



## 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. gruodžio 6 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG253623:

1. Tvirtinu Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410 „Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams, kurie koreguojamame detalajame plane pažymėti Nr. 9 (Tilžės g. 52F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101/0005:457, 2101/0005:460 ir 2101/0005:461) (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 2010 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410 „Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52, 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

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)  
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr.

#### BENDRIEJI DUOMENYS

**Planuojamas objektas:** Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius; adresas: Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

**Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius:** L.K., Klaipėda

Pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis J9-2889, 2019m. lapkričio 8 d.

**Detaliojo plano korektūros rengėjas:** UAB Andrijausko architektų biuras; adresas: Turgaus a. 25, LT-91246 Klaipėda, tel.: 8 (46) 411956; el. paštas: [architektubiuras@partneriai.com](mailto:architektubiuras@partneriai.com)

**Planuojamos teritorijos adresas :** Žemės sklypas Tilžės g. 52 F( kad. Nr. 2101 / 0005:457) ir sklypai 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461

**Planuojamos teritorijos plotas:** 0,52 ha

**Planavimo pagrindas:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugsėjo 25 d. įsakymas Nr. AD2-1613 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ ir 2019 m. spalio 28 d. įsakymas Nr. AD2-1831 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

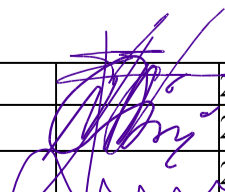

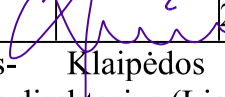
**Rengimo tikslai :** detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detalijam planui; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planavimo darbų programa:** patvirtinta 2019-10-29 Nr. AD2-1837

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas:** pagal planavimo programos p.12 reikalavimus koncepcijos stadija rengiama. Teritorijos planavimo bendrųjų sprendinių stadijai (koncepcijai) pritarta Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus raštu Nr. (4.39E)-R2-760, 2022-03-09.

#### Planavimo uždaviniai:

1. Pakeisti žemės sklypų naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus naudojimo reglamentus
2. Koreguoti susisiekimo organizavimo sprendinius bei servitutus
3. Korektūros rengimo tikslai - detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio

Atestato Nr.	<b>UAB Andrijausko architektų biuras</b> Turgaus a. 25, Lt- 91246, Klaipėda; tel.: 8 (46) 411956; el.paštas – <a href="mailto:architetubiuras@partneriai.com">architetubiuras@partneriai.com</a>			Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)		
A 056	PV	E. Andrijauskas		2022-04	Sprendinių aiškinamasis raštas	Laida
A384	Arch.	V. Vaupšienė		2022-04		0
	Arch.	K. Vitkauskaitė		2022-04		
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius (Liepų g. 11, LT- 92139, Klaipėda) Planavimo iniciatorius- L.K.			2021- KV-DPK- REG150987 – S.AR	Lapas	Lapų
					1	63

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detalijam planui ;

**Atliekami tyrimai ir galimybių studijos:** nebūtinai

**Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas:** neatliekamas

**Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti :** nerengiamas

**Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** neatliekamas

**Detaliojo plano koregavimui išduotos planavimo sąlygos :**

- Klaipėdos m. savivaldybės administracijos - 2020-08-20, Nr. REG150987 ;
- Klaipėdos m. sav. administracijos aplinkosaugos skyrius- 2020-08-11, Nr. VS-4750;
- Klaipėdos m. sav. administracijos paveldosaugos skyrius – 2020-08-11, Nr. VS-4753
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos skyriaus - 2020-08-18 Nr. REG150815;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Klaipėdos departamento -2020-08-11 Nr. REG150045 ;
- NŽT prie ŽŪM Klaipėdos ir Neringos skyriaus -teritorijų planavimo sąlygos -2020-08-20 Nr. REG150973;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos -Teritorijų planavimo sąlygos 2020-08-11 nr. REG150067
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos -Teritorijų planavimo sąlygos -2020-08-19 Nr. REG150892
- AB“ Klaipėdos vanduo „, -teritorijų planavimo sąlygos – 2020-08-12 Nr. REG150225
- AB“ Klaipėdos energija“ -teritorijų planavimo sąlygos – 2020-08-12 nr. REG150198
- UAB“ Gatvių apšvietimas „, - teritorijų planavimo sąlygos 2020-08-06 Nr. REG149710
- AB“ ESO“ – teritorijų planavimo sąlygos 2020-08-06 Nr. REG149742

### BENDROSIOS NUOSTATOS

Pagrindiniai užstatymo reglamentai nustatomi vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo dokumento sąlygomis, išduotomis 2020-08-20, galiojančiomis planavimo normomis, atsižvelgiant į patvirtinto BP keitimo sprendinius ( patvirtintus 2021m. rugsėjo 30 d. Nr T2-191 Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu ). Pagal teritorijų planavimo įstatymo nuostatas – 14 str 5 dalis )- „, savivaldybės lygmens ir ( ar ) vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus. Savivaldybės lygmens ir ( ar ) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiančioms fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. Šiuo atveju rengiamas **galiojančio DP teritorijos dalies koregavimas**. DPK rengimo eigoje **2021-09-30** yra patvirtintas Klaipėdos m. naujas BP. Esamos būklės

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

įvertinime ir rengiant koncepciją buvo nagrinėti naujojo BP sprendiniai, vadovaujamosi ir atsižvelgiama į pagrindines BP nuostatas ir reglamentavimą.

**Teritorijos planavimo bendrųjų sprendinių stadijai (koncepcijai) pritarta Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus raštu Nr. (4.39E)-R2-760, 2022-03-09.**

Rengiamo DPK koncepcijos sprendiniai neprieštarauja patvirtinto BP sprendiniams.

