

**2008-07-31 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-302  
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYO KLAIPĖDOS G. 3, KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ  
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR  
TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS SKLYPO DALIAI  
ADRESU MEDEINOS G. 2, KLAIPĖDA**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** Lietuvos Respublika. 2002-05-07 Valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N21/2022-0125 bei jos pakeitimais žemės sklypo Klaipėdos g. 3 valdytojas – UAB „UNO“ į.k. 163194441.

**Užsakovas:** UAB „UNO“, į.k. 163194441, atstovaujama direktoriaus R. P.

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

**Informacija apie planuojamą teritoriją:**

Planuojama teritorija yra Klaipėdos m., Medeinos g. 2 (sklype Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje kad. Nr.: 2101/0039:397).

**Žemės sklypas.** Klaipėdos g. 3, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0039:397 Klaipėdos m. k. v.);

**Žemės sklypo plotas.** 266938 m<sup>2</sup>.

**Planuojamos žemės sklypo dalies adresas.** Medeinos g. 2, Klaipėda.

**Planuojamos žemės sklypo dalies Nr. (pažymėjimas detalajame plane).** 98.

**Planuojamos žemės sklypo dalies plotas.** 10610 m<sup>2</sup>.

**Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis.** Kita

**Žemės sklypo naudojimo būdas.** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Namų valdos žemės sklypas patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas.

**Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.**

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

**Servituto teisės taikomos žemės sklype.**

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

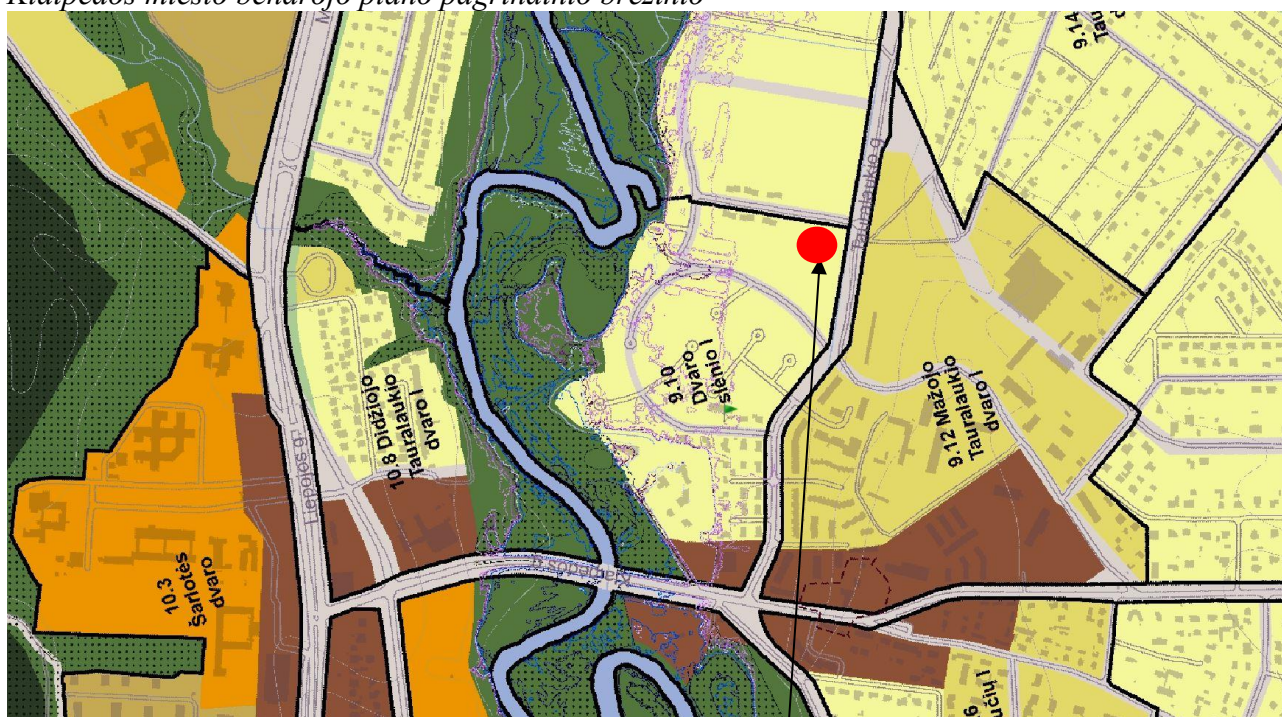
**Žemės sklypas užstatytas, planuojamoje sklypo dalyje statinių nėra.**

