

Pastaba:
 Statybos zona 1B nustatyta teritorijoje, kurioje auga medis Nr. 37 - kalninė guoba (60 metų amžiaus, 17 m aukščio, diametras 37,2 cm), siekiant tenkinti teritorijos plėtros poreikius, kartu išlaikant perimetrinio užstatymo reikalavimus. Tuo pačiu numatomas šio medžio išsaugojimas, remiantis jo ekologine, estetine reikšme. Statybos techniniame projekte bus detalai išnagrinėti ir priimti sprendimai, kurie užtikrins, kad medis bus išsaugotas ir harmoningai integruotas į statybos projektą, pritaikius galimus architektūrinius, technologinius sprendimus, leidžiančius užtikrinti medžio išsaugojimą, pvz., specialias pamatų ar konstrukcijų sprendimus, paliekant erdvę šaknų sistemai. Toks planavimas atspindi darnų teritorijų vystymą, derinant urbanistinius, aplinkosauginius ir visuomenės interesus.

TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
n/m	T
1	2
3	4
5	6
a	b

T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
 1 - žemės sklypo naudojimo būdas (būdai);
 2 - leidžiamasis pastatų aukštis (metrais);
 3 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis;
 4 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
 5 - užstatymo tipas;
 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;
 a, b - papildomi reglamentai.

T - Mišri centro teritorija (GC);
 1 - Kitos paskirties žemė, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - Komerinės paskirties objektų teritorijos;
 2 - leistinas pastatų aukštis metrais;
 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
 5 - užstatymo tipas;
 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.
 a, b, c, d - papildomi reglamentai.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017) :

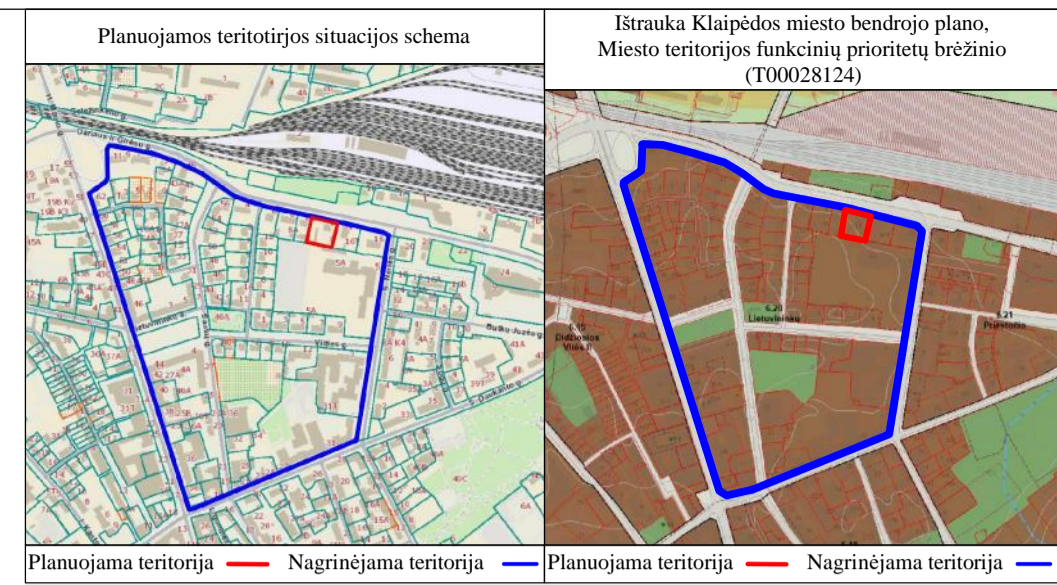
Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsimi statiniai priskirtini prie:
1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį
Gyvenamieji pastatai: Daugiabučių paskirties pastatų grupė (2); Daugiabučių (2.1).
Negyvenamieji pastatai: Komerčių pastatų paskirties grupė (4); viešbučių (4.1); bendro gyvenimo namų (4.2); prekyba (4.3); paslaugų (4.4); maitinimo (4.5).
 Administracinių pastatų paskirties grupė (5): administracinių (5.1); Visuomeninių pastatų paskirties grupė (8): gydyimo (8.3); Pagalbinių pastatų paskirties grupė (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).
3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:
 Inžineriniai statiniai: Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).
 Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).
 Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
 Kodas 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
 Kodas 119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
 Kodas 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
 Kodas 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis)
 Kodas 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:
 1. Naujos architektūros siluetai, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.
 2. Apdailai naudoti tradicines Klaipėdos miesto istorinėje dalyje būdingas medžiagas: stiklą, metalą, plytas, klinkerį, tinką ir kt.
 3. Užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausybės architektas.
- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai - planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių teritorijoje. Nepažeisti vertingųjų savybių. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitų teisės aktų reikalavimais.
- automobilių saugyklų išdėstymas - automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose.
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas - žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.



TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR PRIVALOMOSIOS PASTABOS:

- Detaliojo plano aiškinamasis raštas yra neatsiejama šio brėžinio dalis.
- Regiamoji detaliojo plano koregavimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu.
 - Atliekant 1B sklypo dalyje esamo pastato rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 punkto ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais. Šiuo metu esami registruoti pastatai 1B ir 1C sklypo dalyje yra arčiau žemės sklypo ribos nei 3 m atstumu, todėl atliekant esamų pastatų rekonstrukciją šiose dalyse, kuriose pastato atstumas nuo sklypo ribos yra mažesnis nei 3 m, turi būti išlaikomas esamas pastato aukštumas, išskyrus, jei yra gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu. Jei neišlaikomas pastato/statinio aukštumas ir negautas gretimų sklypo savininko sutikimas, privaloma laikytis nustatytų atstumų: statinių iki 8.5 m aukščio - atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.
 - Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminiai, insoliaciją užtikrinantys atstumai. Atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
 - Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų, vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 Nr. 1-338.
 - Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2004 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir tisklinamas techninio projekto metu.
 - Atstumai nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų aikštelių ir įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus išlaikomi pagal LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.
 - Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Skirintos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Parengtame techniniame projekte būtini atliekų antžeminiai konteineriai numatomi laikyti, uždaroje pastato patalpoje, ta pati vieta nurodoma ir detalizajame plane. Patalpa projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Bus užtikrintas patalpos vėdinimas, jos valymas, bei saugus naudojimas. Pagal šiuokščių išvežimo grafiką, konteineriai bus išstumiama prie gatvės, patogios vietos šiuokščių transportui aptarnauti. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškelimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.
 - Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, techninio projekto rengimo metu. „Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Aprašo, žemės sklypai Nr. 1 nustatoma: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 30 viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir 10% viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėta grafiškai siūloma sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų želdinimo vieta - 729 m2, tai yra 30% nuo viso sklypo ploto. Konkreti želdinimo vieta ir proporcija nustatomi STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka rengiant statinio techninį projektą.“ Priklausomųjų želdynų plotas yra nustatomas visam žemės sklypui, o ne sklypo dalims, todėl išskiriamose sklypo dalyse 1A, 1B ir 1C nėra atskirai nurodomas. Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčio (unikalus kodas KVR 22012), teritoriją. Visi žemės judinimo darbai planuojamoje teritorijoje ir už jos ribų, kai darbai susiję su teritorijos įgyvendinimu (statyba, inžinerinių tinklų tiesimu, rekonstravimu ir kt.), gali būti atlikti archeologinius tyrimus teisės aktų nustatyta tvarka. Archeologinių tyrimų būtinybę ir apimtį nustatoma vadovaujantis PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkymą“ ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos reikalavimais.
 - Privaloma vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Aiškinamojo rašto 89 psl. nuostata: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryskinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus - naujos architektūros siluetai, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje“.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Planuojamos teritorijos riba
	Esamo sklypo riba
	Gretimų sklypų ribos
	Skirtingų reglamentų riba
	Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
	Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos
	Statybos linija
	Statybos riba
	Statybos zona A. Maksimalus aukštumas 12 m
	Statybos zona B. Maksimalus aukštumas 14.5 m
	Statybos zona C. Maksimalus aukštumas 6.5 m
	Servitutas (kodas 222)
	Nekilnojamojo turto kadastrė registruota gatvės riba
	Gatvės raudonosios linijos
	Gatvės asinė linija
	Gatvės važiuojamoji dalis/asfaltas
	Esama aikštelė ir privažiavimas
	Esama plytelių danga - pėsčiųjų takas
	Pėsčiųjų ir dviračių takas
	Esamos užstatymas
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos
	Elektros tinklų apsaugos zonų riba - 1 m; 5 m
	Ryšių tinklų apsaugos zonų riba - 1 m
	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų riba - 5 m
	Vandens tiekimo, nuotekų tinklų apsaugos zonų riba 2,5 m
	Vieta vaikų žaidimo aikštelės įrengimui (50 m ²)
	2 Sporto aikštelė paaugliams
	3 Vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui
	Projektuojami medžiai
	1 Saugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
	1 Kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami saugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
	1 Kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami nesaugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
	1 Nesaugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai ir numeracija
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas (statiniai): 1 - Namas (kodas 2423); 2 - Mokytojų seminarijos pastatas (kodas 16723)
	Galimos automobilių stovėjimo vietos
	Siūloma priklausomųjų želdynų plotų želdinimo vieta
	Daugiapakopų apsauginių želdinių įrengimas (galioja tik statant daugiabučį namą) ir galimos automobilių stovėjimo vietos. Statant negyvenamosios paskirties pastatus daugiapakopų apsauginių želdinių sprendinys negalioja.
	Siūloma atliekų konteinerių vieta (tikslinama statybos projekto metu)
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas
	Žemės sklypų ribų posūkio kampai ir numeracija

TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ																							
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (sklypo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis*	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m ²	Didžiausi, m ²				Kiti reglamentai	Servitutų zonos	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Papildomi reikalavimai				
-	1	2430	GC- Mišri centro teritorija	Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos, G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	14,5	9,75 +14,5	34	2,5	Miesto vilų perimetrinis užstatymas	-	-	30	1-3 (su šlaitiniu stogu, pastoge)	1 priedas: 2.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 5.1; 8.3; 9.1; 9.2 3 priedas: 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5.	S1. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 0,0299 ha, AB "Klaipėdos vanduo"; S2. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 0,0131 ha, AB "Klaipėdos vanduo"; S3. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 0,0143 ha, AB "Klaipėdos vanduo".	101.0,0123 ha 106.0,0184 ha 119.0,2430 ha 120.0,2430 ha 148.0,0257 ha 149.0,0615 ha	101.0,0078 ha 106.0,0131 ha 119.0,1226 ha 120.0,1226 ha 148.0,0200 ha 149.0,0227 ha	101.0,0045 ha 106.0,0053 ha 119.0,01067 ha 120.0,1067 ha 149.0,0368 ha	a, b, c, d			
-	1A dalis	1226		Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos	12	9,64 +12	15	0,25					1-2 (su mansarda)									
-	1B dalis	1067		Kitos paskirties žemė	G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/ K- komercinės paskirties objektų teritorijos	14,5	9,75 +14,5	54	2,1					1-3 (su šlaitiniu stogu, pastoge)									
-	1C dalis	137		Kitos paskirties žemė	K- komercinės paskirties objektų teritorijos	6,50	9,69 +6,50	52	0,42					1									

PROGRESYVŪS PROJEKTAI

Atestato Nr. A947 Arch. D.Zubavičienė Plan. K. Žasysytė 2026-05

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS - Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius
 PLANAVIMO INICIATORIUS - UAB "Inovatech Baltic"

PROJEKTAS	Teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. AD1-1331 „Dėl teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas, TPD NR. K-VT-21-24-53		
BRĖŽINYS	PAGRINDINIAI SPRENDINIAI M 1:500		
BRĖŽINIO NUMERIS	DP-24.01.10-PS-001	FORMATAS	LAPAS LAPŲ
	A2	1	1