#### ***KONCEPCIJOJE IR SPRENDINIUOSE pateiktų sprendinių atitiktis patvirtintam Bendrajam planui:***

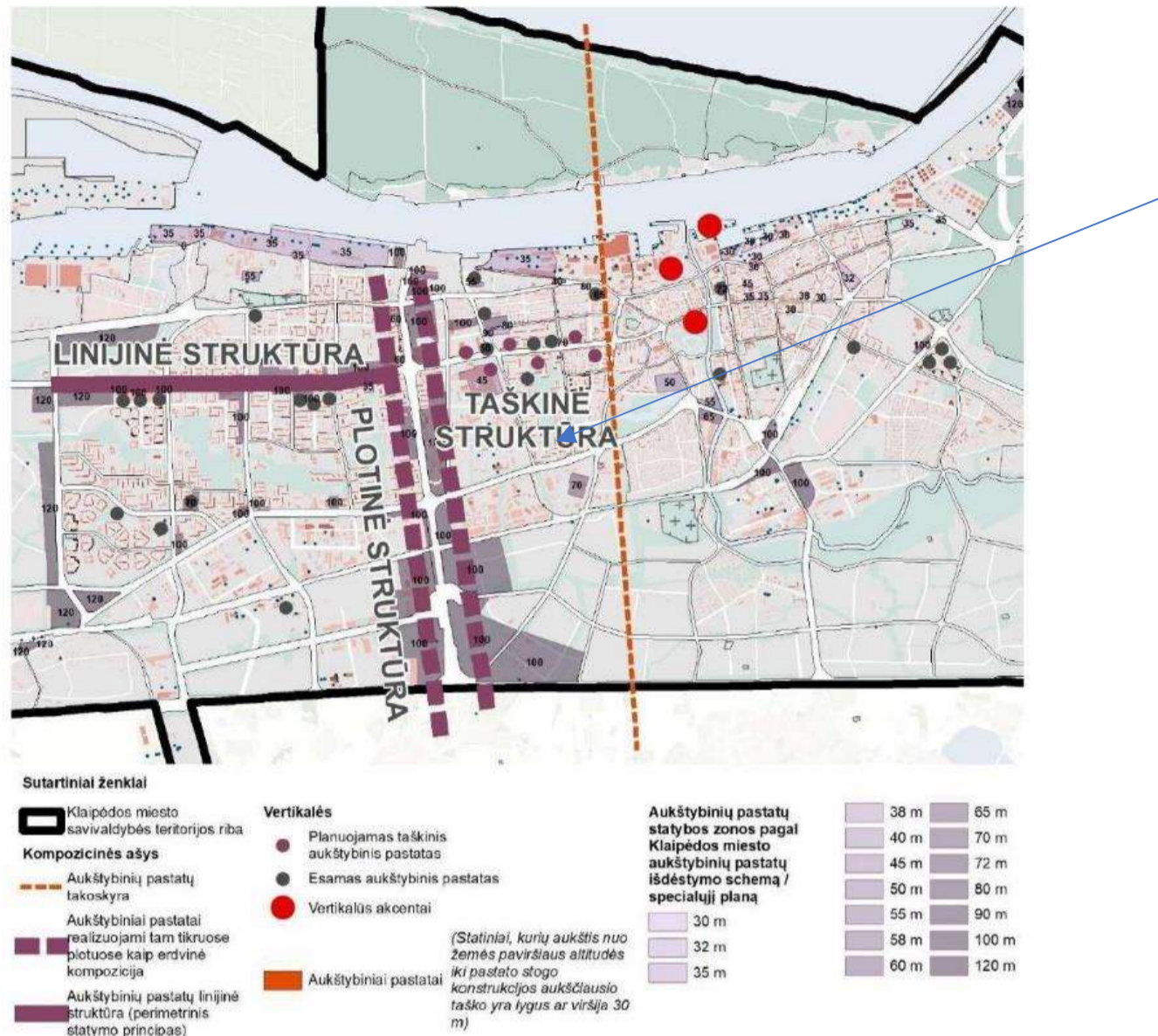
*Detalaus plano (DP) koregavimas pradėtas ir planavimo sąlygos jam gautos iki Bendrojo plano (BP) patvirtinimo 2021.09.30. Sąlygos DP koregavimui numato rengti projektą pagal iki 2021.09.30 galiojusio BP sprendinius. Koreguojant DP atsižvelgta į esminius ruošiamo BP sprendinius:*

*DPK nustatoma :*

- *Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji ( MG )*
- *Naudojimo būdas – K/G2;*
- *Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita ( KT ) ;*
- *Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6.*
- *Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas -200 kv.m.*
- *Mažiausias leistinas pastatų aukštis – 12m.*
- *Užstatymo statybos riba atitraukta nuo rytinės sklypo ribos min per 5,5m, nustatant sklypo priklausomojo želdyno juostą palei susisiekimo statinio - pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės g. ir Paryžiaus Komunos gatvių ( toliau – Pravažiuojamasis kelias) ribą. Užstatymo zona apima ir konsolines pastato dalis, todėl ši juosta kai kur iki pirmo aukšto užstatymo bus platesnė, siekianti ir 7 ir 9 metrus ). Įvertinama tai, kad pagal galiojančio DP sprendinius sklype Tilžės g. 52 A užstatymas buvo numatytas atitrauktas nuo sklypo ribos per 6,5-5,5m . Esama tvora palei rytinę sklypo ribą griunama, sudarant galimybę sklandžiai priklausomojo ir perspektyvinio atskirojo želdyno jungčiai - “ žaliojo tinklo “ jungties pagal BP įrengimui .*
- *Dominuojantis numatomo užstatymo aukštis 16 -19 m. Dalis užstatymo (DPK grafiškai išskiriama skirtingo aukščio reglamentais – šešių aukštų su antstatu užstatymo dalis (numatoma įrengti dalinai apželdintą eksploatuojamą stogą -terasą ) – numatyta 22-24 m aukščio Ši dalis sudarytų ne daugiau kaip 25% numatomo užstatyti ploto (įvertinant užstatymo konsoles). Sprendinys urbanistiniu - erdviniu požiūriu pagrįstas. Siekiama akcentuoti įvažiavimą iš Pravažiuojamojo kelio (bevardės gatvės ) į 3 ha konversinę teritoriją. Taip pat atsižvelgta į esamo 30m užstatymo buvimą gretimybėse. Nustatant sklypui aukštingumo reglamentą, įvertintas ir Bendrajame plane užstatymo aukščio sąvokos apibrėžimas, kuriuo nustatytas vyraujantis, vidutinis esamas arba perspektyvinis užstatymo aukštingumas.*