**II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Tauralaukio mikrorajone.

Planuojama teritorija (žemės sklypo dalis) šiaurėje ribojasi su D kat. Medeinos gatve, rytuose – su D kat. Tauralaukio gatve, vakaruose – su patvirtintu detaliuoju planu suplanuotomis sklypo dalimis mažaaukščių gyvenamųjų namų statyboms, o pietuose – su daugiaaukščių gyvenamųjų namų statyboms suplanuota sklypo dalimi.

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



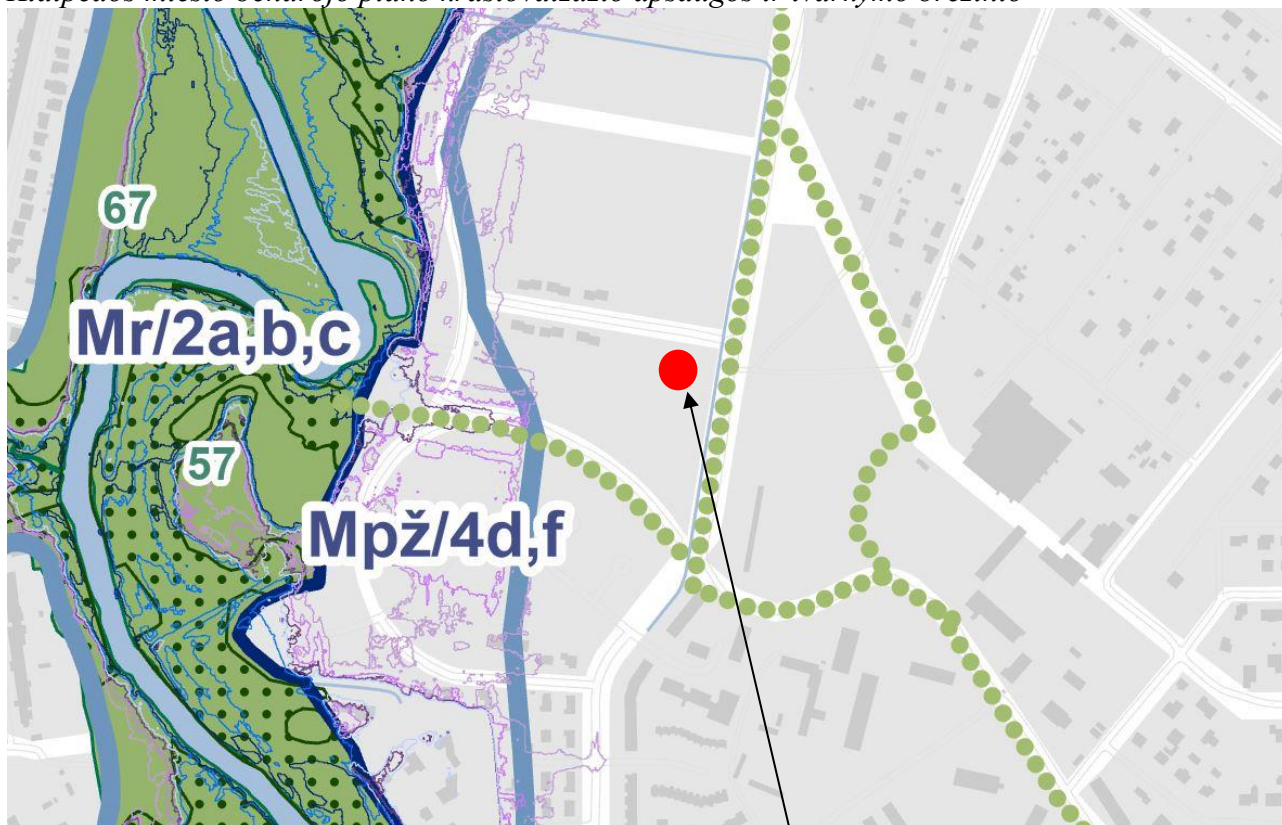
Planuojama teritorija

| 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 (U) |
|-------------------------------|------------------|--|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------|---|--|---|
|                               |                  |  |                             |                              |                                      | Gyvenamoji                            | Želdynai | Socialinė |   |  |   |
| 1                             | 2                | 3  | 4                           | 5                            | 6                                    | 7                                     | 8        | 9         | 10  | 11   | 12  |
| 9.10 Dvaro slėnio I           | [Color swatches] | Miesto dalies centro zona                  | GC, GM, PA, SI              | G2, K, V, B, I2, E           | KT                                   | 30                                    | 15       | -         | 20  | -  | 1,2   |
