



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi, atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2022 m. balandžio 8 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG219167:

1. T v i r t i n u apie 71 ha teritorijos tarp Jūrėivių g., Poilsio g., Strėvos g. tėsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g ir Rambyno g., Klaipėdoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985 „Dėl apie 71 ha teritorijos tarp Jūrėivių g., Poilsio g. Strėvos g. tėsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. Klaipėdoje detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nidos g. 5 (detaliajame plane pažymėtas Nr. 102), (pridedamas koregavimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985 „Dėl apie 71 ha teritorijos tarp Jūrėivių g., Poilsio g. Strėvos g. tėsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. Klaipėdoje detaliojo plano patvirtinimo“, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai;

2.2. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jos įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos ir architektūros skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (H. Manto g. 37, 92236 Klaipėda) arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Gintaras Neniškis

Apie 71 ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nidos g. 5 (detalijame plane pažymėtas Nr. 102)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius – uždaroji akcinė bendrovė „SENEGA“.

Planuojama teritorija – žemės sklypas Nidos g. 5, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0006:111), plotas – 0,1152 ha.

Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – apie 71 ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nidos g. 5 (detalijame plane pažymėtas Nr. 102) **rengimo tikslai** – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai – koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, jei jie nenustatyti.

Detaliojo plano keitimo pagrindas:

1. 2020-12-21 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. AD2-2275 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“;
2. 2021-01-14 teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. J9-33;
3. Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - apie 71 ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nidos g. 5 (detalijame plane pažymėtas Nr. 102) rengti;
4. Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:
 - 4.1.2021-03-09 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG171096;
 - 4.2.2021-03-03 akcinės bendrovės „KLAIPĖDOS ENERGIJA“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG170689;
 - 4.3.2021-03-02 akcinės bendrovės „KLAIPĖDOS VANDUO“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG170456;
 - 4.4.2021-02-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG169802;
 - 4.5.AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG169778;
 - 4.6.UAB „Gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG170918.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:
 - 1.1.Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110 patvirtintas Klaipėdos miesto bendrasis planas;
2. Specialiųjų teritorijų planavimo dokumentai:
 - 2.1.Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28;
 - 2.2.Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20;
 - 2.3.Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29;
 - 2.4.Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28;
 - 2.5.Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;
 - 2.6.Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, tel.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto vakarinėje dalyje tarp Nidos ir Naikupės gatvių sankryžos. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomininkas - uždaroji akcinė bendrovė „SENEGA“.

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Nidos g.5
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0006:111 Klaipėdos m. k. v.
3.	Žemės sklypo plotas	0,1152 ha
4.	Užstatyta teritorija	0,0437 ha
5.	Paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika, j. a. k. 111105555
8.	Žemės sklypo nuomininkas	UAB „SENEGA“, j. a. k. 140864968
9.	Servitutai	Nėra
10.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 0,0314 ha); - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) (plotas – 0,0409 ha); - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas – 0,0008 ha); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,0024 ha); - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0043 ha).
11.	Įregistruoti statiniai (nuosavybės teise priklausantys UAB „SENEGA“)	- Pastatas – maisto prekių parduotuvė (unikalus Nr. 2198-6005-5018); - Inžineriniai tinklai – vandentiekio vamzdynas (L=11,50 m) (unikalus Nr. 2198-6005-5042).

Sklypas ir jo gretimybės patenka į teritoriją, kuriai 2013-11-22 buvo parengtas ir patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2985 teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detalusis planas.

Planuojama teritorija yra urbanizuota, užstatyta, žemės sklype registruoti šie statiniai: pastatas – maisto prekių parduotuvė (unikalus daikto Nr. 2198-6005-5018), inžineriniai tinklai – vandentiekio vamzdynas (unikalus daikto Nr. 2198-6005-5042), kurie nuosavybes teise priklauso uždarojai akcinei bendrovei „SENEGA“. Gretimoje teritorijoje bei kaimyniniuose sklypuose esantis užstatymas pavaizduotas esamos situacijos vertinimo brėžinyje. Žemės sklypas iš šiaurės pusės ribojasi su Naikupės gatve, iš vakarų pusės su Nidos gatve. Iš rytų pusės žemės sklypas ribojasi su visuomeninės paskirties teritorija, adresu Naikupės g. 28, Klaipėda, (žemės sklypo kad. Nr. 2101/0006:128), iš pietryčių pusės ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijomis, adresu Darželio g. 1, Klaipėda (žemės sklypo kad. Nr. 2101/0006:563).

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra, teritorija nepatenka į saugomas teritorijas bei su jomis nesiriboja. Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir kaimyninėse teritorijose yra išvystyta, probleminių situacijų nėra.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams

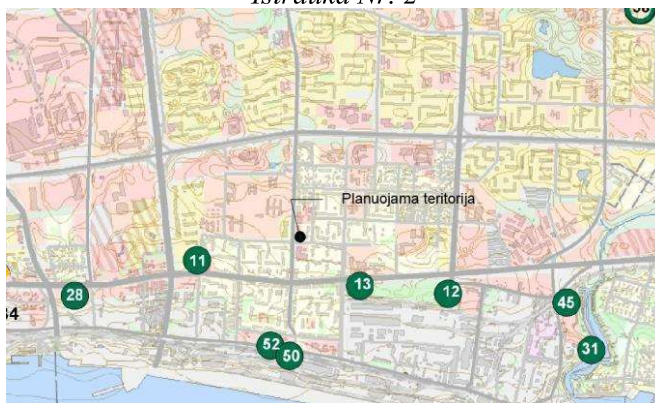
Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija, pagal spalvinį kodavimą patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją (K1) (žr. ištrauką Nr. 1). Tai žemės sklypai, kuriuose vyrauja prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba.