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



IV.6 pav. Miesto struktūrinio erdvinio identiteto charakteristikos

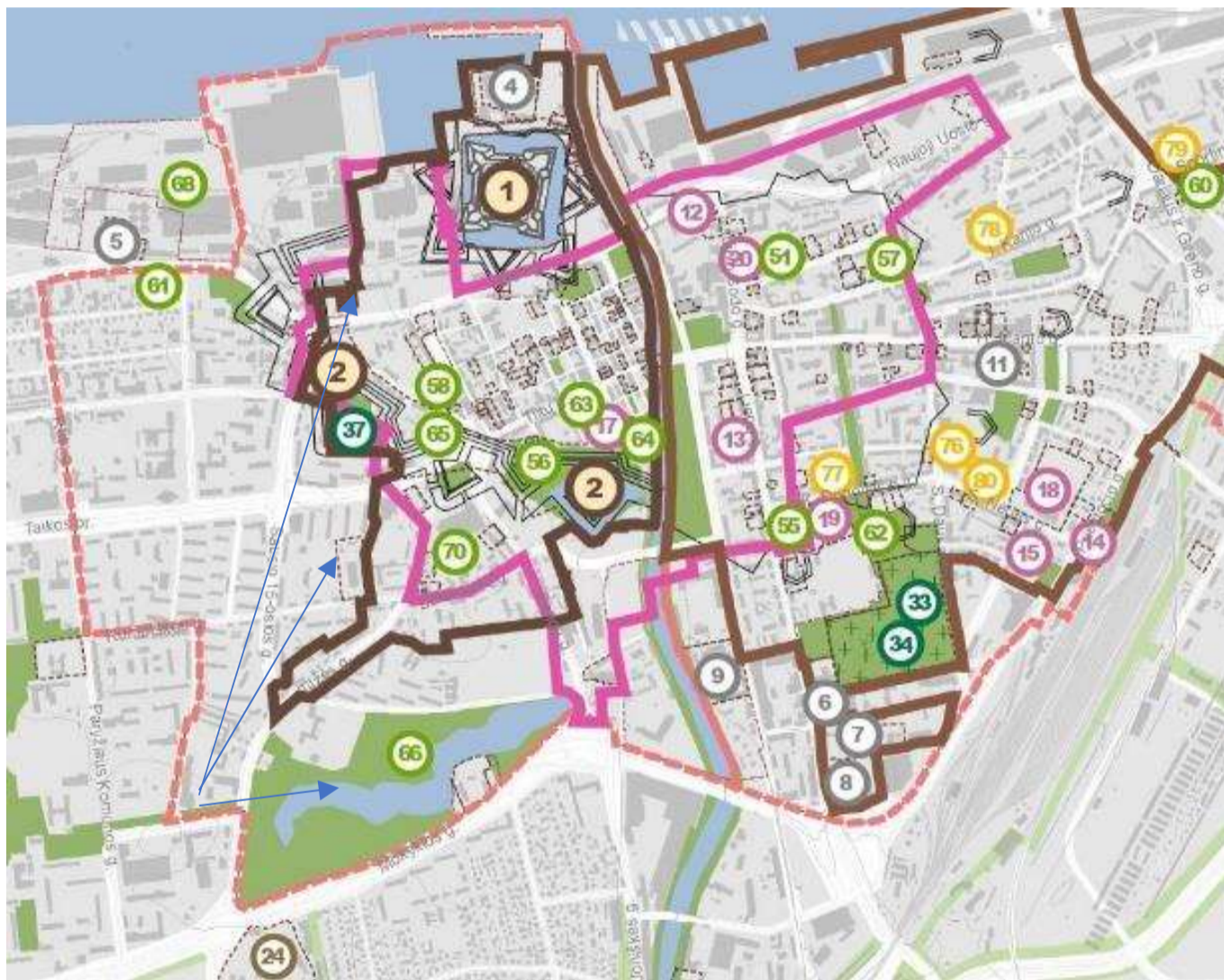
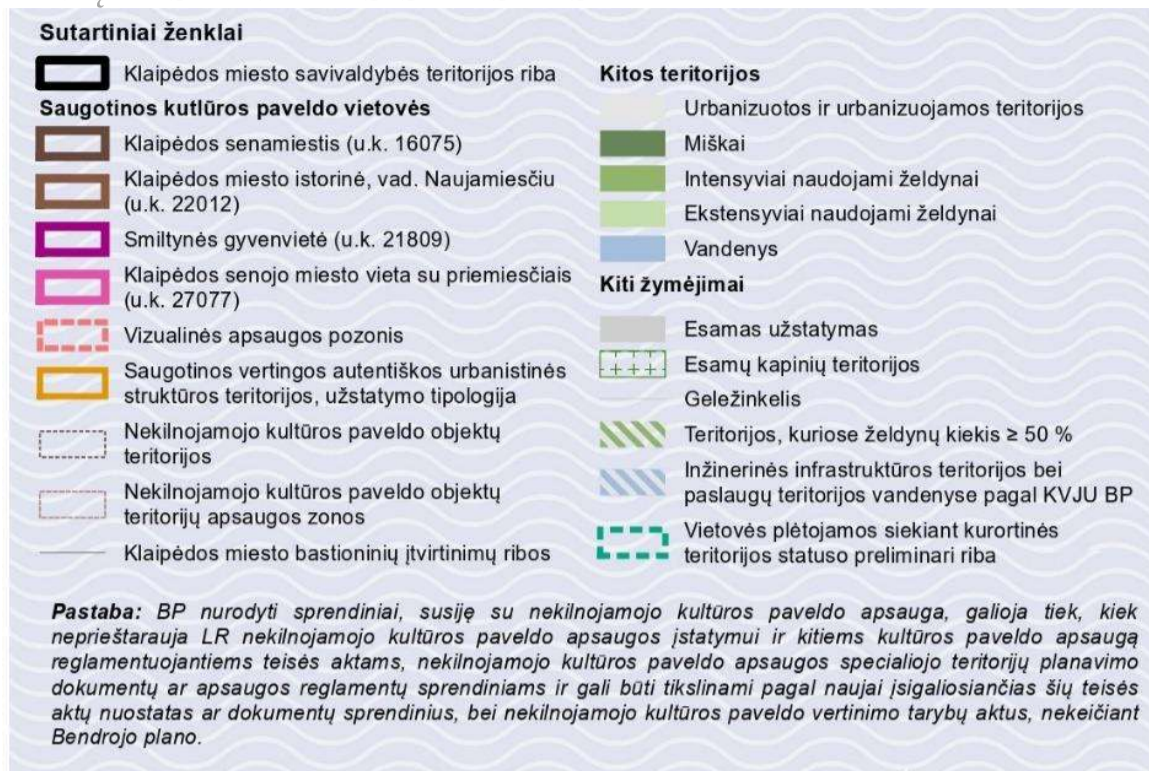
Ištrauka iš patvirtinto BP AR „Pagal urbanistinę erdvinę morfologinę principą, vertikalūs akcentai nebūtinai turi būti aukštybiniai pastatai-aukštesni nei 30m. Esant žemesniam foniniam užstatymo aukščio charakteriui, net ir 20/30metrų aukščio pastatai gali būti traktuotini kaip vertikalūs akcentais susiformavusio arba formuojamo užstatymo kontekste . „

Teritorijoje foniniame iki 20m užstatyme numatoma aukštesnė pastato dalis nepieštarauja BP sprendiniams dėl aukštingumo. Antstatas (iškelta laiptinė) projektuojamas patekimui ant stogo į terasą (aukštis 22m pateikiamas iki aptvėrimo), nuo kurios tik bus suteikta galimybė apžvelgti senamiestį nesumenkina senamiesčio vertės, o ją padidina.

