



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
MERAS**

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

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 25 straipsnio 5 dalimi, 27 straipsnio 2 dalies 31 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 5 dalies 2 punktu ir atsižvelgdamas į savivaldybės vyriausiojo architekto 2026 m. gegužės 28 d. pritarimo raštą Nr.-UA2-59:

1. P r i t a r i u Žemės sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61A ir Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. sprendimu Nr. T2-264 „Dėl Žemės sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61A ir Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypuose Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0005:328) ir Taikos pr. 63, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0005:390) bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos) sprendiniams (pridedamas koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas).

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:

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – esant poreikiui teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, koreguoti (keisti) galiojančio detaliojo plano sprendinius (keičiant žemės naudojimo būdus ar nustatant papildomus), nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – esamo administracinės paskirties pastato, adresu Taikos pr. 63, rekonstrukcija bei naujų komercinių/administracinių/visuomeninių* pastatų statyba šiaurės rytinėje sklypo Taikos pr. 61 dalyje.

** Konkretios pastatų paskirtys bus tikslinamos sprendinių konkretizavimo stadijoje.*

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant esamų žemės sklypų naudojimo būdus bei žemės sklypo Taikos pr. 61C ribas. Sklypams nustatomi užstatymo rodikliai (tankis, intensyvumas, aukštingumas), suplanuojamos statybos ribos ir zonos, priklausomųjų želdynų teritorijos, automobilių stovėjimo zonos, įvažiavimai į sklypus ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

Teritorijos vystymo koncepcija:

Sklypas Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0005:390, Taikos pr. 63): plotas – 7017 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype yra esami administracinės paskirties pastatai – įstaiginis pastatas un. Nr. 2198-6004-2010 ir ryšių centras un. Nr. 2198-6004-2032, bei garažai un. Nr. 2198-6004-2021 ir un. Nr. 2198-6004-2043. Pastatus numatoma rekonstruoti, suplanuojant 4-6 aukštų administracinį pastatą iki 24 m aukščio (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 75 %, užstatymo intensyvumas – 2.0, užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per). Sklype suplanuojama statybos linija palei Taikos pr., kur planuojama konsolinė pastato dalis.

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0005:328 (Taikos pr. 61C) padalinamas suformuojant 4 naujus žemės sklypus:

Sklypas Nr. 2: bendras plotas – 41858 m² (A dalis – 9374 m², B dalis – 32484 m²); teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II).

Sklype A dalyje numatoma aukštybinio pastato iki 80 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško) aukščio statyba. Sklype išskirtos skirtingų reglamentų zonos, kur galimas pastato aukštis iki 80 m ir iki 8,5 m. B dalyje yra esama automobilių stovėjimo aikštelė, naujas užstatymas neplanuojamas. Sklypo užstatymo tankis – 9 %, užstatymo intensyvumas – 0.7, užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per). Sklype suplanuojamos statybos linijos palei Taikos pr. ir Dubysos g.

Sklypas Nr. 3: plotas – 3668 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos

(K).

Sklype numatoma komercinių/administracinių/visuomeninių pastatų iki 8 aukštų (maksimalus leistinas aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško – 28 m) statyba. Sklype išskirtos skirtingų reglamentų zonos pastatų dalims iki 28 m, iki 20 m, iki 12 m ir iki 8,5 m aukščio. Sklypo užstatymo tankis – 75 %, užstatymo intensyvumas – 2.5, užstatymo tipas – perimetris užstatymas (per). Sklype suplanuojama statybos linija palei Kauno g.

Sklypas Nr. 4: plotas – 1396 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypas suplanuotas D kat. gatvės įrengimui, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu. Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 5: plotas – 12662 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype numatoma komercinių/administracinių/visuomeninių pastatų iki 5 aukštų (maksimalus leistinas aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško – 20 m) statyba. Sklype išskirtos skirtingų reglamentų zonos pastatų dalims iki 20 m, iki 12 m ir iki 8,5 m aukščio. Sklypo užstatymo tankis – 75 %, užstatymo intensyvumas – 2.5, užstatymo tipas – perimetris užstatymas (per). Sklype suplanuojama statybos linija palei Kauno g.