|                               |                  | Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona | GV, PA, SI                  | G1, K, V, R, B, I2, E        | KT                                   | 60                                    | 25       | -         | 12  | -  | 0,6   |
|                               |                  | Intensyviai naudojamų želdynų zona         | BZ, AI, SI                  | B, E, V, R, I2               | KT                                   | -                                     | -        | -         | 5   | -  | 0,1   |
|                               |                  | Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona | TK                          | I2                           | KT                                   | -                                     | -        | -         | -   | -  | -   |

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendimais, planuojamas sklypas patenka į rajono 9.10 (Dvaro slėnio I) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Koreguojamas 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtintas žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detalusis planas, kuris buvo patvirtintas galiojant ankstesniam Klaipėdos miesto bendrajam planui. Detalioju planu nustatytas aukštingumas 15 m (18 m vertikalus akcentas). Rengiamu projektu Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami

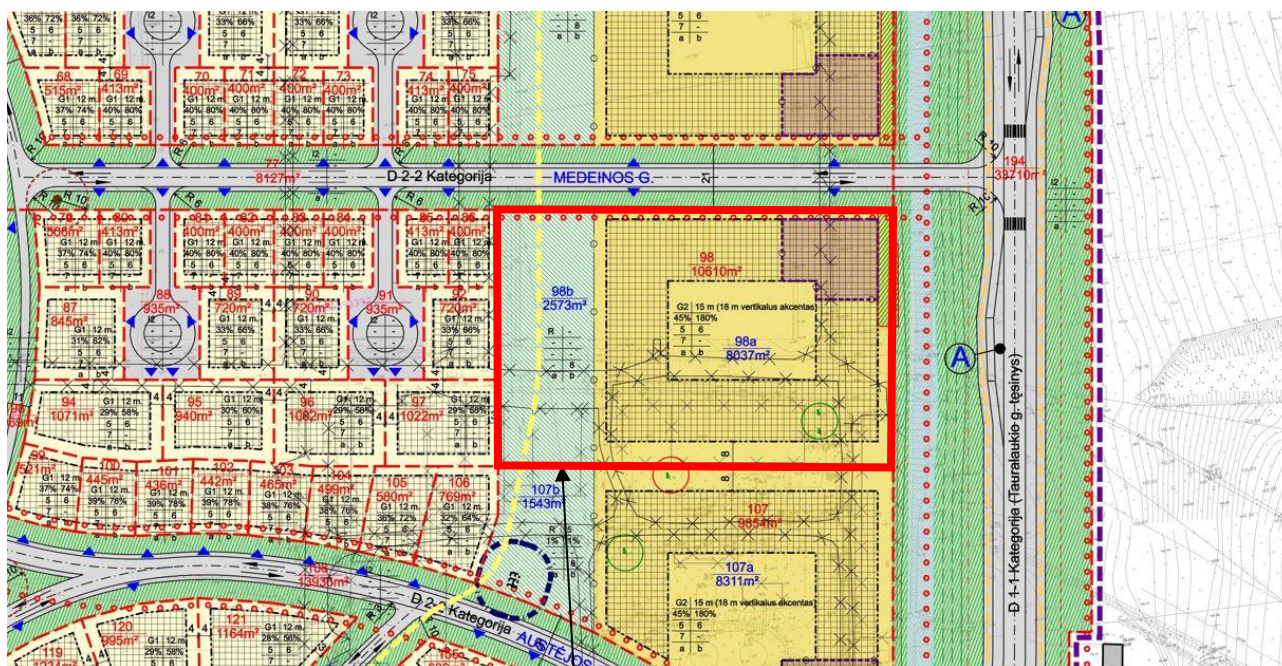
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