## Ištrauka iš BP -KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS IR TVARKYMO BRĖŽINIO

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Žemės sklypai, adresu Tilžės g. 52F (kadastr. Nr. 2101/0005:457) ir infrastruktūros sklypai, 2101/0005:460 ir 2101/0005:461), Klaipėdoje, patenka į nekilnojamosios Kultūros paveldo vertybės - Klaipėdos senamiestis ( un. kodas KVR 16075 ), pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, vizualinį apsaugos pozonį. kultūros paveldo vietovės Klaipėdos senamiestio apsaugos zonos vizualinį apsaugos pozonį. Sklypas Tilžės g. 52F yra nutolęs nuo vertybės teritorijos ribų 400m. Tarp planuojamo sklypo ir Senamiestio teritorijos išsidėstęs gyvenamųjų daugiabučių pastatų kompleksas. 5-9 aukštų pastatai pilnai blokuoja vizualinį ryšį su Senamiestiu. Planuojamajame sklype pastatas nebus apžvelgiamas iš jokio Senamiestio taško, taip pat jis neužstos jo žvelgiant iš Komunarų gatvės.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Urbanistinė kvartalo raidos analizė

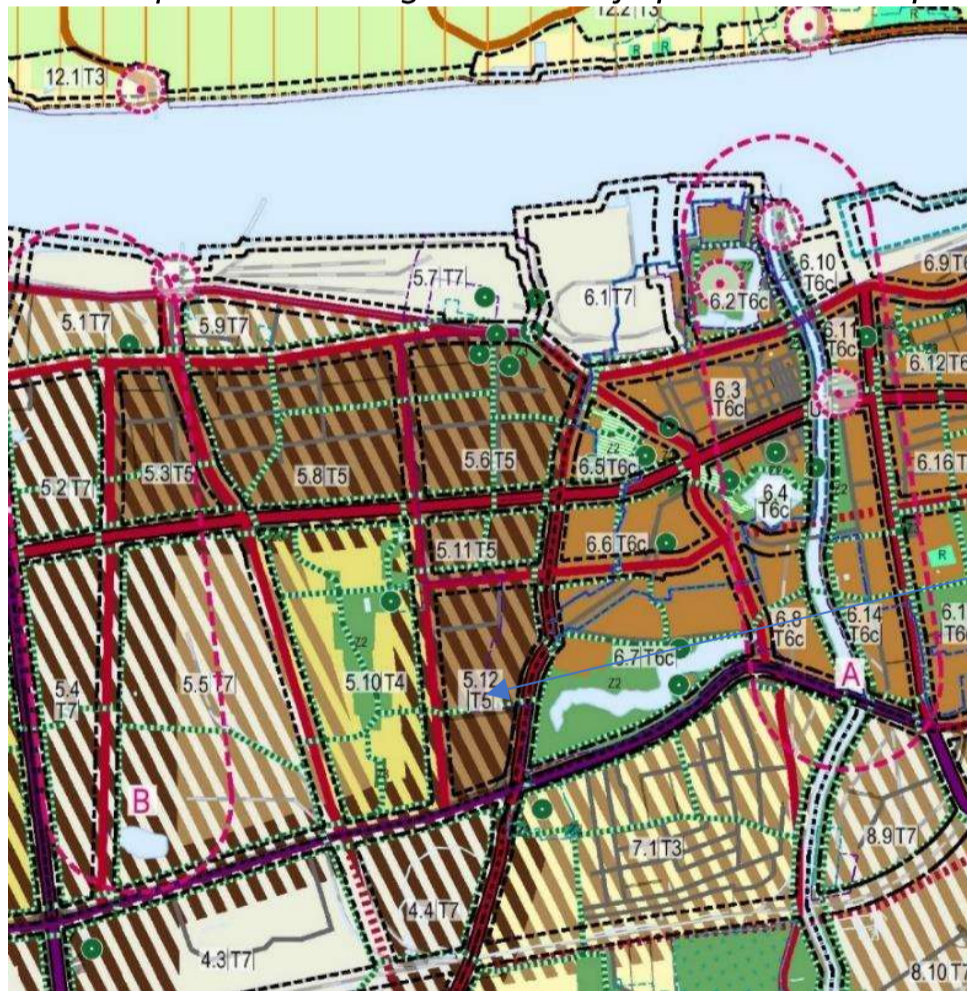
Iki XX a. Antros pusės sklypas ir aplinkinė teritorija išliko neurbanizuoti. XX a. aštuntame dešimtmetyje pravedus Komunarų, Paryžiaus komunos ir Ryšininkų gatves buvo suformuotas kvartalas. Jame pradėta transporto ir komunalinio ūkio eksploatacijos statinių plėtra. Šiuo metu teritorija užstatyta chaotiškai.

Kadangi planuojama teritorija buvo urbanizuota ir pradėta užstatyti XX a. aštuntame dešimtmetyje, joje nėra vertingų elementų, kuriuos būtų galima atkurti.

Rengiant detaliojo plano korektūrą, vadovautasi reikalavimais, nustatytais Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60str. 3 dalyje ir Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsnio 6 dalies 2 punktuose nustatytais reikalavimais vietovės vizualinės apsaugos pozonyje – planuojami sprendiniai netrukdo apžvelgti Klaipėdos miesto senamiesčio ir jame esančių kitų kultūros paveldo objektų.

Vizualinės apsaugos pozonyje statomas statinys dėl savo aukščio, apimties ir išraiškos būdo ir formos nenustelbia nekilnojamojo kultūros vertybės ir netrukdo jos apžvelgti. Nuo statinio eksploatuojamo stogo atveriamą galimybę apžvelgti senamiestį ir kitus BP KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS BRĖŽINYJE nurodytus objektus. Veikla Žemės sklype Tilžės g. 52 F įrengiant apžvalgos aikštelę ant eksploatuojamo stogo ir iškeliant laiptines antstatą neturės įtakos trukdyti apžvelgti kultūros paveldo vietovės panoramas, perspektyvas, dominantes ir siluetus, pažymėtus vertinimo tarybos akte.

*Koncepcijoje ir sprendiniuose vadovaujamosi Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-12-03 įsakymu nr. AD1-35651 ( toliau specialusis planas ) sprendiniais dėl žaliojo tinklo įrengimo, kurio pagrindu buvo numatyti „žaliojo tinklo“ sprendiniai rengiant bendrojo plano keitimo sprendinius.*