Ištrauka Nr. 1



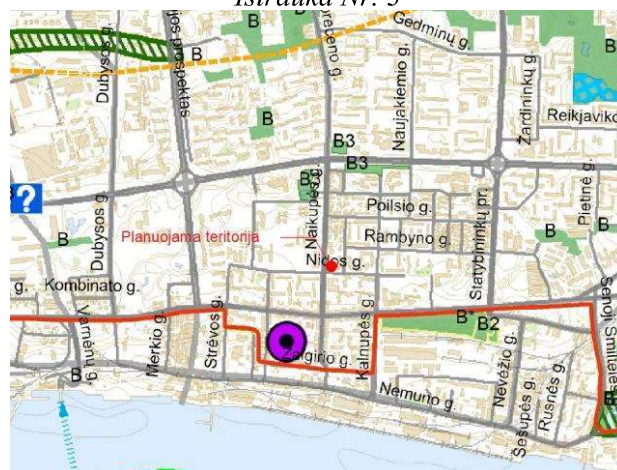
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo objektų brėžinio sprendiniais, teritorija į kultūros vertybių teritorijas nepatenka (žr. ištrauką Nr. 2).

Ištrauka Nr. 2



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo brėžinio sprendiniais, teritorija nepatenka į saugomas ar gamtinio karkaso teritorijas, jokie papildomi apsaugos reglamentai jai nėra nustatyti (žr. ištrauką Nr. 3).

Ištrauka Nr. 3



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano susisiekimo brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija iš pietų pusės ribojasi su Naikupės gatve, kuri yra aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė (žr. ištrauką Nr. 4). Planuojama teritorija taip pat, iš vakarų pusės ribojasi su D kategorijos Nidos gatve.

Ištrauka Nr. 4



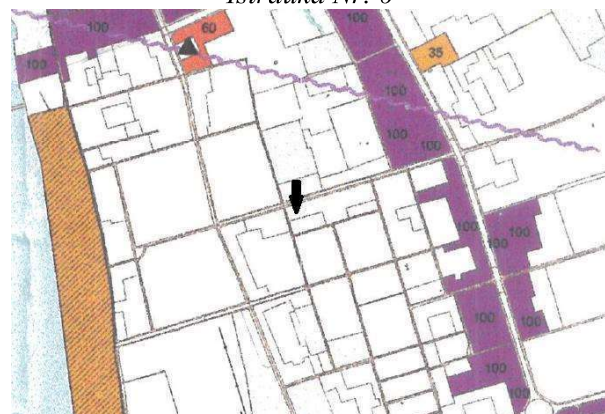
Vadovaujantis 2005-07-28 Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 5) planuojama teritorija patenka į daugiaaukštės gyvenamosios zonos teritoriją, kurioje galimi maži ir vidutiniai reklamos įrenginiai.

Ištrauka Nr. 5



Vadovaujantis 2007-06-28 Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemas-specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 6), šalia planuojamos teritorijos aukštybinė statyba nenumatoma.

Ištrauka Nr. 6



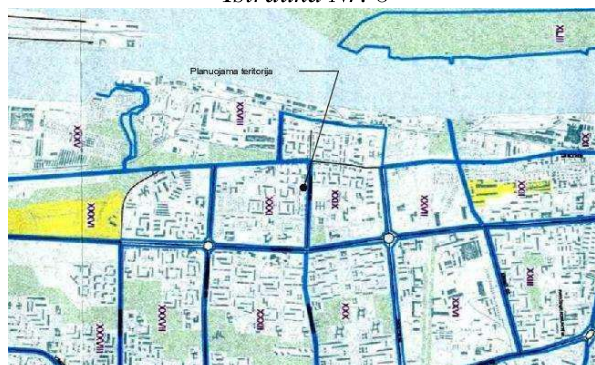
Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 7) šalia planuojamos teritorijos numatyta 2,5 m vietinė dviračių trasa.

Ištrauka Nr. 7



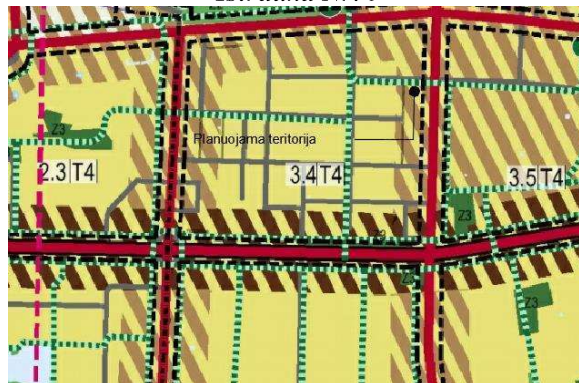
Šilumos ūkio klausimai Klaipėdos mieste sprendžiami vadovaujantis 2001-11-08 Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu ir reglamentu. Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (toliau – CŠT) (žr. ištrauką Nr. 8). Rengiant konkrečių objektų projektus, sprendžiant šilumos tiekimo naujiems objektams klausimą, pirmiausia nagrinėti galimybę prisijungti prie CŠT, jei šilumos poreikiai nedideli, numatyti šildymą elektra, jei naujai statomo ar įrengiamo objekto šildymo būdas priklauso nuo veiklos pobūdžio, tokiam objektui bei jo grupei projektuojami individualūs inžineriniai įrenginiai.