Planuojama teritorija

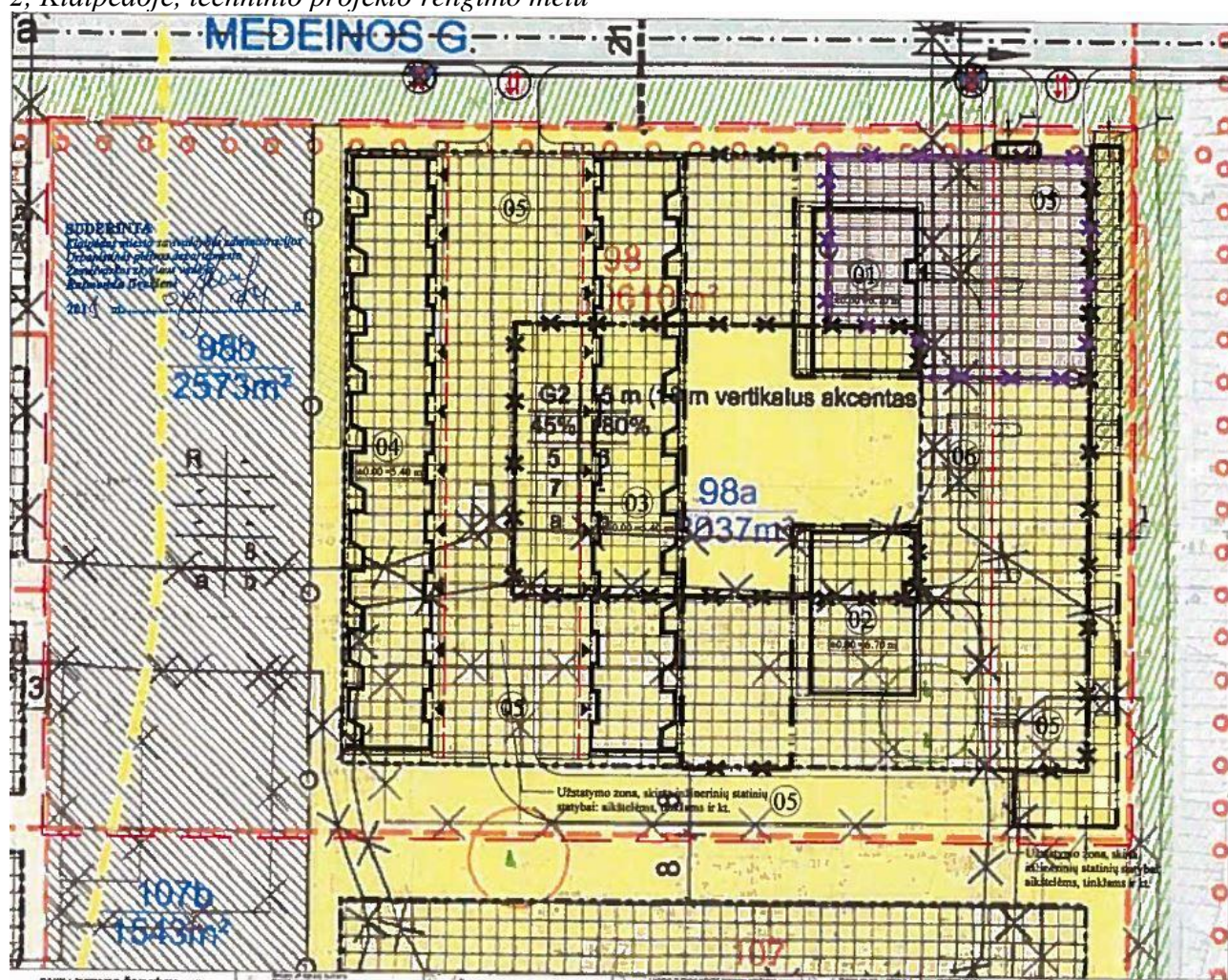
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, rytuose palei planuojamą teritoriją numatyta žalioji jungtis.