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

NAVIMAS 1		TVARKYMAS 1							
išstovaizdžio tvarkymo zonos miesto struktūrinių vienetų (mikrorajonų) pagrindu (kraštovaizdžio kokybės etalono apibūdinimas)		Siekimos zonos erdvėse dominuojančios elementų savybės			Orientaciniai elementų* charakterio tipo dominavimo skirtingose erdvėse proporcijos				
		Formuojamas zonos erdvių charakteris	Forma ar konfigūracija	Sąrangos kompozicija	Medžiagiskumas	Gamtiško charakterio elementai	Mišria gamtiško charakterio e.	Mišria mištinio charakterio e.	Miestiško charakterio elementai
T1 – neurbanizuota (gamtinės, neurbanizuojamos teritorijos)		Gamtiško charakterio erdvės	Plastiška	Nesimetriška	Natūrali	> 55 %	< 20 %	< 10 %	> 5 %
T2 – didesne dalimi neurbanizuojama (galimi pavieniai statiniai neurbanizuotose teritorijose)									
T3 – neintensyviai urbanizuojama (ekstensyviai ir mažo užstatymo intensyvumo zona)	T3, T4	Mišria gamtiško charakterio erdvės	var 1: Plastiška var 2: Plastiška var 3: Geometrizuota	Nesimetriška Simetriška Nesimetriška	Dirbtina Natūrali Natūrali	> 25 %	> 55 %	< 15 %	> 15 %
T4 – intensyviai urbanizuojama (vidutinio intensyvumo, vyraujančio miesto užstatymo zona)									
T5 – labai intensyviai urbanizuojama (intensyviaus, miesto centrų ir pcentrų užstatymo zona)	T3, T5, T4, T5, T7, T8	Mišria mištinio charakterio erdvės	var 1: Plastiška var 2: Geometrizuota var 3: Geometrizuota	Simetriška Nesimetriška Simetriška	Dirbtina Dirbtina Natūrali	> 15 %	< 15 %	> 55 %	> 25 %
T6C – intensyviausiai urbanizuojama istorinio centro zona (istorinio centro zona)									
T6 – intensyviausiai urbanizuojama (intensyviausiai užstatomo pagrindinio urbanizacijos centro (širdies) zona)	T6, T6C, T6B, T6A	Miestiško charakterio erdvės	Geometrizuota	Simetriška**	Dirbtina	> 5 %	< 10 %	< 20 %	> 55 %
T7 – specializuotai urbanizuojama (specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros objektų zona)									
T8 – intensyviai urbanizuojama (intensyviai / labai intensyviai / specializuotai urbanizuojamose zonos)									
Kvartalų grupės žymuo   Tvarkymo zonos žymuo   Tvarkymo zonos ribos (šūtampa su kvartalų grupės ribomis)   Rajonų ribos		** Simetriška - objekto dalių, pusų atitikimas pastabimo centro ar ašies atžvilgiu							

TVARKYMAS 3 - ŽALIASISTEMĖ	TVARKYMAS 4
Formuojama želdynų ir kitas rekreacinės bei pažintinės vertės turinčias teritorijas bei objektus įvairiais ryšiais apjungianti sistema - žaliasistemė*	Kryptingai formuojamas patrauklus miesto įvaizdžio vientisumas <sup>3</sup>
Z1 atskirieji želdynai, priskiriami centriniam miesto želdynams <sup>1,4</sup>	Svarbiausios, stiprinamos bendramiestinio įvaizdžio susisiekimo trasos
Z2 atskirieji želdynai, priskiriami rajoniniams miesto želdynams <sup>1,4</sup>	Svarbiausi, stiprinamos bendramiestinio įvaizdžio mazgai - reprezentacinės erdvės
Z3 atskirieji želdynai, priskiriami vietiniams miesto želdynams <sup>1,4</sup>	Miesto centrų ir pcentrų potencialą turinčios zonos, kuriose pirmiausia kryptingai plėtojama viešų, pėstiesiems pritaikytų erdvių sistema, plečiamos ir tobulinamos viešos priegios prie vandens telkinių, siekiama ansambliško, vieningos meninės tvarkymo koncepcijos.
R Rekreacinės teritorijos <sup>1,4</sup>	
V Vandens telkiniai	
Objektai, turintys kultūros paveldo požymius ir gamtos paminklai <sup>1</sup>	<b>KITI ŽYMĖJIMAI</b>
Planuojamas paženklinėti senamiesčio gynybinių pylimų žiedas	Klaipėdos miesto administracinė riba
Planuojamos svarbiausios želdynų jungtys – "Žaliasis tinklas"	Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos riba
	Geležinkelis
* Planuojama pagrindinė centrinių miesto želdynų jungtis – "Žaliasis kanalas" (atvaizduota schemoje a)	

ZONAVIMAS 2	TVARKYMAS 2
Susisiekimo ir upių koridorių tvarkymo zonos (kraštovaizdžio kokybės etalono apibūdinimas)	
M4 – miesto miškų kelių zona (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų alėjų, susisiekimo koridorių erdvės teritorijos)	U1 - neurbanizuojamos aplinkos upių zona (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų upės koridorių erdvės teritorijos)
M3 – gyvenamųjų ir kitų vietinių gatvių zona (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų alėjų, susisiekimo koridorių erdvės teritorijos)	
M2 – mišraus naudojimo centrinių miesto gatvių zona (Infrastruktūros susisiekimui motorizuotai ir nemotorizuotai lygiavertis integravimas, daigafunkcinio erdvės naudojimo teritorijos)	U2 - urbanizuojamos aplinkos upių zona (Intensyviaus naudojimo ir pritaikymo urbanizuotai aplinkai upės koridorių teritorijos)
M1 – miesto greito eismo magistralių zona (Miesto transporto infrastruktūros greitam susisiekimui plėtos teritorijos)	
M0 – užmiesčio greito eismo magistralių zona (Užmiesčio greito susisiekimo infrastruktūros plėtos teritorijos)	
	* Siektinos erdvių elementų savybės - kaip tvarkyme 1

Rengiant DPK koncepciją buvo išnagrinėti esami planuojamų sklypų nuosavybės dokumentai, sklypų gretimybių NT registrų išrašai, vadovautasi kadastrine sklypų ir statinių medžiaga. Inžinerinių tinklų principiniai sprendiniai koncepcijoje parodyti vadovaujantis išduotomis tinklus eksploatuojančių bendrovių planavimo sąlygomis. Koncepcijoje numatyti sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.



## SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

1. Galiojančio DP (2010m) ir rengiamu DPK nustatyto įvažiavimo į teritoriją ir sklypą Tilžės g. 52F ir kitus sklypus sprendinio įgyvendinimas bus vykdomas infrastruktūros plėtros sutarčių pagrindu su suformuoto valstybinio žemės sklypo ( sklypas Nr. 3) naudotoju. Įvažiai į teritoriją iš Pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės ir Paryžiaus Komunos gatvių gaunamos prisijungimo sąlygos iš Statinio savininko -Klaipėdos m. savivaldybės .
2. Tilžės g. 52F sklypui pagal galiojančią DP yra nustatyta viešpataujanti servitutinė teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypais Nr. 3 ir Nr.2 . Sprendiniai suformuoto valstybinės žemės sklypo Nr. 2 ( naudojimo būdai I1 ir I2 ) ribose - privažiavimų per sklypo Tilžės g. 52F dalį (tarnaujantis kelio servitutas) sklypu Nr. 2 prie automobilių stovėjimo vietų ir požeminių konteinerių atliekų aikštelės, suprojektuotų sklype Tilžės g. 52F, ir įvažiavimo į sklypą Tilžės g. 52G įrengimas - bus įgyvendinami pasirašant infrastruktūros plėtros sutartį su žemės sklypo Nr. 2 naudotoju. Sklypui Nr. 2 nustatomas naujas tarnaujantis kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku ir viešpataujantis servitutas naudotis pėsčiųjų taku sklype Tilžės g. 52F. Sklype Nr.2 nustatomas servitutas (kodas 7- naudoti statinį esantį kitame žemės sklype) registruotam esamam inžineriniam statiniui - rezervuarui ( Un. Nr. 2197-0007-0229) sklype. Dėl Bendrajame plane numatytų perspektyvinių sprendinių, t.y.. pravažiuojamos gatvės, pavaizduotos BP, įrengimo perspektyvoje klausimas šiame DPK nėra sprendžiamas, nes šios gatvės įrengimo klausimas susijęs su trečių šalių interesais, žemės ir statinių ( inžinerinių statinių ir pastatų ) paėmimu visuomenės poreikiams ir bus sprendžiamas kitais teritorijų planavimo dokumentais.
3. Sklype Tilžės g. 52F prioritetinis naudojimo būdas - komercinis. Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių ( 2022-02-11 suv. redakcija) nuostatas, kai nurodomi keli teritorijos naudojimo būdai, kitais būdais nei DP įrašytas prioritetinis naudojimo būdas, keitimas ( šiuo atveju į gyvenamosios paskirties naudojimo būdą) vykdomas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.
4. DPK nurodyta neužstatyta zona palei rytinę Tilžės g. 52F sklypo ribą - priklausomasis želdynas su išsaugomais esamais medžiais ir pasėjama dekoratyvine veja bei aukštesniais žoliniais augalais . Nauji želdiniai - medžiai ir krūmai nesodinami dėl esamų paklotų AB" ESO "tinklų ir UAB "Gatvių apšvietimo " tinklų - pagal teisės aktus ir taisykles medžiai gali būti sodinami išlaikant 2m, krūmai 0,7m nuo šių tinklų ( elektros tinklų apsaugos zona po 1 m. nuo tinklo į abi puses) - tokios galimybės palei rytinę sklypo ribą, neiškeliant minėtų tinklų, nėra. Perimetrinis užstatymas sklype formuojamas taip, kad esamų sklype paklotų palei sklypo ribas tinklų iškelti nereikėtų. Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiajame plane, patvirtintame 2015-12-03 d. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3561 (toliau Specialusis planas) nurodyta, kad "želdynų (arba atskirų želdinių) jungtys - linijinių želdinių juosta infrastruktūros koridoriuje, takai, aikštės ar kitos nemotorizuotam eismui skirtos erdvės, kur reikšmingą dalį (bent 1/3) sudarytų bet kokie želdiniai." Nuomojamame sklype pagal galimybes formuojama ne siauresnė kaip 5,5 m nuo sklypo ribos priklausomųjų želdinių juosta, kuri gali būti apjunginama su infrastruktūros - gatvės statinyje numatomu suformuoti atskiruojų želdynu( sklypą ribojanti tvora nugriaunama).
5. Už sklypo ribos susisiekiama statinyje ( Pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus Komunos gatvių ) sprendiniai bus numatyti Savivaldybės rengiamuose projektuose. Automobilių parkavimas kairėje šio kelio pusėje, už Tilžės g. 52F sklypo ribos, nebus vykdomas, nes pagal Specialiojo ir

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BP sprendinius infrastruktūros žaliojo koridoriaus juostoje galimas tik nemotorizuoto transporto eismas. Gatvės kategorija pagal BP - D, registre II gr. nesudėtingas statinys.

### Teritorijos inžinerinių geologinių sąlygų vertinimas

Teritorijų planavimo dokumento rengimui buvo išduotos LGT planavimo sąlygos. Esamos būklės analizės ir koncepcijos stadijoje, įvertinant tai, kad DPK rengiamas prieš statybos projektus, yra išnagrinėta anksčiau darytų inžinerinių geotechninių tyrimų 2017m ataskaita( II geotechninė kategorija) artimiausiai sklypui Tilžės g. 52F darytoje teritorijoje ( ataskaita gauta pagal pateiktą prašymą iš LGT ), sklype Tilžės g. 56B ( Tyrimų indentifikavimo žemės gelmių registre Nr. 6667-2017). Šis žemės sklypas yra 200m atstumu į šiaurės rytus nuo žemės sklypo Tilžės g. 52F, kuriame numatomas ir planuojamas būsimas užstatymas .



Planuojami sklypai Tilžės g.52F

**Sprendinių konkretizavimo stadijoje pateikiama konkretaus sklypo Tilžės g.52F inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų lauko darbų duomenys ir preliminarūs išvados.** Sprendinių konkretizavimo stadijoje yra atlikti konkretaus sklypo (Tilžės g. 52 F) inžineriniai geologiniai tyrimai ir geotechniniai tyrimai ( II geotechninė kategorija ) (lauko darbai), parengta ataskaita.

**Rengiant projektavimo užduotį projektiniams inžineriniams geologiniams ir geotechniniams tyrimams ( II geotechninė kategorija) sklype Tilžės g. 52F buvo nustatyti išėties duomenys poliniams pastatų pamatams (pastato sienų pamatai, apkrova iki 500 kN /m.) ir nustatyti papildomi reikalavimai :**

1. *Išgręžti gręžinius nemažiau kaip 10m gylio. Šalia jų atlikti statinio zondavimo bandymus.*
2. *Statinio zondavimo bandymas gali būti apribotas kietų ir labai tankių gruntų.*
3. *Nustatyti gruntinio vandens slūgsojimo gylį.*
4. *Grunto charakteristikas ir rodiklius pateikti pagal zondavimo duomenis, suderinus su laboratorinių tyrimų rezultatais.*

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

5. Pateikti inžinerinių geologinių tyrinėjimų ataskaitą (1 egz. popierine forma ir 1 egz. skaitmenine forma). Tyrimai turi būti registruoti Žemės gelmių registre, ataskaita turi būti pateikta kartu su LGT teigiama išvada.
6. Gręžinių vietas galima nežymiai keisti dėl esamų inžinerinių komunikacijų ar kitų kliūčių. Pakeitimai turi būti suderinti su Užsakovu ir Projektuotoju.
7. Atlikti laboratorinius tyrimus vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nurodyta tvarka.

Inžinerinius geologinių tyrimų (projekciniai tyrimai) (II geotechninė kategorija) ir ataskaitą parengė UAB „GEO Expert“ – 2022m. vasario mėn. Tyrimų tikslas -gauti objektyvią informaciją apie sklypo geologines sąlygas. Informaciją sudaro: geologinė sandara, pagrindų sūkaičiavimo schemų sudarymas, inžinerinių geologinių sluoksnių (IGS) išskyrimas, būdingųjų verčių nustatymas.

Tiriamą plotą inžinerinės geologinės sąlygos tirtos 6 taškuose -išgręžti tyriamieji gręžiniai, atlikti statinio bandymai kūginiu penetrometru (CPT) ir nustatytos grunto fizinės savybės:

### Gamtinės sąlygos

Geomorfologiniu požiūriu tyrinėtą teritoriją priklauso Rimkų moreninio gūbrio fragmento mikrorajonui. Reljefo absoliutiniai aukščiai tyrimų vietose siekia nuo 10,60 iki 11,30m. Aukščių skirtumas 0,70m. Tyrimų plote yra paplitę 2 litologinių tipų sluoksnių nuogulos. Tai technogeninis gruntas (tIV); gliacinės nuogulos (gIIb1).

Pagal žemės paviršiuje atsidengiančių skirtingų litologinių tipų sluoksnių tyrimo ploto geomorfologinės sąlygos yra paprastos. Žemės paviršiaus nuolydis neviršija 10°. Sklype erozinių, termokarstinių, suzofinių ir kitų neigiamų reljefo formų nėra. atstumas iki nepastovių šlaitų ir eroduojamų krantų didesnis nei 100 m. pagal šiuos požymius sklypo geomorfologinės sąlygos yra paprastos.

### Geologinė sandara:

- Asfaltas išskirtas visuose tyrimų taškuose iki 0,10-0,15 m gylio.
- Technogeninis gruntas (tIV): gerai išrūšiuotas smėlingas žvyras, rudas, tamsiai rudas, mažai drėgnas, drėgnas, vietomis su molio priemaiša (saGrFWMg). Komplexas išskirtas visuose tyrimų taškuose iki 0,5-2,2 m gylio. Jo storis siekia 0,37-2,05m.
- Viršutinio pleistoceno baltijos glacialinės (gIIb1) nuogulos: smėlingas mažo plastiškumo molis, moreninis, pilkai rudas, tvirtas, standus su žvirgždu (saCIL); vidutinio plastiškumo molis, moreninis, rudas, tvirtas (CIM); molingas vidutinio rupumo smėlis, rudas, mažai drėgnas, drėgnas, vandeningas (clSa). Komplexas išskirtas visuose tyrimų taškuose iki 10,0m gylio. Jo padas nepasiekta. Iširtas storis siekia 7,8-9,5m.

### Išvados ir rekomendacijos:

1. Inžinerinės geologinės sąlygos yra vidutinio sudėtingumo.

2. Geomorfologiniu požiūriu tyrinėtą teritoriją priklauso Rimkų moreninio gūbrio fragmento mikrorajonui. Reljefo absoliutiniai aukščiai tyrimų vietose siekia nuo 10,60 iki 11,30m. Aukščių skirtumas 0,70m. Statybos sklypo geomorfologinės sąlygos -paprastos.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3. Sklypo geologinę sandarą iki 10, 0 m gylio intervale sudaro : technogeninis gruntas ( t IV); glacialinės nuogulos ( gIIIbl). Statybos sklypo geologinės sąlygos -vidutinės.

4. Gruntinis vanduo gręžimo metu buvo sutiktas : Gr.1, Gr.3, Gr.6, kuriame gruntinio vandens lygis siekia intervale 2,5-5,5m nuo žemės paviršiaus ( alt. 5,20 -8,10m ). Vanduo susikaupęs smėlio sluoksnyje ir molingoje storumėje sporadiškai paplitusiuose smėlio lėšiuose. Gruntinio vandens lygis gali kisti 0,5-1,0m nuo išmatuoto lygio lauko darbų metu, kadangi sausuoju metų laikotarpiu grubtinio vandens lygis pažemės, o drėgnuojant – pakils. Iškritus gausiems krituliams ar pavasarinio polaidžio metu, žemės paviršiaus pažemėjimuose kaupsis paviršinis kritulių vanduo. Darbo metu iškasose gali kauptis paviršinių kritulių kiekis. Statybos sklypo hidrogeologinės sąlygos – vidutinės.

Pagal tyrimų medžiagą išskirti 7 inžineriniai geologiniai sluoksniai ( IGS), kurių slūgsojimo sąlygos parodytos gręžinių litologiniuose stulpeliuose.

Apskaičiuotos IGS gruntų fizikinių mechaninių savybių būdingosios vertės pateiktos ataskaitos 7 sklyriuje ( 3 lentelė)

Iš šiuolaikinių fizinių ir geologinių procesų, kurie galėtų turėti neigiamos įtakos įrengiant ir eksploatuojant statinius, nenustatyta. Statybos sklypo geodinaminės sąlygos – paprastos.

Faktoriai, kurie gali apsunkinti darbus :

-Technogeninis gruntas ( IGS-2 ) gręžiniuose Gs.1- Gr.6 iki 0,5 -2,2m gylio.

-inžinerinių geologinių sluoksnių ( IGS) galios kintamumas nuo atskirų IGS išskirstymų.

-Gruntinis vanduo aptiktas gręžiniuose Gr. 1, Gr. 3, Gr.6 nuo 2,5-5,5 m gylyje.

-Statybos metu galima aptikti senus pamatus, neaktyvius požeminius tyšius ir panašiai. Rekomendacijos :

- Rekomenduojama naudoti IGS -3,4,5,6,7 gruntuos kaip natūralų pamatų pagrindą .
- Technogeninis gruntas ( IGS-2) pasižymi nevienalyte sudėtimi ir turi savybę gerokai susikomponuoti, todėl jo naudojimas kaip pamatų pagrindas nerekomenduojamas .
- Pamatų tipas turėtų būti parinktas atsižvelgiant į inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimų rezultatus.
- Pateiktos gruntų geotechninės vertės taikytinos tik su sąlyga, kad gruntai bus apsaugoti nuo gamtinės sąrangos suardymo, peršalimo, išdžiūvimo ir išmirkimo.
- Jei požeminis vanduo yra virš pamatų gylio, būtina numatyti drenažą.
- Statybos metu pastebėjus, kad pateiktas geologinis modelis neatitinka faktinės situacijos, būtina apie tai informuoti rangovą.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



### SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

Pagal galiojantį DP sklype ir aplinkiniuose sklypuose buvo nustatytas komercinis žemės naudojimo būdas (2007m. BP numatyta gamybinės zonos konversija), daugiafunkcė zona. Šiame kvartale žemės sklypai ribojasi su Tilžės ir Komunarų gatve (pagal registra - pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvių), kas sąlygoja plėtoti komercinę veiklą. Tai ir buvo numatyta parengtame DP, kurio dalies koregavimas yra rengiamas. Planavimo organizatorius yra ir žemės sklypo Tilžės g. 52F (DPK – Nr. 1) nuomininkas.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją nekeičiamas - numatomas iš Komunarų gatvės (pagal registrą susisiekimo statinys – pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvės – žemės sklypas kelio statiniui nėra suformuotas) per suformuotą valstybinės žemės sklypą Nr.3 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Įvažos į šį sklypą įrengimui bus pasirašoma infrastruktūros plėtros sutartis su žemės sklypo naudotoju. Kadangi infrastruktūros sklypas yra suformuotas valstybinės žemės sklypas, o su juo ribojasi savivaldybės kelio statinys, įvažos įrengimui bus gaunamos prisijungimo sąlygos iš Statinio savininko. Jei tai būtų laisva valstybinė žemė, reikėtų gauti tik NŽT prie ŽŪM Klaipėdos ir Neringos m. sutikimo dėl nuovažos ir privažiavimo kelio įrengimo iš laisvos valstybinės žemės, kurioje yra ir savivaldybės gatvės statinys. Kadangi kelio statiniui sklypas neregistruotas, rengiant statybos projektą bus gaunamas ir NŽT prie ŽŪM Klaipėdos ir Neringos m. sutikimas.

