

**2009-12-29 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-2111 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ BALTIJOS  
PR. 119 IR 121, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28  
STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** UAB "Kamineros grupė", a.k. 302520497.

**Užsakovas:** UAB "Kamineros grupė", a.k. 302520497.

**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., Baltijos pr. 119, 121. Planuojamos teritorijos plotas – 5352 m<sup>2</sup>.

**Informacija apie planuojamus žemės sklypus:**

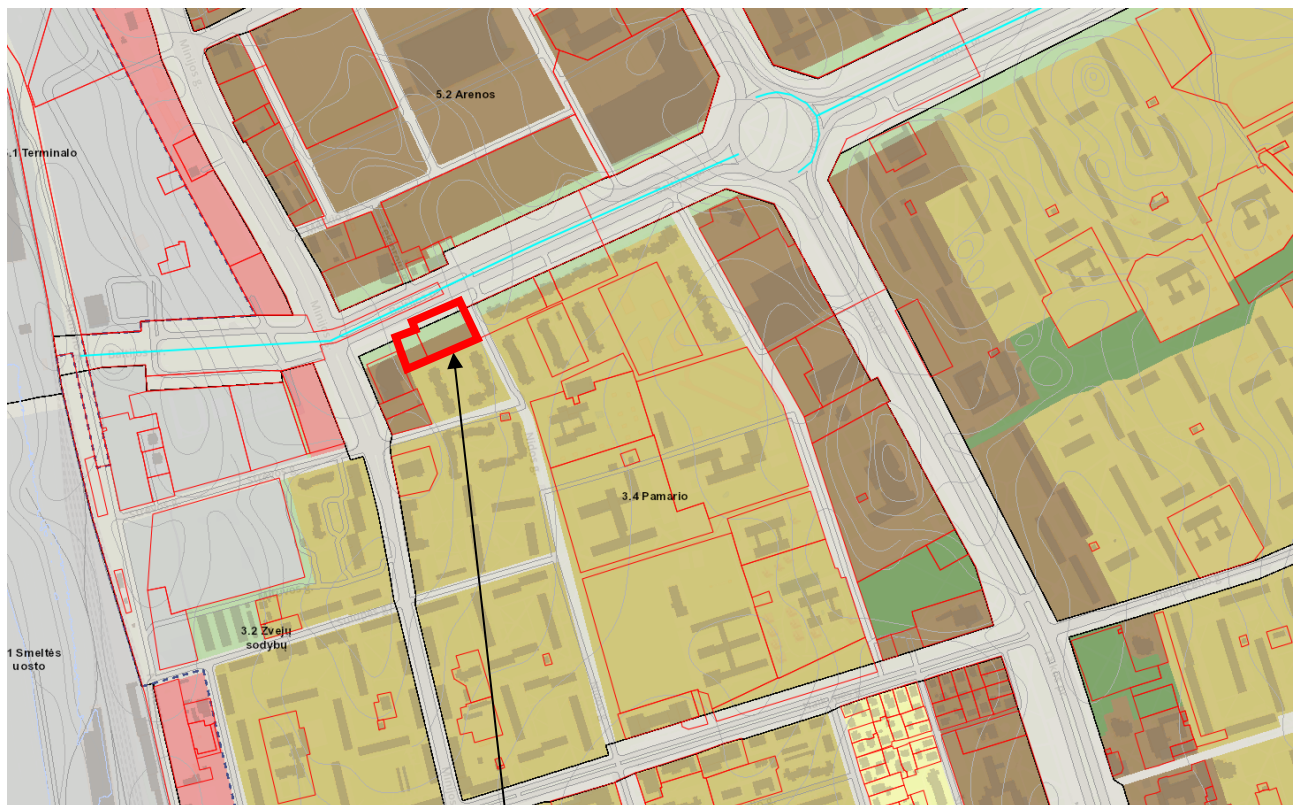
<b>Žemės sklypas Klaipėda, Baltijos pr. 119</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Baltijos pr. 119
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0006:357 Klaipėdos m. k.v
3.	Žemės sklypo plotas	0.4033 ha
4.	Užstatyta teritorija	0.4033 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkas	UAB "Kamineros grupė", a.k. 302520497
8.	Servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
9.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.014 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0.036 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) -
<b>Žemės sklypas Klaipėda, Baltijos pr. 121</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Baltijos pr. 121
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0006:356 Klaipėdos m. k.v
3.	Žemės sklypo plotas	0.1319 ha
4.	Užstatyta teritorija	0.1319 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkas	UAB "Kamineros grupė", a.k. 302520497
8.	Servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
9.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0.105 ha;

	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.019 ha
--	--

## **II. ŽEMĖS SKLYPŲ ĮSISIDĖSTYMAS:**

Planuojama teritorija yra vakarinėje Klaipėdos miesto dalyje. Planuojami sklypai šiaurėje ribojasi su Baltijos prospektu, rytuose – su gyvenamųjų teritorijų sklypu, pietuose – su laisva valstybine žeme, kurioje stovi esami daugiabučiai namai, o vakaruose – su komercinės paskirties objektų teritorijų sklypu.