Ištrauka Nr. 8

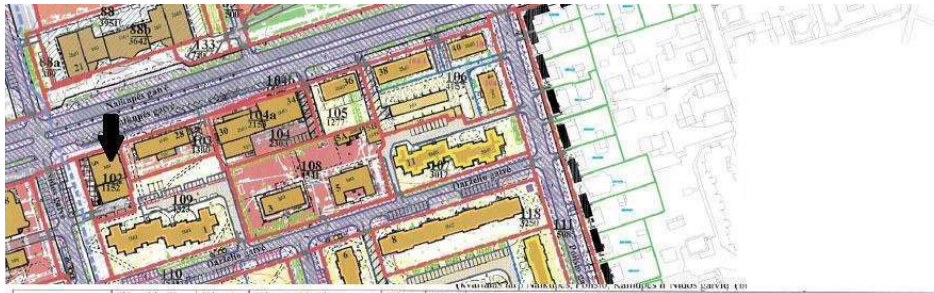


Vadovaujantis Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į T4 indeksu pažymėtą teritoriją (žr. ištrauką Nr. 9). Ši kraštovaizdžio teritorija intensyviai urbanizuojama. Šalia planuojamos teritorijos numatyta želdynų jungtis „Žalioji tinklas“. Želdinių juosta numatyta suplanuotame infrastruktūros koridoriuje.

Ištrauka Nr. 9



Ištrauka iš apie 71 ha teritorijos tarp Jūrėivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambynų g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-11-28 d. įsakymu Nr. AD1-2985.



Sklypo Nr., adresas, esantį sklypui kadastrinio Nr., parabašos.	Sklypo dalies Nr., adresas, esantį sklypui kadastrinio Nr., parabašos.	Sklypo (jei dalies) kampų žemėlapio planas.	Sklypo (jei dalies) kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²	Sklypo dalies plotas, m ²	Priešabornęje reikalaujamas								Kiti		
			X	Y			konkrečios teritorijos naudojimo tipas	užstatymo tankis (procentais)	aukštis (m)	statinių aukštis (m)	užstatymo tankumas (m)	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	reikavimai	statymo aukštis (m)	statymo paskirtis	papildomi reikavimai
102 Nidos 5 2101.0006:111	1	6175207.07	321201.42	1152	Užstatoma teritorija, gyvenamoji teritorija GG	Komerinės paskirties objektų teritorija, prekybos ir paslaugų ir pramonės objektų statybos KI	12	16,8	-	0,6	1,1	atskirai stovintis pastatas	1-3	Komerinės paskirties pastatas			
	2	6175194.80	321205.04														
	3	6175187.04	321180.25														
	4	6175227.48	321168.08														
	5	6175235.57	321194.86														
	6	6175212.59	321201.78														
	7	6175207.65	321203.27														

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams ir kitiems specialiesiems planams.

Detaliojo plano sprendiniai

Planuojamos teritorijos tikslas – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentus.

Šiuo detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties pakeisti Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985 patvirtintu teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detalioju planu (toliau – 2013-11-28 patvirtintas detalusis planas) numatytą statybos ribą ir zoną, taip pat numatoma statybos riboje ir zonoje keisti užstatymo teritorijos reglamentus, o būtent, užstatymo tankį padidinant nuo 70¹ proc. iki 80 proc. Kiti 2013-11-28 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nėra keičiami ir lieka galioti.

Patvirtintu 2013-11-28 detalioju planu planuojamai teritorijai buvo išspręstos susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros komunikacijos, suformuotas gatvių tinklas, įrengtos gatvės bei pakloti visi reikalingi statinių eksploatacijai inžineriniai tinklai. Šiuo detalioju planu susisiekimo komunikacijos bei inžinerinė infrastruktūra neplanuojama. Detaliojo plano sprendiniai keičiami tik sklypo ribose.

Planuojamos teritorijos sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
2. planuojamame žemės sklype esamos sklypo ribos bei plotas nekeičiamas, sklypo plotas – 0,1152 ha.
3. leistinas pastatų aukštis – 12 m (nuo žemės paviršiaus) (esamas).
4. pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3 (esamas).
5. užstatymo tankis – 80 proc.
6. užstatymo intensyvumas – 1,10.
7. įvažiavimo vieta į sklypą nėra keičiama, lieka esama iš Nidos g.
8. gaisro gesinimui iš išorės naudojami esami priešgaisriniai hidrantai.
9. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - 9.1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 0,0314 ha);
 - 9.2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) (plotas – 0,0409 ha);
 - 9.3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas – 0,0008 ha);
 - 9.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,0024 ha);
 - 9.5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0043 ha).