Tūriniai-erdviniai planuojamų pastatų vaizdai:

Vaizdas iš pietvakarių pusės

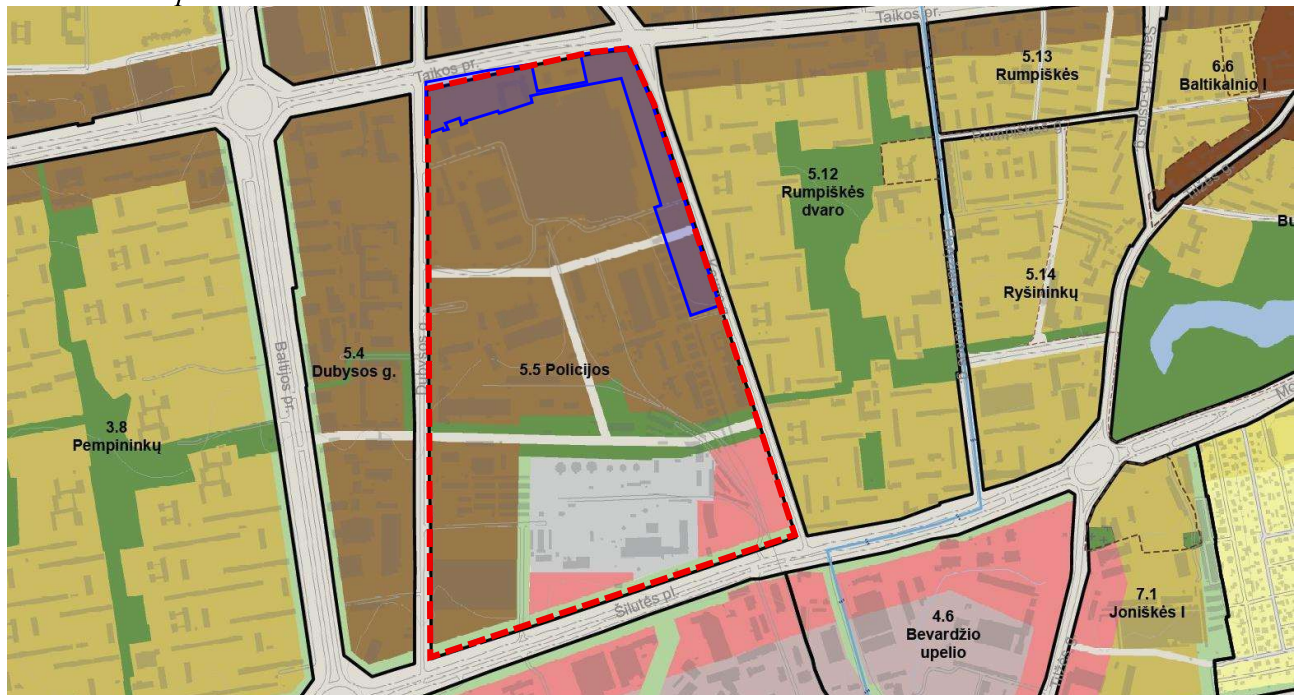


Vaizdas iš šiaurės rytų pusės



Sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

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



— Planuojama teritorija

--- Nagrinėjama teritorija

Žemės sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61A ir Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. liepos 28 d. sprendimu Nr. T2-264 „Dėl žemės sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61A ir Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypuose Taikos pr. 61C, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0005:328) ir Taikos pr. 63, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0005:390). TPD Nr. K-VT-21-25-403

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)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5.5	Policijos	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	10	-	30	12	2,5
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT				20	-	2,0
		Inžinerinės infrastruktūros zona	TI	I1, I2	KT		10		25	-	2,0
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Planuojama teritorija yra rajone 5.5 (Policijos). Sklypai priskiriami Miesto dalies centro zonai, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 30 m (taškinių aukštybinių pastatų zonoje – 80 m), mažiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5.