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



Planuojama teritorija

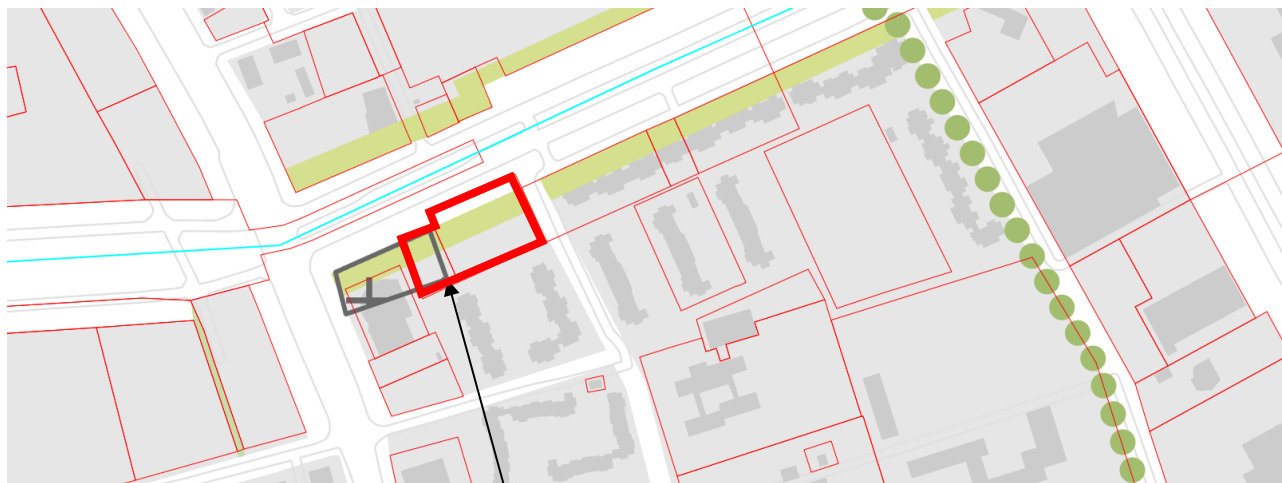
Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3.4 Pamaris		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	40	15	-	30	12	2,3
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20		1,6
		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	-	-	-	-		-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į rajono 3.4 (Pamaris) miesto dalies centro zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 30 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas –

2,3. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas. Likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į rajono 3.4 (Pamario) ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: BZ, AI, galimi žemės naudojimo būdai: B, E, I2.

Rengiamu projektu koreguojamas 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2111 patvirtintas žemės sklypų Baltijos pr. 119 ir 121, Klaipėdoje, detalusis planas, kuris buvo parengtas galiojant ankstesniam Klaipėdos miesto bendrajam planui. Rengiamu projektu Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

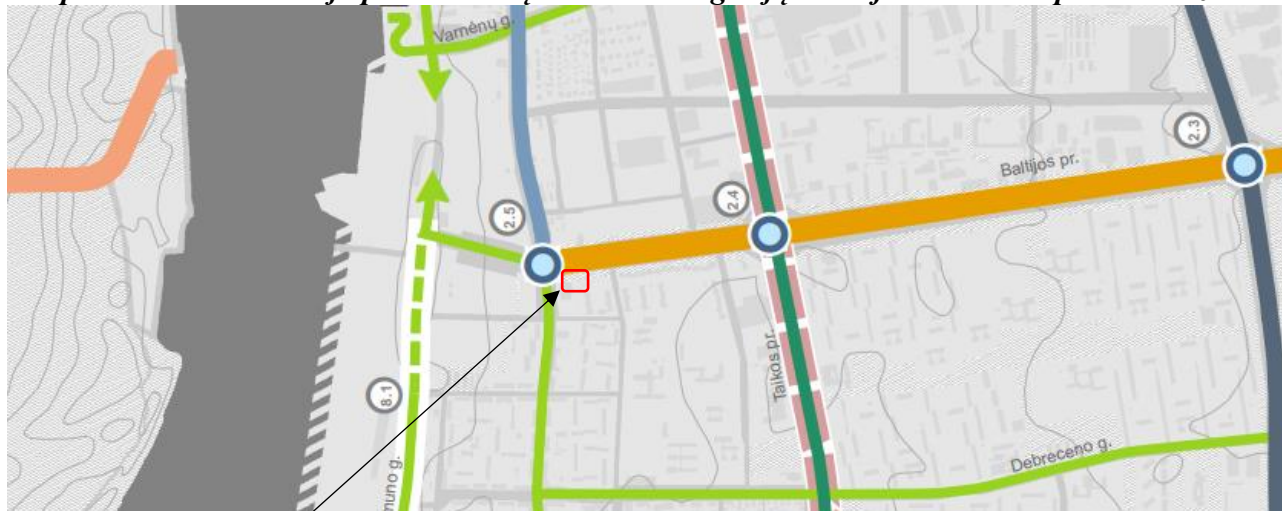
***Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio***