Ištrauka iš 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo plano patvirtinimo ir pavadinimų gatvėms suteikimo



Planuojama teritorija

Ištrauka iš 2018-04-09 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-854 patvirtinto statybos zonos, statybos ribos, apželdinamos teritorijos dalies, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų (įvažiavimo į sklypą vietos) koregavimo žemės sklype Medeinos g. 2, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu



Patvirtinta detaliojo plano korektūra, žemės sklype Medeinos g. 2, Klaipėdos m., Klaipėdos m.sav., buvo pakoreguoti įvažiavimai į sklypą, statybos zona, statybos riba, sklypo dalis, kurią būtina apželdinti bei pastatų išdėstymas.

#### **IV. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:**

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju vykdoma 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detalusis planas ir jo korekcija, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, atstatant pakoreguotą statybos zoną, statybos ribą bei koreguojant susisiekimo išdėstymo principus (įvažiavimo į sklypą vieta) ir numatant užstatymo zoną skirtą inžinerinių statinių statybai. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

## **V. SPRENDINIAI:**

Rengiamu detaliojo plano koregavimu, įvertinus projektuojamų daugiabučių gyvenamųjų namų, Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Medeinos g. 2 statybos techninio projekto sprendinius, koreguojami įvažiavimai į sklypą (sklypo dalį), statybos zona, statybos riba bei pastatų išdėstymas. Rytinėje, šiaurinėje ir pietinėje sklypo pusėje statybos zona ir statybos riba performuojama, minimaliu atstumu iki sklypo (sklypo dalies) ribos – 1 m. Įvažiavimai į sklypą perkeliama. Sumažinus atstumus nuo statybos zonos, statybos ribos iki sklypo ribos, trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti. Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas bei esamos sklypo ribos. Kiti detaliojo planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiama trečiųjų asmenų interesai. Projektuojant pastatus turi būti išlaikyti reglamentuojami atstumai. 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“ 7 priede, STR 2.02.02:2004 „visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse neregamentuojamas.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. **Kiti** 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

### ***Gaisrinė sauga:***

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Medeinos g., ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausio pastato perimetro taško. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

“Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 6,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Daugiabučių pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I, gaisro apkrovos kategorija -1.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

### ***Želdiniai***

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Numatomų pastatų statybos zonoje **saugotinių želdinių**, kurie atitiktų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintų kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašą, **nėra.**

Projektuojamoje Medeinos gatvėje sodinti klevus. Želdynų plotas procentais nuo viso sklypo ploto 40 %, pagal LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymą Nr. D1-694 daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijose priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto - 30 %. Pagal galiojančio detaliojo plano koregavimo sprendinius projektuojamo sklypo vakarinėje pusėje sklypo dalis yra kurią būtina apželdinti. Pagal rengiamo daugiabučių gyvenamųjų namų techninio projekto sprendinius paliekama pakoreguota sklypo dalis, kurią būtina apželdinti neatstatant jos vietos (žiūrėti sklypo planą ir detaliojo plano koregavimo brėžinį).

### ***Susisiekimas***

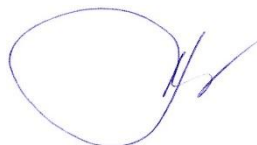
Planuojama teritorija yra adresu Medeinos g. 2, Klaipėda, žemės sklype Klaipėdos g. 3, Klaipėda. Pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius patekimai į sklypą numatyti iš D kat. Medeinos gatvės. Rengiamu detaliojo plano koregavimu neženkliai koreguojamos įvažiavimų į sklypą vietos, automobilių stovėjimo vietos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse neregamentuojamas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ projektinis greitis D kat. gatvėse – 30 km/h, Pėsčiųjų eismas organizuojamas šaligatviu, dviračių eismas – bendru pėsčiųjų – dviračių taku, dviračių eismo juosta važiuojamojoje dalyje arba bendrame sraute. Planuojamos nuovažos bus integruotos į Medeinos gatvės kelio ir šaligatvio dangas, neapribojant ir nepabloginant pėsčiųjų ir nemotorizuoto transporto priemonių eismo. Pakoreguotos įvažiavimų vietos nepažeidžia teisės aktų reikalavimų ir trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Rengiamu projektu pakoreguotos įvažiavimo į sklypą vietos neturės įtakos patvirtinto detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendinių įgyvendinimui.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė