

Tauralaukio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T2-232, ir koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2025 m. spalio 1 d. potvarkiu Nr. M-1185 patvirtinta detaliojo plano korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Dvaro g. 2, koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklype, koreguojamame Detaliajame plane pažymėtame Nr. S07 (žemės sklypas Dvaro g. 2 (kad. Nr. 2101/0039:2368) ir žemės sklypas kad. Nr. 2101/0039:2369)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Koreguojama teritorija: žemės sklypas Dvaro g. 2 (kad. Nr. 2101/0039:2368) ir žemės sklypas kad. Nr. 2101/0039:2369. Koreguojamos teritorijos plotas – 1,1313 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB „Dvaro 2“.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Koregavimo tikslai: koreguoti statybos ribas, statybos zonas, požeminio užstatymo zoną, skirtingų reglamentų ribas, įvažiavimų į sklypą vietas, važiuojamąsias dalis, automobilių stovėjimo vietų, želdynų teritorijų ir vaikų žaidimo aikštelių išdėstymą.

Informacija apie esamus žemės sklypus:

Žemės sklypas Nr. 1		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Dvaro g. 2
2.	Žemės sklypo kadastro Nr.	2101/0039:2368
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-6830-2809
4.	Žemės sklypo plotas	1.0289 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
7.	Nuosavybės teisė	UAB „Dvaro 2“, a.k. 307615038
8.	Servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 81 m ²
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 1448 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 5; 215; 2; 3; 82; 127; 126; 22; 65; 2 m ² ; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 146 m ² .
Žemės sklypas Nr. 2		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda
2.	Žemės sklypo kadastro Nr.	2101/0039:2369
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-6830-2474
4.	Žemės sklypo plotas	0.1024 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
7.	Nuosavybės teisė	UAB „Dvaro 2“, a.k. 307615038

8.	Servitutai	-
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 153 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 10; 25; 1; 3; 155 m ² ; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 32 m ² .

II. ŽEMĖS SKLYPŲ ĮSIDĖSTYMAS:

Planuojami sklypai pietuose ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2250 Klipščiai-Tauralaukis (Pajūrio g.), kuris yra kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklype. Vakaruose sklypas ribojasi su kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais. Šiaurėje sklypas ribojasi su D kat. Dvaro gatve, rytuose – su laisva valstybine žeme ir kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu.

Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapio



Koreguojama teritorija

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

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

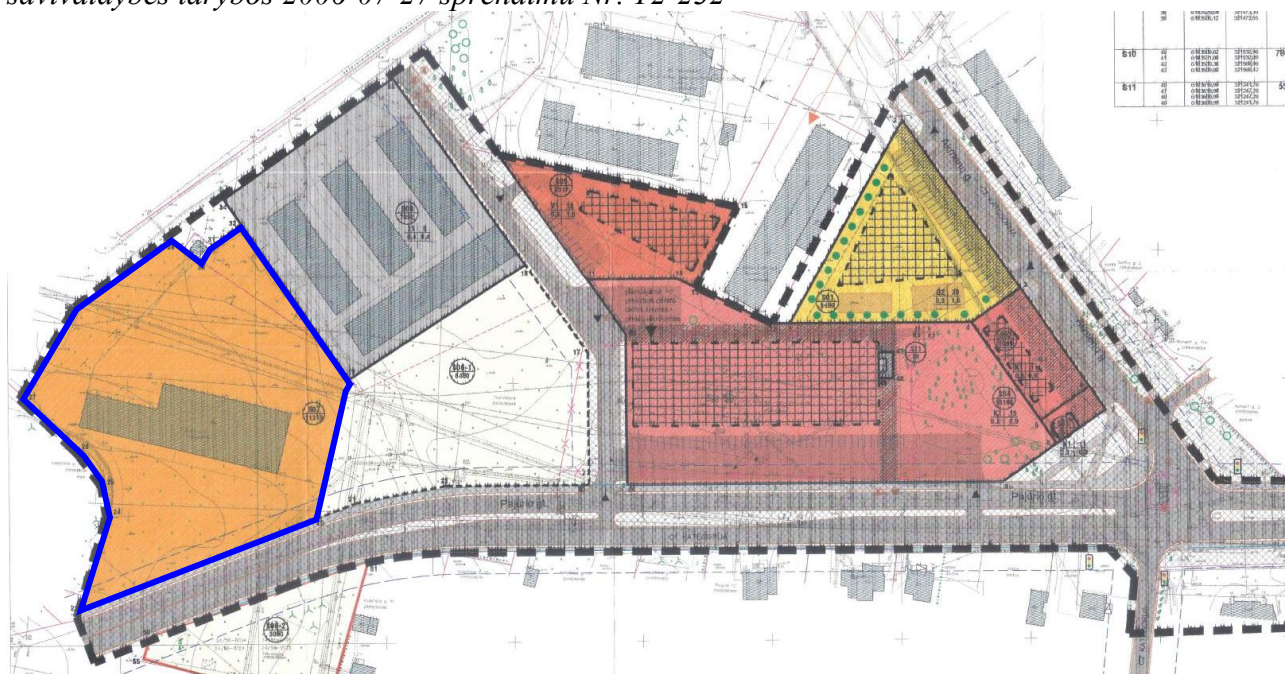


— Koreguojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)					
							Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė								
1	2						3	4	5				6	7	8	9	10
9.12	Mažojo Tauralaukio Dvaro I		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	30	15	-	20	-	1,2					
			Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	16	-	0,8					
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-					

Koreguojama teritorija priskiriama rajonui – 9.12 Mažojo Tauralaukio dvaro I. Sklypai patenka į miesto dalies centro zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m, taškinių aukštybinių pastatų zonoje – iki 25 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2. Teritorijos plėtojimo būdas – konversija.

Ištrauka iš Tauraulaikio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006-07-27 sprendimu Nr. T2-232



Koreguojama teritorija



Detalioju planu pakoreguotos sklypo ribos (sklypo plotas – 11313 m²). Sklypui nustatyta žemės naudojimo paskirtis – kita (kitai specialiai paskirčiai), naudojimo būdas nenustatytas. Nauji užstatymo rodikliai nenustatyti, nauja statybos riba ir zona nesuplanuota – lieka esamas užstatymas.

Ištrauka iš Tauralkio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T2-232 „Dėl Tauralkio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Dvaro g. 2, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2025-10-01 potvarkiu Nr. M-1185



Detaliojo plano koregavimu esamas žemės sklypas padalintas, suformuojant du naujus kitos paskirties žemės sklypus. Sklype Nr. 1 išskirtos A ir B dalys. A dalyje nustatytas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Sklypo Nr. 2 naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo Nr. 1 A dalyje suplanuotos statybos ribos ir zonos, taip pat požeminio užstatymo zona, automobilių stovėjimo vietos ir privažiavimai, priklausomieji želdynai ir vaikų žaidimo aikštelės. Sklypo Nr. 1 A dalyje nustatyti užstatymo rodikliai: leistinas pastatų aukštis – 25 ir 18 m (skirtingose dalyse), užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas – 1,2. Sklypo Nr. 1 B dalyje numatytas želdynų įrengimas. Sklype Nr. 2 suplanuotas privažiavimas, jungiantis Pajūrio ir Dvaro gatves.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2025-11-02) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Turalaukio gyvenvietės centrinės dalies detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T2-232, ir koreguotam Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2025 m. spalio 1 d. potvarkiu Nr. M-1185 patvirtinta detaliojo plano korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Dvaro g. 2. Rengiamu projektu koreguojamos sklypo, Detaliajame plane pažymėto Nr. S07, statybos ribos, statybos zonos, požeminio užstatymo zona, skirtingų reglamentų ribos, įvažiavimų į sklypą vietos, važiuojamosios dalys, automobilių stovėjimo vietų, želdynų teritorijų ir vaikų žaidimo aikštelių išdėstymas.

V. SPRENDINIAI:

Statybos ribos ir zonos:

Rengiamu projektu koreguojamos sklypo Nr. 1 A dalyje suplanuotos statybos ribos ir zonos bei požeminio užstatymo zona. Šiaurinėje dalyje keliose vietose išplečiama požeminio užstatymo zona. Kitur statybos riba ir zonos koreguojamos nežymiai. Taip pat tikslinamos ir skirtingų reglamentų ribos, tačiau aukščiau jose išlieka tokie pat ir nėra keičiami.

Susisiekimas:

Tikslinamos įvažiavimų į teritoriją vietos. Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-10-12 įsakymu Nr. AD1-2997, sklypo pietvakariniame kampe buvo suplanuota nuovaža iš Pajūrio gatvės, skirta įvažiuoti ir išvažiuoti iš sklypo. Ši nuovaža koreguojama, numatant palikti tik įvažiavimo į sklypą Nr. 1 galimybę. Išvažiavimas į Pajūrio gatvę galimas tik nuovaža, suplanuota sklype Nr. 2, kuri numatyta naudoti ir kaip įvažiavimas, ir kaip išvažiavimas iš sklypo. Esant poreikiui, nuovaža iš Pajūrio gatvės į sklypą Nr. 2 gali būti tikslinama, gavus gretimo sklypo kad. Nr. 2101/0039:1105 valdytojų sutikimus ir teisės aktų nustatyta tvarka nustačius tarnaujantį servitutą sklype kad. Nr. 2101/0039:1105. Kiti įvažiavimai nėra keičiami iš esmės, o šiek tiek patikslintos jų vietos, atsižvelgiant į pasikeitusį važiuojamųjų dalių išdėstymą sklype.

Koreguojamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas numatant papildomas antžemines automobilių stovėjimo vietas pietinėje ir vakarinėje sklypo Nr. 1 dalyse. Didžioji dalis naujai suplanuotų vietų yra skirtos elektromobiliams. Projektiniai sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto darnaus judumo plano (DJMP), jo priemonių plano bei Tvarios Klaipėdos miesto plėtros 2023–2029 m. strategijos nuostatas dėl automobilių stovėjimo sistemos optimizavimo ir neorganizuoto stovėjimo gatvėse mažinimo. Padidinus antžeminių parkavimo vietų skaičių iki 47 (vietoje prieš tai suplanuotų 14), visas prognozuojamas transporto priemonių stovėjimo poreikis užtikrinamas sklypo ribose. Tai leidžia išvengti automobilių statymo aplinkinėse gatvėse ar kelkraščiuose, užtikrina laisvą specialiojo transporto pravažumą bei pagerina bendrą eismo saugumą ir gatvės pralaidumą. Likusios parkavimo vietos numatomos požeminėje automobilių saugykloje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius atitinka

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos gali būti tikslinamos rengiant techninius darbo projektus. Automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas suplanuotas atsižvelgiant į KTR XIV sk. 219 p. reikalavimą – mažiausias atstumas nuo rajoninio kelio briaunos iki automobilių stovėjimo aikštelės – 5 m.

Želdiniai:

Detaliajame plane nustatytas priklausomųjų želdynų kiekis sklypo Nr. 1 A dalyje – 30 %, B dalyje – 100 %.

Rengiamu projektu mažinama priklausomųjų želdynų dalis sklypo Nr. 1 B dalyje, numatant 90 % vietoje Detaliajame plane suplanuotų 100 %. Toks pakeitimas atliekamas dėl pasikeitusios važiuojamosios dalies konfigūracijos ir įvažiavimo į sklypą, kuris buvo suplanuotas Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-10-12 įsakymu Nr. AD1-2997.

Sklypo Nr. 1A dalyje išlieka Detalioju planu nustatyta priklausomųjų želdynų dalis – 30 %, tačiau koreguojamas želdynų išdėstymas. Taip pat išlieka Detalioju planu suplanuota apsauginių želdynų juosta palei Pajūrio gatvę.

Želdynai turi būti įrengiami vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (aktuali redakcija nuo 2025-07-01), reikalavimais.

Rengiamu projektu taip pat koreguojamas vaikų žaidimo aikštelių išdėstymas, numatant vieną didesnę aikštelę vietoje dviejų mažesnių. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$.

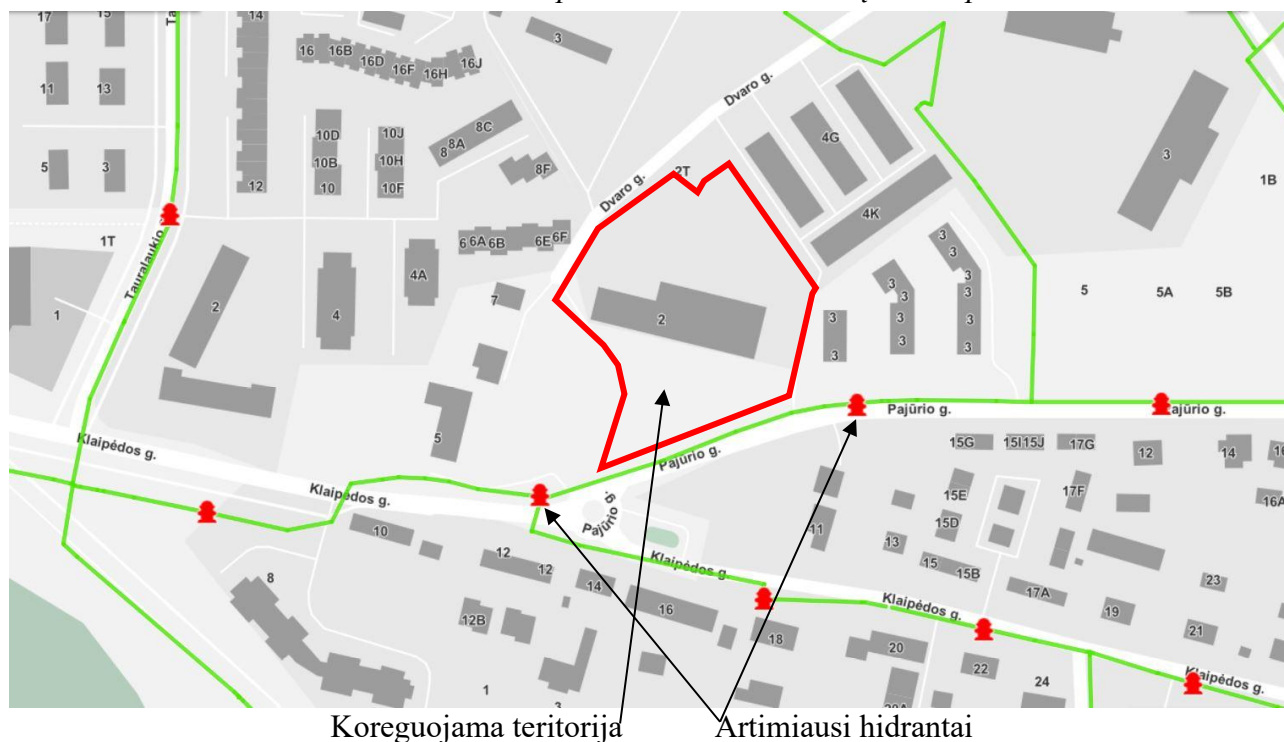
Gaisrinė sauga:

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 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Pajūrio gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 180 m). Į planuojamą teritoriją patenkama esamomis nuvažomis iš rajoninio kelio Nr. 2250 (Pajūrio gatvės), detalioju planu numatomi du papildomi įvažiavimai iš Dvaro gatvės.

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 – 6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Kiti apribojimai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija nuo 2026-01-01) (toliau – Įstatymas), III sk. 18 str., pietinė sklypo dalis patenka į rajoninio kelio Nr. 2250 Klipščiai-Tauralaukis (Pajūrio gatvė) apsaugos zoną (20 m). Šioje zonoje pastatų statyba nenumatoma.

Vadovaujantis Įstatymo III sk. 19 str. 1 d., „Kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką“.

Vadovaujantis Įstatymo III sk. 19 str. 2 d., „Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies

1–6 punktuose“.

Vadovaujantis Įstatymo III sk. 19 str. 3 d., „Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai“.

Servitutai

Planuojamame sklype Dvaro g. 2 (kad. Nr. 2101/0039:2368) yra esamas 2013-09-03 Servituto sutartimi Nr. M-6670 ir 2025-12-16 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimu Nr. 1SK-34854-(10.1 E.) įregistruotas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Šis servitutas lieka galioti.

Servitutai, kurie buvo suplanuoti Tauralaukio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T2-232 „Dėl Tauralaukio gyvenvietės centrinės dalies detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Dvaro g. 2, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2025-10-01 potvarkiu Nr. M-1185, sklype Nr. 2 (kad. Nr. 2101/0039:2369), nekoreguojami.

Numatomi Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Projektuotoja

Projekto vadovė

E. Valmienė

S. Kazlauskienė