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka. Pali Baltijos pr. yra numatomi atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai.

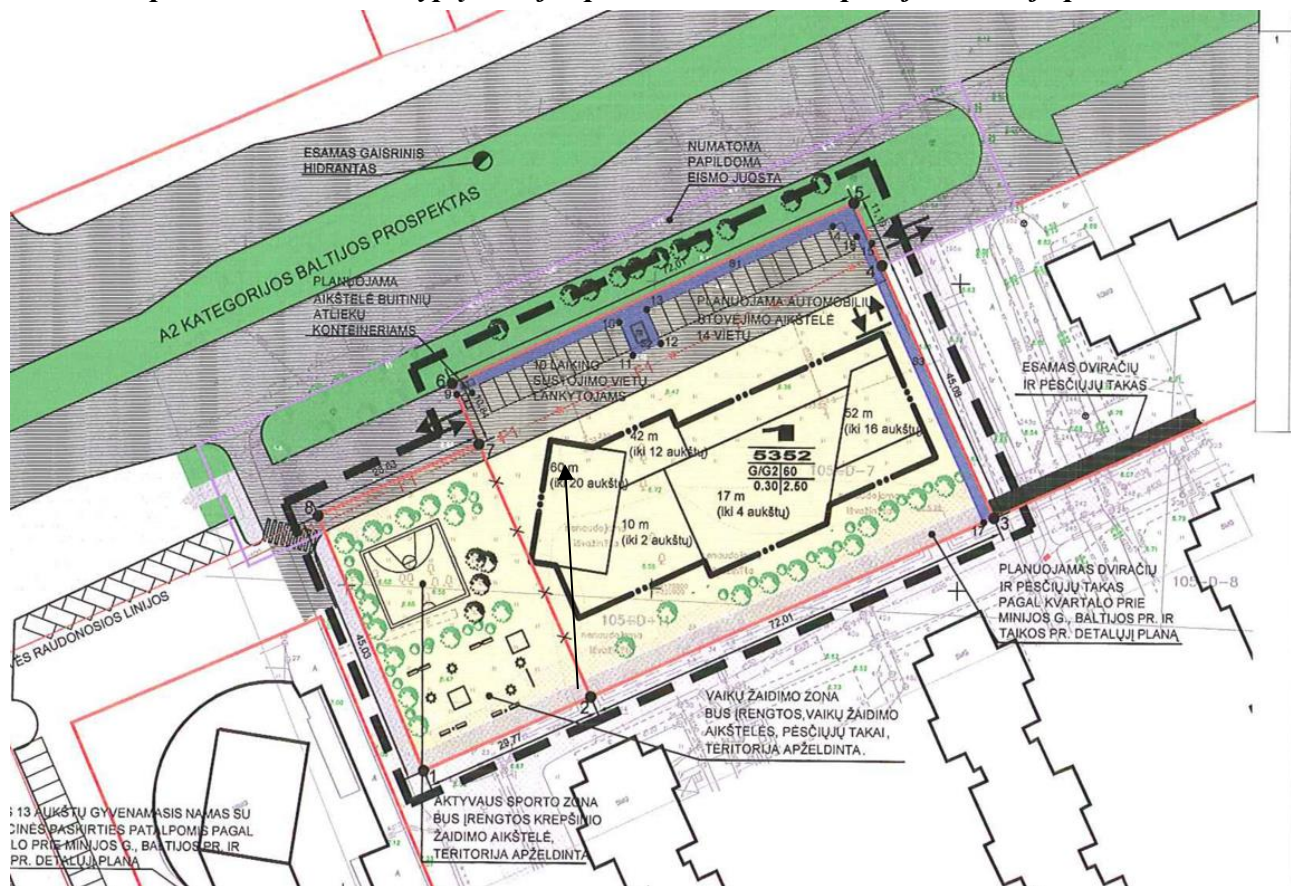
***Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio***



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžiniu, planuojama teritorija ribojasi su esama greito susisiekimo A kategorijos gatve (Baltijos pr.)

