Nr.	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas m <sup>2</sup>	Privalomi reikalavimai				pastabos ; servitutų aprašymas
		x	y		Sklypo naudojimo būdas ir pobūdis	Leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus	Leistinas užstatymo tankumas	Leistinas užstatymo intensyvumas	
<b>1</b> Molėtų g. 21 (siūlomas adresas)	1	6180916,03	320553,12	451	G1	12m	0,25	0,4	dalis sklypo ateiityje, buitinių nuotekų siurblynės našumui padidėjus iki 200m <sup>3</sup> /p, gali patekti į buitinių nuotekų siurblynės sanitarinės apsaugos zoną.
	2	6180924,58	320581,66						
	3	6180924,24	320581,76						
	4	6180910,13	320585,85						
	7	6180901,41	320557,31						

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

### Bendroji dalis

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 punktu, rengiamas 2003-06-26 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-199 patvirtinto detalaus plano koregavimas, t. y. **koreguojama statybos riba ir statybos zona, įvažiavimas-išvažiavimas**, nekeičiant kitų detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, supaprastinta tvarka.

Koreguojamame Detaliajame plane sklypui Nr. 1 pažymėta statybos zona ir statybos riba yra mažesnė nei leistina. Statybos zona ir statybos riba didinama, kad būtų įvykdoma architekto kūrybinė vizija. Teritorijoje planuojamas 8,5metrų aukščio pastatas. Blokuotas užstatymas nebegaili būti numatomas, nes 2022m. tokia galimybė buvo panaikinta, todėl korektūros sprendiniuose jis nebevaizduojamas. Taip pat korektūros sprendiniais pailginta užstatymo zona atitiks šiuo metu susiformavusį netaisyklingo stačiakampio formos užstatymą, prisitaikys prie formuojamos pavienių atskirai stovinčių pastatų gatvės išklotinės. Plano koregavimas nepažeis ir nesuvaržys teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių.

### Statybos riba, statybos zona, įvažiavimo-išvažiavimo vieta

Rengiamu detaliuoju plano koregavimu, koreguojama statybos riba ir statybos zona, įvažiavimo-išvažiavimo vieta, nes yra projektuojami architektūriniai sprendiniai, pagal žemės sklypo savininko norus, dėl kurių būtina praplėsti užstatymo ribas į sklypų vakarų dalį ir rytų dalį.

Sklype Nr. 1 keičiama statybos zona ir statybos riba. Sklypo vakarinėje ir rytinėje pusėse statybos zona ir statybos riba padidinama, iki gretimo sklypo sumažinus atstumą iki 3 m.

Iš šiaurės pietų pusės atstumai *nekoreguojami*, išlieka tie patys: iš šiaurės pusės 3m; iš pietų pusės 3 m atstumu. Pastatai projektuojami iki 8,5 m aukščio.

Rengiamu detalaus plano koregavimo projektu nekeičiama žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas bei esamo žemės sklypo ribos. Koreguojama tik statybos riba ir statybos zona, įvažiavimo išvažiavimo vieta.

Nustatyta statybos riba ir statinių statybos zona neviršys nustatytų detaliuoju plano teritorijų reglamentų.

### Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas

Sklypo susisiekimas numatomas per esamą įvažiavimą į/iš Molėtų g. vakarinėje sklypo pusėje. Galiojančiame Detaliajame plane įvažiavimo į/iš sklypo vietos nebuvo konkretizuotos. Lengvųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatytas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

### Želdynai

Želdiniai projektuojami vadovaujantis galiojančiomis teisės normomis - 2007m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir atitinka tvarkos apraše (toliau – Aprašas) nustatytas vertes.

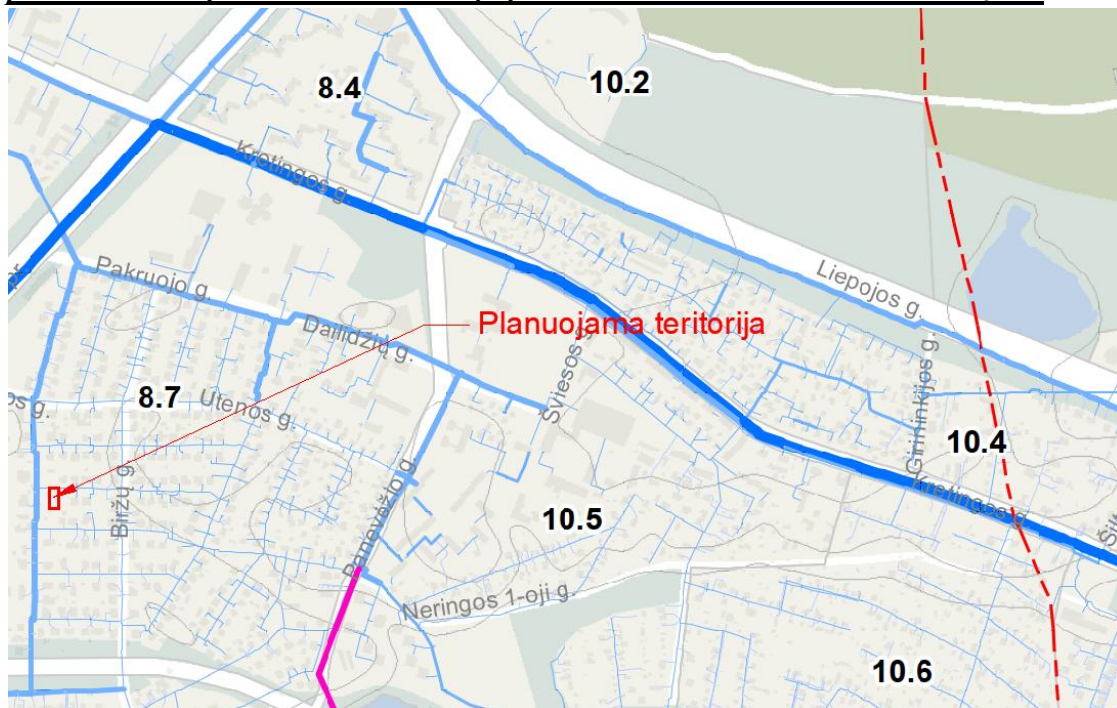
Remiantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, priklausomųjų želdynų norma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypams yra ne mažiau nei 25% nuo sklypo ploto.

### Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų patikslinimas

Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I vandenvietės 3 apsaugos juostą, todėl teritorijai turi būti taikomos SŽNS - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos bus patikslinamos kadastrinių matavimų metu.

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



6 pav. Planuojama teritorija

**Vandenviečių apsaugos zonos juostų ribos**

	1 - oji juosta - griežto režimo apsaugos (aptverta vandenvietės teritorija)
	2 - oji juosta - mikrobines taršos apribojimo
	3 - ioji juosta - chemines taršos apribojimo
	3 - ioji juosta B sektorius - chemines taršos apribojimo

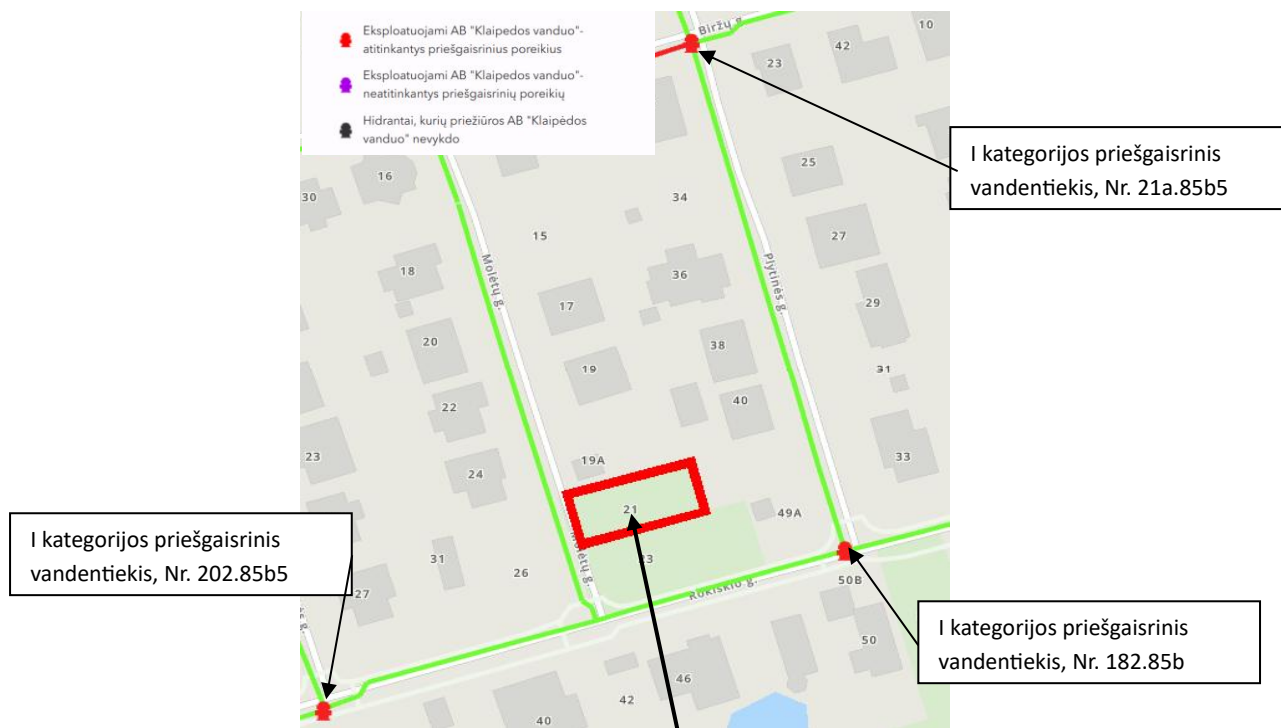
**Gaisrinė sauga**

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklypuose nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „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 techninio projekto 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

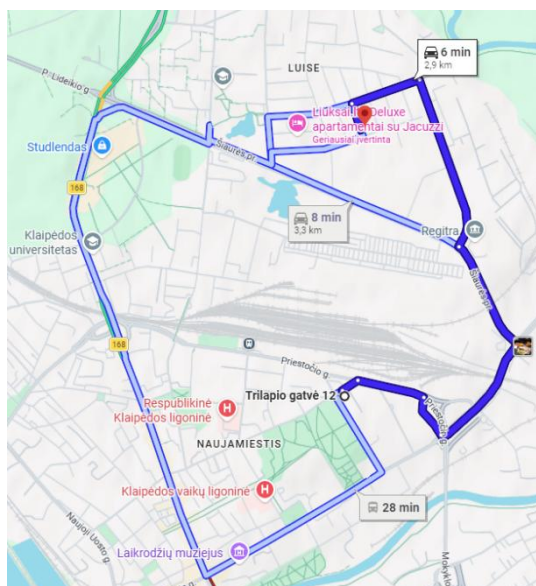


**6 pav.** Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ gaisrinių hidrantų schemos <https://www.vanduo.lt/titulinis-zemelapiai/>

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 imamas iš priešgaisrinio hidranto esančio Rokiškio g. (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas iš Molėtų gatvės, sklype numatomo pravažiavimo plotis ne siauresnis nei 3,50 m, atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Trilapio g. 12, Klaipėda, apie 2,9 km.

Maršrutas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Trilapio g. 12, ugniagesių komandos:



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

### **Trečiųjų asmenų pritarimai**

*Sprendinių nekeičiantis paaiškinimas:* detaliojo plano koregavimas neturi pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo arba turi būti gauti šių asmenų rašytiniai pritarimai. Paaiškinama, kad detaliojo plano korekcijos nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

### **Sprendinių įgyvendinimo programa**

Nerengiama, kadangi detaliojo plano sprendiniai koreguojami supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Kiti detaliuoju planu patvirtinti sprendiniai nekoreguojami.

Danutė Zubavičienė  
Projekto vadovė, plano rengėja  
Arch. (A947)