¹ Paaiškiname, kad 2014-07-24 Klaipėdos m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2236 „Dėl detaliojo plano kolizijos dėl techninės klaidos ištaisymo apie 71 ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos m. sav. administracijos direktoriaus 2013-11-28 įsakymu Nr. AD1-2958“ (žr. pridedamą įsakymą) buvo ištaisyta detaliojo plano kolizija ir vietoje nurodyto užstatymo tankumo „0,6“ įrašyta „0,7“. Todėl šiuo detalioju planu užstatymo tankumas nuo 70 proc. didinamas iki 80 proc.

Šiuo detaliuoju planu tikslinama vakarinėje ir pietinėje sklypo dalyje esanti statybos riba ir statybos zona, kuri nuo pietinėje pusėje esančių kaimyninių žemės sklypų yra atitolusi 3 m., o vakarinėje pusėje – 1 m. Šiaurės ir rytų žemės sklypo dalyje nustatyta statybos riba ir zona, buvo nustatyta vadovaujantis 2013-11-28 jau patvirtintu detaliuoju planu. Rytinėje pusėje statybos riba ir statybos zona yra nustatyta vadovaujantis jau esamais inžineriniais statiniais - rampa (kuri nėra griauinama), kuri vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ traktuojama kaip inžinerinis statinys, ir minėto STR 3 priedo 1.2 p. nurodyta, kad mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties inžinerinių statinių iki gretimo sklypo ribos turi būti 1,0 m. Šiuo metu esančio inžinerinio statinio – rampos – vietoje statant naujus statinius, būtina nuo rytinės sklypo ribos atsitraukti 3,0 m, arba gauti kaimynių žemės sklypų savininkų sutikimus raštu.

Reikalavimai statinių statybai iki 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1 d., kuri nurodo, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: 1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Taigi, didinant pastato aukštingumą, statybos ribos ir zonos atstumas, nuo kaimyninių žemės sklypų, didinamas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Neišlaikius 3,00 m atstumo nuo kaimyninių žemės sklypų, esant naujų statinių statybai reikalinga gauti kaimynių žemės sklypų savininkų sutikimus raštu.

Patikslinta statybos riba atitinka šiuo metu keliamus reikalavimus ir trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

2013-11-28 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai dėl leistino pastatų aukščio – 12 m (nuo žemės paviršiaus) ir pastatų aukštų skaičiaus – nuo 1 iki 3, užstatymo intensyvumas, įvažiavimo (išvažiavimo) vieta į sklypą, nėra keičiami, lieka esami.

Susisiekimo sistema.

Įvažiavimas (išvažiavimas) į sklypą (teritoriją) yra iš Nidos gatvės, pietvakariniame sklypo kampe. Esamo įvažiavimo į sklypą (teritoriją) vieta nėra keičiama. Specialiaisiais planais nustatytos miesto pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių trasos į planuojamo sklypo teritoriją nepatenka.

Nidos gatvė yra D kategorijos gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų, yra 30,00 m, važiuojamosios dalies plotis – 9,22 m. Naikupės gatvė yra C kategorijos aptarnaujančioji gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų, - 47,39 m, važiuojamosios dalies plotis – 18,6 m.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis“ (30 lentelė): automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius – apie 18 automobilių stovėjimo vietų. Kadangi jau ilgą laiką planuojamoje teritorijoje esantis pastatas veikia kaip „IKI“ prekybos tinklo parduotuvė, „Camelia“ vaistinė, lombardas, gėlių parduotuvė, tai dalis automobilių stovėjimo vietų jau yra įrengtos už sklypo ribų – 12 vietų tarp Nidos gatvės ir pėsčiųjų šaligatvio, 3 vietos prie esamo įvažiavimo į sklypą – šios 15 vietų suprojektuotos ir numatytos pastato parduotuvės Nidos g. 5, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav., rekonstravimo projektu. Šiuo detaliuoju planu didinant užstatymo reglamentus (skaičiuojant bendrą 60 proc. prekybos salės ploto santykį su automobilių stovėjimo vietomis) numatomos papildomai 3 stovėjimo vietos sklypo ribose (automobilių išdėstymas pavaizduotas sprendinių brėžinyje bei pridėtame parduotuvės Nidos g. 5, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav., rekonstrukcijos projekto sklypo plane). Sklype esančių automobilių stovėjimo vietą tikslinti statinio techninio projekto rengimo metu. Numatant didesnę prekybos salės plotą (didesnę nei skaičiuotinas 60 proc.), galimas automobilių statymas požeminiame parkinge.

Planuojamoje teritorijoje sklypo ribose esami pėsčiųjų takai nėra naikinami, lieka esami, taip užtikrinamas pėsčiųjų judėjimas sklype. Pėsčiųjų judėjimas numatomas tik iš Nidos g. ir Naikupės g. pusės, kur jis vyksta tik žengus į sklypą ir įeinant/išeinant iš „IKI“ prekybos tinklo parduotuvės. Sklypo šiaurės rytų ir pietryčių pusėse pėsčiųjų judėjimas nevyksta.

Susisiekimo sistema pateikiama susisiekimo sistemos ir organizavimo brėžinyje.

Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra įrengta. Sklype iš centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių komunikacijų yra įrengti vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, elektros, šilumos, dujų perdavimo ir viešųjų ryšių tinklai. Nauji inžineriniai tinklai nėra projektuojami. Pažymima, kad numačius naujų statinių statybą, trukdantys inžineriniai tinklai, kurie patenka į statybos

ribą ir zoną, turi būti iškeliami pagal parengtą atskirą techninį projektą. Planuojant naujų statinių statybą, papildomas inžinerines komunikacijas numatyti įrengti sklypo ribose rengiant atskirą techninį projektą, vadovaujantis pagal jas eksploatuojančių institucijų išduotas technines sąlygas.

Želdiniai.

Didžioji dalis sklypo užstatyta, reljefas – lygus, teritorija prižiūrima. Teritorijos pietinėje pusėje augo 2 saugotini lapuočiai medžiai (klevas). Taip pat, pietvakarių pusėje, palei sklypo ribą augo keli nesaugotini želdiniai. Planuojama teritorija nuo gyvenamųjų pastatų buvo atskirta esama mūrinė tvora su ten augančiais apsauginiais želdiniais – medžiais (žr. fotonuotrauką Nr. 1, 2), ir tai atliko triukšmo mažinimo ir dulkių sulaikymo funkciją gyvenamųjų pastatų kryptimi.

Informuojame, kad 2021-02 buvo parengtas „šilumos tiekimo tinklų nuo 2P-39-2-1 iki Naikupės g. 28, nuo Darželio g. 4 iki Nidos g. 9, Rambyno g. 4, 6 ir Kalnupės g. 25, nuo 2P-40-2 iki Taikos pr. 99, nuo 2P-40-3 iki Naujakiemio g. 10, 12, 14, 18, 22, 24, nuo Debreceno g. 51 iki Debreceno g. 49, 53, 55, nuo 2P-42-16 iki 2P-42-18 Jūreivių g. ribose, nuo Reikjaviko g. 15 iki Reikjaviko g. 7, 9, 11, 13, nuo Taikos pr. 83 iki Taikos pr. 85, 87, 89 ir nuo T-19 iki T-19-3-1 Bangų g. ribose Klaipėdoje, rekonstravimo projektas“ (toliau – **Šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcijos projektas**). Minėtu projektu, šilumos tiekimo tinklų trasa, planuojamoje teritorijoje praeinanti pro žemės sklypą palei esamą pastatą numatyta perkelti į kitą vietą, palei sklypo ribą (žr. pridedamą Šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcijos projekto šilumos tiekimo tinklų plano brėžinį). Šių statybos darbų vykdymui, privalėjo būti demontuojama esama pietinėje pusėje mūrinė tvora bei nukirstas 1 saugotinas lapuotis medis (klevas). Šio medžio kirtimui buvo 2021-09-10 išduotas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus leidimas Nr. AP2-102 saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams (žr. pridedamą leidimo Nr. AP2-102 kopiją). Statybos darbai pagal Šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcijos projektą buvo pradėti 2021-09-16, kurių metu buvo demontuota mūrinė tvora ir nukirstas klevas, bei nesaugotini želdiniai. Pažymime, kad planuojamoje teritorijoje buvusi mūrinė tvora, atlikusi triukšmo mažinimo ir dulkių sulaikymo funkciją gyvenamųjų pastatų kryptimi, ir buvę pietvakarių pusėje, palei sklypo ribą augę nesaugoti želdiniai, bus atstatomi ir atkuriami.

Vadovaujantis Aplinkos oro kokybės valdymo priemonių plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės aplinkos oro kokybės valdymo 2021–2023 metų programos ir priemonių plano patvirtinimo“, 1.1 d priemone palei sklypo ribą, kuriame yra pramonės objektai, atliekų tvarkytojai, sandėliavimo arba prekybos ir paslaugų objektai, kurių bendrasis plotas yra didesnis kaip 300 m², jeigu 50 m spinduliu aplink įmonę ar objektą įrengta arba leidžiama gyvenamųjų namų statyba arba švietimo įstaiga turi būti įrengiami apsauginiai želdiniai. Želdynų juosta formuojama ties sklypo riba, gyvenamųjų pastatų ar švietimo įstaigos kryptimi. Želdynų juosta įrengiama sodinant tripakopius augalus ir formuojama nemažiau kaip 4 m pločio. Iš gyvenamųjų namų pusės planuojamo sklypo ribose neįmanomas daugiapakopių želdinių sodinimas, nes želdiniai patektų į šilumos tinklų apsaugos zoną. Esama mūrinė tvora apželdinama vertikaliaisiais želdiniais.

Aplinkos tvarkymo darbai atliekami vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu 2007-12-21 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 (toliau – *Aprašas*). Vadovaujantis Aprašu, žemės sklypams yra būtina numatyti mažiausią želdiniams priskiriamą plotą. Planuojamoje teritorijoje mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 10 proc. Šiuo metu apželdintas sklypo plotas sudaro 68 kv. m. arba 6 proc. Apželdinto ploto trūkumą (4 proc.) planuojama kompensuoti žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjų želdinimą, želdinių sodinimą į klombas ar lauko vazonus, sprendžiama statinio techninio projekto rengimo metu. Sumažinus antžeminės dalies plotą, galimas apželdinamojo ploto didinimas sklypo ribose.

Fotonuotrauka Nr. 1



Fotonuotrauka Nr. 2



Higieniniai reikalavimai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių pastatų išdėstymą, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamame žemės sklype, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Planuojamoje teritorijoje atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartį su atliekų vežėju išvežamos į atliekų sąvartyną. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, aktuali redakcija nuo 2021-01-01. Buitinių atliekų konteinerių vieta numatoma sklypo pietvakarinėje dalyje (galinėje) dalyje – aptvertame ūkiniame kieme, aikštelė įrengiamos ne arčiau kaip 10 m nuo pastatų langų ir (ar) durų.

Numatoma teritorijoje vykdyti veikla neįtraukta į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą.



Įvertinami atstumai nuo planuojamoje teritorijoje esamo pastato ir planuojamo naujo užstatymo iki esamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Atstumai (žr. brėžinį Nr. 1) nuo žemės sklype esamo prekybos paskirties pastato pagal esamą užstatymą (atstumai pažymėti balta spalva):

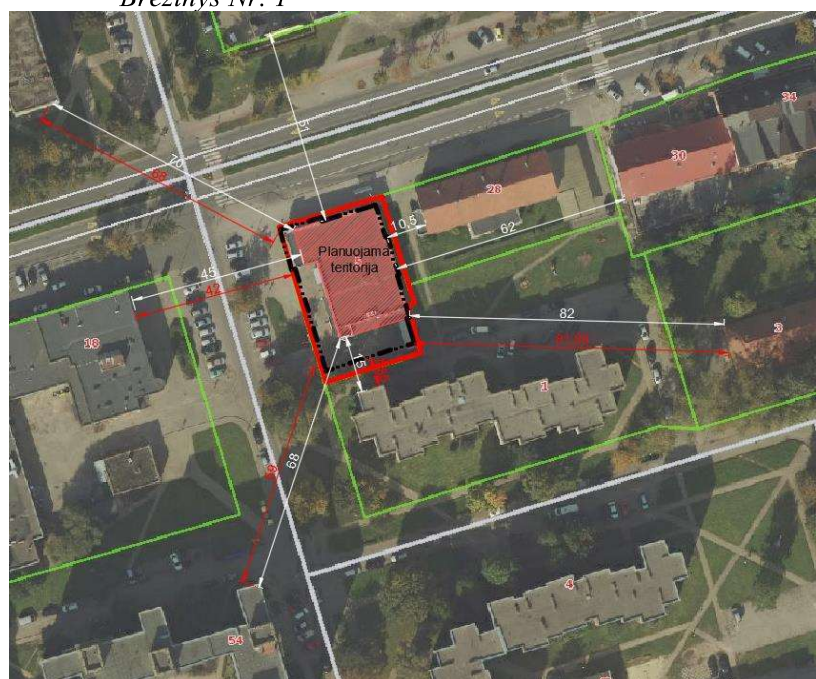
- iki gyvenamojo namo, adresu Darželio g. 1, Klaipėda – ~ 15,00 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Darželio g. 3, Klaipėda – ~ 82,00 m;
- iki visuomeninės paskirties pastato, adresu Naikupės g. 30, Klaipėda – ~ 62,00 m;
- iki visuomeninės paskirties pastato, adresu Naikupės g. 28, Klaipėda – ~ 10,50 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Naikupės g. 21, Klaipėda – ~ 51,00 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Naikupės g. 19, Klaipėda – ~ 70,00 m;
- iki prekybos paskirties pastato, adresu Naikupės g. 18, Klaipėda – ~ 45,00 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Nidos g. 54, Klaipėda – ~ 68,00 m;

Atstumai (žr. brėžinį Nr. 1) nuo žemės sklype esamo prekybos paskirties pastato, įvertinant planuojamą naują užstatymą (atstumai pažymėti raudona spalva, sutampantys):

- iki gyvenamojo namo, adresu Darželio g. 1, Klaipėda – ~ 7,85 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Darželio g. 3, Klaipėda – ~ 81,89 m;
- iki visuomeninės paskirties pastato, adresu Naikupės g. 30, Klaipėda – ~ 62,00 m (nesikeičia);
- iki visuomeninės paskirties pastato, adresu Naikupės g. 28, Klaipėda – ~ 10,50 m (nesikeičia);
- iki prekybos paskirties pastato, adresu Naikupės g. 18, Klaipėda – ~ 42,00 m;
- iki gyvenamojo namo, adresu Naikupės g. 21, Klaipėda – ~ 51,00 m (nesikeičia);
- iki gyvenamojo namo, adresu Naikupės g. 19, Klaipėda – ~ 68,00 m;

Brėžinys Nr. 1

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Esamas užstatymas
	Planuojama naujas užstatymas



Veikla planuojamame žemės sklype turi būti vykdoma taip, kad triukšmas aplinkinėse

gyvenamosiose teritorijose neviršytų didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamojoje aplinkoje, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosiose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu stovintis pastatas naudojamas parduotuvės (maisto prekių) ūkinei veiklai vykdyti. Kadangi vykdoma ūkinė veikla nėra triukšminga, planuojamoje teritorijoje nėra išskiriama vieta planuojamai triukšmingai veiklai. Visos triukšmo ir taršos mažinimo priemonės nustatomos pastato techninio projekto rengimo metu.

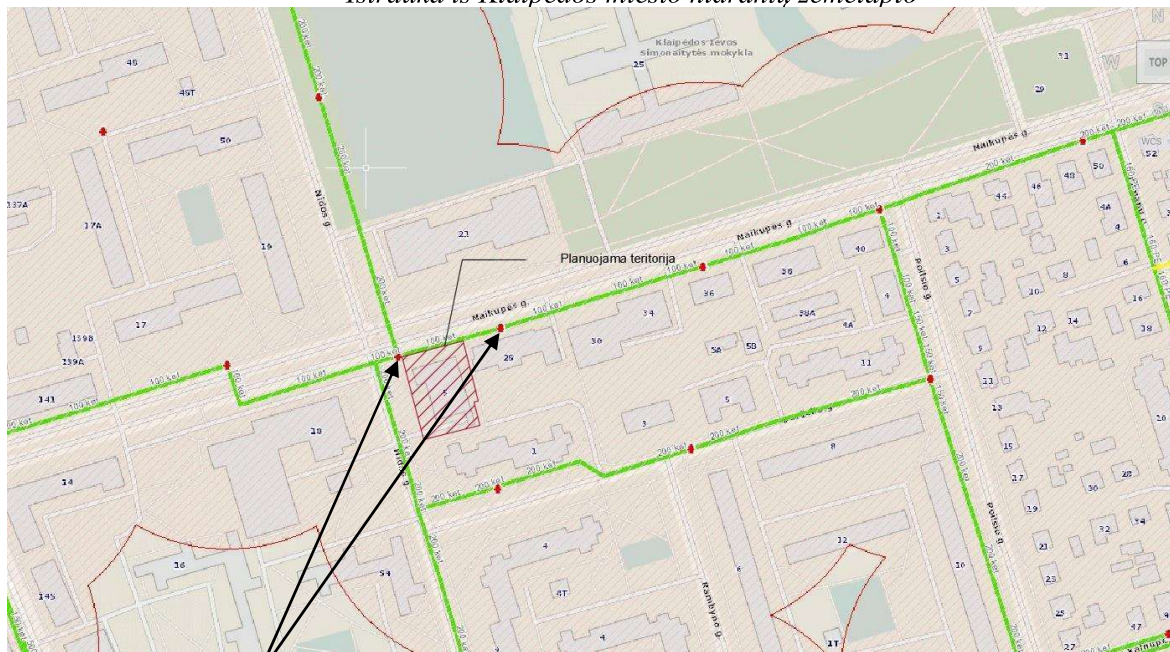
Servitutai. Žemės sklypui taikomų servitutų nėra.

Gaisrinė sauga.

Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

Įvažiavimai į teritoriją bei prie planuojamų pastatų ne mažesni nei 3,5 m. Šalia planuojamos teritorijos yra esantys ir veikiantys AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojami, atitinkantys priešgaisrinius poreikius požeminiai hidrantai. Taigi, galimų išorės gaisrų gesinimui numatoma, kad vanduo bus imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (žr. ištrauką iš Klaipėdos miesto hidrantų žemėlapiu). Artimiausia gaisrinė – 3,5 km atstumu, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto hidrantų žemėlapiu



Artimiausi hidrantai

Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu. Projektuojant statinius turi būti vadovaujama „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Gaisro gesinimas, kaip ir paminėta aukščiau, numatomas iš priešgaisrinių hidrantų.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

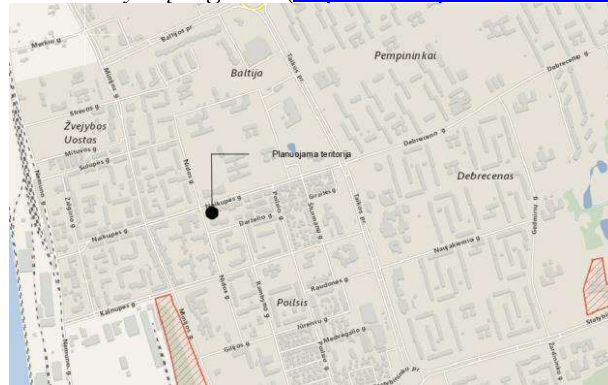
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Teritorijos atitikimo įvertinimas gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentams.

Planuojamoje teritorijoje nėra į kultūros vertybių registrą įtrauktų objektų, kurie būtų paskelbti saugotinais vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10

str. 4 d., ir pats sklypas nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos zonas (žr. ištrauką iš kultūros vertybių registro).

Ištrauka iš kultūros vertybių registro (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>)



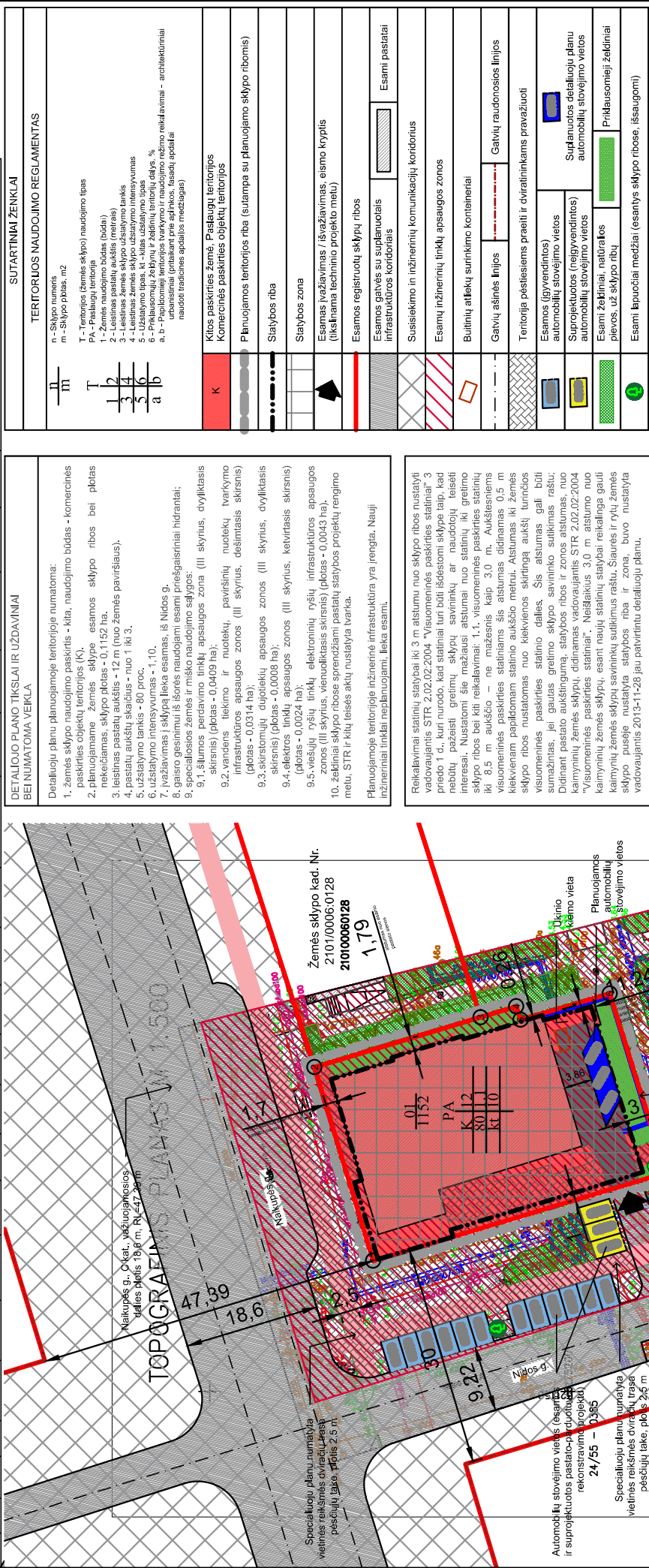
Detalusis planas parengtas pagrindu naudojant geodezininko Sauliaus Lukaičio (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-135) parengtą topografinę nuotrauką.

Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Teritorijų planavimo vadovas:
(Atestato Nr. TPV 0056)

V. Martinkus

TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGULIACIJOS APRAŠOMOJI LENTELĖ												
Teritorijos (o dalies) Nr.	Sklypo (o dalies) Nr.	Sklypo kampų koordinatės		Privatizacijai reikalingai			Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
		X	Y	Leidimas pastatų aukštis	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis, %	Užstatymo lėtas	Servitutai	Galimi žemės sklypų dydžiai	Priskiriamųjų žemės sklypų teritorijų dydis, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	
01	1152	Sklypo kampų pažymėjimas		16,8	80	1,1	Kitas	1152	10	Nuo 1 iki 3	7,3	
		Sklypo (o dalies) plotas m ²										
		1	6175227,49									317934,16
		2	6175295,57									317970,06
		3	6175212,59									317984,29
		4	6175207,65									318042,21
		5	6175207,07									318043,81
6	6175194,80	318108,45										
7	6175187,04	318108,70										



Ateslato Nr.		UAB "Green Energy Studio"	
0056	TPV	V. MARTINKUS	2021
Rimkų g. 31-2, Klaipėda, tel. 861521741			
DPL		M 1:500	
Pagrindinis brėžinys		Laida	
0		Lapai	
1		1	

20.....d. įsakymu Nr.

PASTABOS:
 1. ESAMI INŽINIERINIAI TINKLAI, KURIE PATENKA Į STATYBOS ZONĄ, TURI BŪTI IŠKELIAMJI, PAGAL PARENGTĄ ATSKIRĄ TECHNINĮ PROJEKTĄ,
 2. MINIMALI PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDŲJŲ NORMA (PLOTAS) NE MAŽIAU KAIP 10 PROC. NUO VISO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-05-12 Nr. AD1-647
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	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-05-12 11:35:22 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-05-12 11:35:32 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 12:35:17 iki 2024-12-19 12:35:17
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento priedamų 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 3.5.59
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-05-12 13:20:32)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-05-12 13:20:32 Dokumentų valdymo sistema Avilys