***Ištrauka iš 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2111 patvirtinto žemės sklypų Baltijos pr. 119 ir 121, Klaipėdoje, detaliuoju plano***



Patvirtintu detaliuoju planu buvo pakeistas žemės sklypo Baltijos pr. 121 naudojimo būdas ir pobūdis gyvenamajai statybai, sujungti žemės sklypai Baltijos pr. 119 ir 121 į vieną sklypą; nustatyti planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, numatant daugiabučio gyvenamojo namo statybą.

#### **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 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2111 patvirtinto žemės sklypų Baltijos pr. 119 ir 121, Klaipėdoje, detaliuoju plano korekcija, kurios tikslas pakoreguoti detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, apželdinamą teritorijos dalį, įvažiavimą ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus.

Kiti patvirtinto detaliuoju plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.



aikštele, sporto aikštele ar gyventojų poilsio zona ir 19.3.4. įrengiant atviras automobilių statymo aikštes, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų; Tiksliai želdinių vieta ir želdynų rūšys sprendžiamos techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 patvirtintomis želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, medžiai ir krūmai rūšių, kurių individai gali užaugti aukštesni kaip 3 m arba formuojami aukštesni kaip 3 m gali būti sodinami 5 m atstumu nuo kaimyninio sklypo ribos šiaurinėje pusėje ir 3 m atstumu kitose pusėse; medžiai ir krūmai rūšių, kurių individai gali užaugti nuo 2 iki 3 m aukščio arba formuojami iki 3 m aukščio gali būti sodinami 2 m atstumu nuo bet kurios kaimyninio sklypo ribos; medžiai ir rūšių, kurių individai gali užaugti iki 2 m aukščio arba formuojami iki 2 m aukščio – 1 m atstumu nuo kaimyninio sklypo ribos šiaurinėje pusėje, o gyvatvorė, skirianti kaimyninius sklypus, formuojama iki 1,3 m aukščio - 1 m atstumu nuo bet kurios kaimyninio sklypo ribos; lianas galima sodinti 0,5 m atstumu nuo kaimyninio sklypo ribos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Rengiamu projektu numatoma dalies statinių statybos zonoje esančių medžių pašalinimas. Pašalintus želdinius būtina atsodinti sklypo ribose, vadovaujantis LR želdynų įstatymu bei želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, renkantis ne menkaverčius augalus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Rengiant techninį projektą vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54.

***sisiekimo komunikacijų išdėstymo principai bei įvažiavimai:*** Rengiamu projektu, planuojamos teritorijos rytinėje pusėje siūloma perkelti dviračių tako jungtis tarp planuojamo dviračių tako pagal Teritorijos tarp Baltijos per., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl. detalų planą ir planuojamo dviračių tako pagal Kvartalo prie Minijos g., Baltijos pr., ir Taikos pr. detalų planą, kuri anksčiau buvo suplanuota išilgai per esančią sklypą. Šiuo perkeliama sprendiniu bus numatoma greitesnė ir patogesnė jungtis leidžianti greičiau pasiekti magistralinius dviračių takus. Koreguojama įvažiavimo vieta į sklypą.

**Kiti** 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

#### ***Gaisrinė sauga:***

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. 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 priešgaisrinis gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 6,1 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).

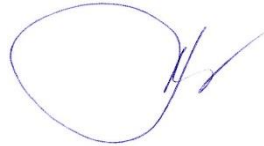
### ***Susisiekimas***

Planuojama teritorija yra adresu Baltijos pr. 19, 21, Klaipėda. Į planuojamą teritoriją patenkama iš A kategorijos Baltijos pr. per esamas nuvažas. Rengiamu projektu koreguojama planuojamos teritorijos vakaruose suplanuoto įvažiavimo vieta, nekeičiant esamos nuvažos iš Baltijos pr. vietos. Pakoreguota įvažiavimo vieta nepažeidžia teisės aktų reikalavimų ir trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Rengiamu projektu pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta 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