Nagrinėjamai teritorijai taikomi specialūs reikalavimai:

7) Įvertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu / higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.

13) Atlikti aukštybinių pastatų galimybės urbanistinę, erdvinę bei morfologinę analizę. Pateikti kontekstualius kompozicinius erdvinius pasiūlymus.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.5. p., **Mišri centro teritorija** – tai didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje centro teritorijoje (GC): G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui nustatyti užstatymo rodikliai nesiekia maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1–3	80	2,0	2,5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

* Ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui

būdingų parametrų, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 35 ir 35.1 p., UI ir UT rodikliai didinami pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu 3 lentelėje nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros.

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“ (toliau – Reglamentas) 7 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:

- Architektūriniai sprendimai, naudojamos medžiagos, spalvinis sprendimas derinami prie aplinkinio užstatymo bei vietai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų.
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Pastato architektūra turi atitikti LR architektūros įstatymo III sk. 11 str. 1 d. 2 punkte nurodytą urbanistinio integralumo kriterijų, t.y, statinys turi derėti su esama urbanistine struktūra.

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 „Saulutės“ mokykla-darželis, adresu Kauno g. 11 (atstumas apie 100 m), Klaipėdos lopšelis-darželis „Žiogelis“, adresu Kauno g. 27 (atstumas apie 100 m), Klaipėdos Gabijos progimnazija ir Aitvaro gimnazija, adresu Paryžiaus Komunos g. 14 (atstumas apie 500 m), Klaipėdos Ažuolyno gimnazija, adresu Paryžiaus Komunos g. 16 (atstumas apie 800 m). Artimiausia gydymo įstaiga, adresu Taikos pr. 48B (atstumas apie 200 m). Artimiausios parduotuvės adresu: Taikos pr. 61 (atstumas apie 0 m), Taikos pr. 64 (atstumas apie 750 m). Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos – Taikos pr. ir Kauno g., važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 1A, 2A, 3, 4, 5B, 6, 8, 10, 11, 14, 14A, 18, 21, 22B, 28, M6, M8 (Taikos pr.), 2 12A 22A (Kauno g.).

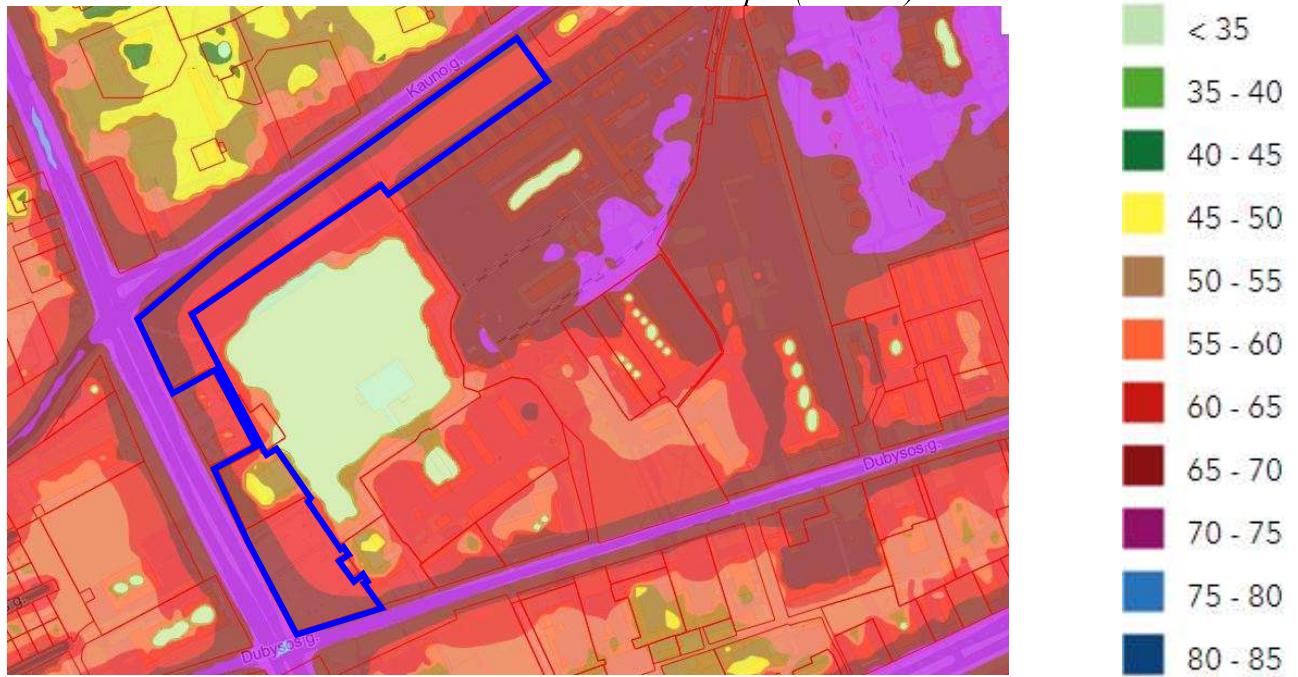
Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

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.

Gretimybės poveikis planuojamai aplinkai:

Vakaruose ir šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su C kat. Taikos prospektu ir Kauno gatve. Greta šiaurės rytinės planuojamos teritorijos dalies veikia betono ir gelžbetonio konstrukcijų gamykla. Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostose palei minėtas gatves, bei zonoje, besiribojančioje su gamyklos teritorija.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Ldienos)



Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lvakaro)



Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Lnakties)



1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{Afmax}), dBA	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakar} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija 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) 1 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.

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. Detaliuoju planu neplanuojami gyvenamosios paskirties pastatai, švietimo ar gydymo įstaigos.

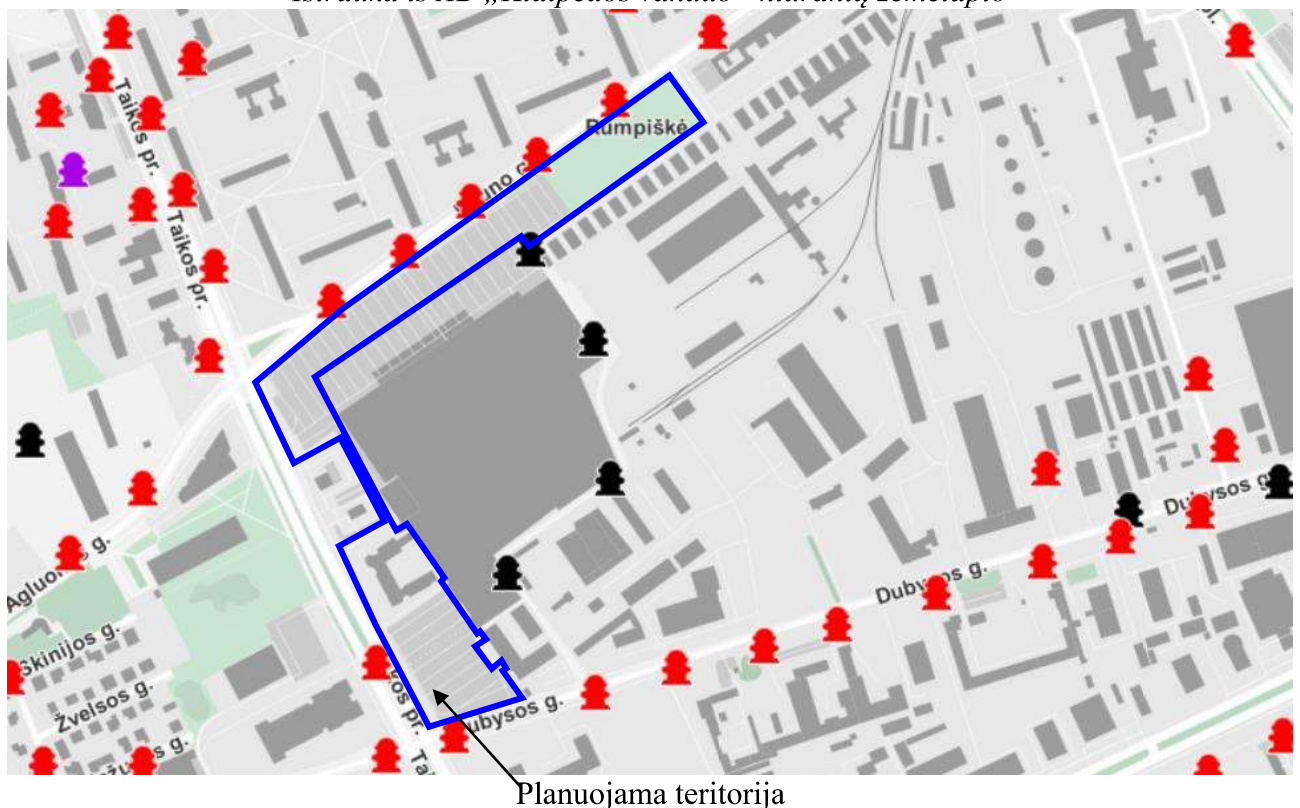
Gaisrinė sauga:

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 sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų greta planuojamos teritorijos (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 150 m). Į planuojamą teritoriją patenkama esamomis nuovažomis iš Kauno g., Taikos pr. ir Dubysos g. Artimiausias gaisrinė stotis – 4,3 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

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.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio



Inžineriniai tinklai:

Pastatas sklype Taikos pr. 63 yra prijungtas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, paviršinės nuotekos surenkamos į centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus, iki pastato atvesti elektros ir ryšių tinklai, šildymas – centralizuotas. Numatomas naujų pastatų prijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų bei centralizuotų šilumos tinklų. 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:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (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:** neplanuojami.

- **Šildymas:** numatomas prisijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami esamų specialiuųjų sąlygų plotai. Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti.

Servitutai:

Žemės sklype Taikos pr. 61C (kad. Nr. 2101/0005:328) yra esami 2004-12-15 Apskritis viršinininko įsakymu Nr. 13.6-4307 įregistruoti tarnaujantys servitutai, kurių plotai neapibrėžti, užima

visą sklypo plotą:

- Kelio servitutas (tarnaujantis);
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Žemės sklype Taikos pr. 63 (sklypas Nr. 1) įregistruotų servitutų nėra.

Gretimame sklype Taikos pr. 61 (kad. Nr. 2101/0005:416) 2008-08-25 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-5895-(1.3) yra įregistruotas servitutas:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė naudotis keliais ir automobilių saugyklomis sklype Taikos pr. 61C.

Gretimame sklype Taikos pr. 61A (kad. Nr. 2101/0005:403) 2005-12-30 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 13.6-6188 yra įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė naudotis keliais žemės sklype Taikos pr. 63 (šiam sklype tarnaujančių servitutų įregistruota nėra, todėl minėtas servitutas nėra galiojantis);
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė naudotis keliais žemės sklype Taikos pr. 61C.

Pasikeitus esamo žemės sklypo Taikos pr. 61C (kad. Nr. 2101/0005:328) riboms, sklype įregistruoti servitutai naikinami, jų pagrindu suplanuojant naujus servitutus žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 4. Sklypuose Nr. 3 ir 5 taip pat suplanuojami servitutai, skirti važiuoti transporto priemonėms tarp sklypų.

Sklypas Nr. 1:

- **S2: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 115) – 41858 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 218) – 37950 m²/ 41858 m².

Sklypas Nr. 2:

- **S2: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis žemės sklypams Nr. 1, 3, 5 ir sklypams kad. Nr. 2101/0005:416 ir kad. Nr. 2101/0005:403, kodas – 215) – 41858 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis žemės sklypams Nr. 1, 3, 5 ir sklypams kad. Nr. 2101/0005:416 ir kad. Nr. 2101/0005:403, kodas – 222) – 37950 m²/ 41858 m².

Sklypas Nr. 3:

- **S2: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 115) – 41858 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 218) – 37950 m²/ 41858 m².

- **S3: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis žemės sklypui Nr. 5, kodas – 215) – 260 m²;

- **S4: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 4, kodas – 115) – 1396 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 4, kodas – 218) – 1396 m².

- **S5: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 5, kodas – 115) – 899 m².

Sklypas Nr. 4:

- **S4: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas – 215) – 1396 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 1396 m².

Sklypas Nr. 5:

- **S2: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 115) – 41858 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 2, kodas – 218) – 37950 m²/ 41858 m².

- **S3: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 3, kodas – 115) – 260 m²;

- **S4: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis žemės sklype Nr. 4, kodas – 115) – 1396 m²; **Servitutas** – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 4, kodas – 218) – 1396 m².

- **S5: Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis žemės sklypui Nr. 3, kodas – 215) – 899 m².

Atliekos:

Atliekos surenkamos sklypų ribose numatomuose konteineriuose. Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2025 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-492 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių 42 punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikšteles, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikšteles, vadovautis Aplinkos ministro patvirtintais Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais, 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 surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio darbo projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Taikos pr. 61C, 63. Susisiekimo sistema esama, į teritoriją patenkama esamomis nuvažomis iš Taikos prospekto, Kauno ir Dubysos gatvių.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, Taikos prospekto kategorija – C, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 70 m, važiuojamosios dalies plotis – 10,5+10,5 m. Kauno gatvės kategorija – C, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 25 m, važiuojamosios dalies plotis – 10,5-13 m. Dubysos gatvės kategorija – D, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 36,5-38,4 m, važiuojamosios dalies plotis ties planuojama teritorija – 17,5-19,5 m.

Dviračių takai: vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, bei Klaipėdos miesto bendruoju planu, Taikos prospekte ir Kauno gatvėje yra esamos 2,5 m pločio magistralinės dviračių trasos.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Sklypuose Nr. 1, Nr. 3 ir Nr. 5 numatomos požeminės automobilių saugyklos. Sklype Nr. 2 yra esama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė, skirta aptarnauti sklype Taikos pr. 61 esantį prekybos centrą. Sklypo Nr. 2 A dalyje numatoma aukštybinio pastato statyba, po kuriuo taip pat numatoma įrengti požeminę automobilių saugyklą. Automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. 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. Planuojamuose sklypuose yra esamų želdinių (želdinių taksacija pridedama).

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarko aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijose – 10 %, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose – 20 %.

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 6 p., *„Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas **pagrindinių centrų zonas**, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokiam žemės sklype užima daugiau kaip 10 procentų, bet yra mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas.“*

Detalioju planu siūloma apželdinti plotus palei gatves, taip pat numatoma platesnė želdynų zona sklypo Nr. 5 centrinėje dalyje.

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 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 saugotiniams 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;
- 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;
- 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 2.02.02:2004 „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“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmiene

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 111100775, Klaipėda, Liepų g.11
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANO BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-06-17 Nr. M-845
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	2026-06-16 23:22:05 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-06-16 23:22:58 (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, i.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
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 (2026-06-17 08:08:15)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-06-17 08:08:16 Dokumentų valdymo sistema Avilys