Keičiama įvažiavimo į sklypą Tilžės g. 52F (Nr.1) vieta. Keičiamas įvažiavimas į sklypą Tilžės g. 52 F, perkeliant jį kartu su servitutiniu keliu (suformuotu DP tarp sklypų Nr. 2 ir Nr.3 įvažiavimui į sklypą Tilžės g. 52G) prie vakarinės sklypo ribos. Tokiu būdu įvažiavimas į sklypą yra patogesnis tiek servitutinės teisės naudotojui tiek tarnaujancio daikto turėtojui.

**Įvažiavimai į kitus besiribojančius sklypus paliekami pagal DP sprendinius, nurodant pastabą, kad jie bus koreguojami rengiant konkrečius statybos projektus šiuose sklypuose.** Infrastruktūros sklype Nr. 2101/0005:461 buvo nustatytas kelio servitutas (tarnaujanti teisė) važiuoti

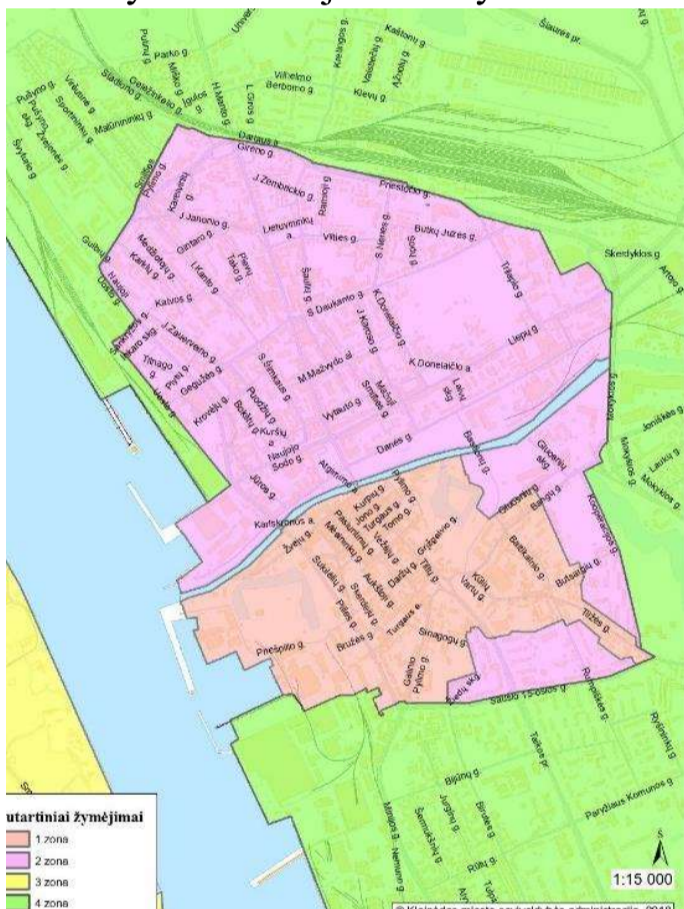
Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

transporto priemonėmis. Ši teisė ( viešpataujanti ) yra nustatyta ir sklypui Nr.1 Tilžės g. 52F. Palei šiaurinę Tilžės g. 52F sklypo ribą ( sklypo ribose ) planuojamas pėsčiųjų takas ir važiuojamosios dalies praplatėjimas ( apima infrastruktūros ir komercinio sklypo dalį) – numatoma naudoti viešam naudojimui: keleivių išlaipinimui, epizodiniam privažiavimui ir specializuotų vienos prekės parduotuvių aptarnavimui, transporto prasilenkimui, greitosios pagalbos automobilių privažiavimui. Automobilių stovėjimo vietos šioje atkarpoje nėra projektuojamos. Pėsčiųjų takui ir daliai privažiavimo dalies nustatomi tarnaujantys kelio servitutai – teisė važiuoti ir teisė naudotis pėsčiųjų taku. Užstatymo zona sklype Tilžs g. 52F rodoma įvertinant statinio konsolės.

Koreguojamas DP nustatytas ( esamas ) kelio servitutas ( nustatomas servitutas naudotis pėsčiųjų taku sklype Tilžės g. g. 52F) palei šiaurinę sklypo ribą, nes čia yra pakloti AB“ ESO“ tinklai ( yra sudaryta servitutinė Sutartis) - išlieka, koreguojama trasa ir servituto plotas. Rengiant statybos projektą sklype Tilžės g. 52F įvažiavimo dangos ( atnaujinimas ) bus įrengiamos iki sklypo ribos, įrengiami pėsčiųjų takai.palei sklypo šiaurinę sklypo ribą( nugriaunama esama tvora ( palei rytinę ir pietinę sklypo ribas ) ).

Sklype Tilžės g. 52F ( nuomininkas DPK planavimo iniciatorius ) numatoma vieno etapo nauja statyba. Planuojama statyti 4-6 aukštų administracinės paskirties pastatą su gyvenamosios paskirties



patalpomis butais – pietrytiniame užstatymo korpuse ( 5 aukštų dalis, 10 butų ). Pastatas su daliniu rūsiu. Automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose -antžeminėje aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietų poreikis – 54 vt ( 1 butas -1 vt. , 1 vieta - 25 kv.m. pagrindinio administracinės paskirties pastato ploto, 1 vt. - 60 kv.m. specializuotoms parduotuvėms, numatomoms pirmame aukšte). Planuojama teritorija nepatenka į senamiesčio ar centro zoną, kurioje Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. balandžio 12 d. sprendimu Nr.T2-82 patvirtinto „Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo“ III skyriuje

„Automobilių stovėjimo vietų mažinimas“ planuojama teritorija nėra priskirtina senamiesčio (1zona) ar centrinei miesto daliai (2 zona) , kur taikytinas atitinkamai 0,25 ir 0,5 koeficientai. Teritorija patenka į 4 zoną, kur nustatytas koeficientas 1

Parkavimo vietų skaičius sklype pagal reglamento nuostatas turi būti normatyvinis. Arba turi būti pateikiamas susitarimas su sklypo savininku, jei numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštelę kitame sklype, nutolusiame ne toliau kaip 500m ( išskyrus privalomas stovėjimo vietas žmonėms su negalia ) - pagal STR 2.06.04:2014 p. 112p. nuostatas.

Ištraukos iš 2021 miesto žemėlapiu „ Gyvenamoji aplinka ir aplinkosauga.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



*Kapitalinio remonto metu rytinėje susisiekimo stoties ( Un. nr. 4400-3144-6436) pusėje suprojektuotas magistralinis pėsčiųjų dviračių takas pagal 2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 patvirtinto Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano ir naujo BP numatytus sprendinius.*

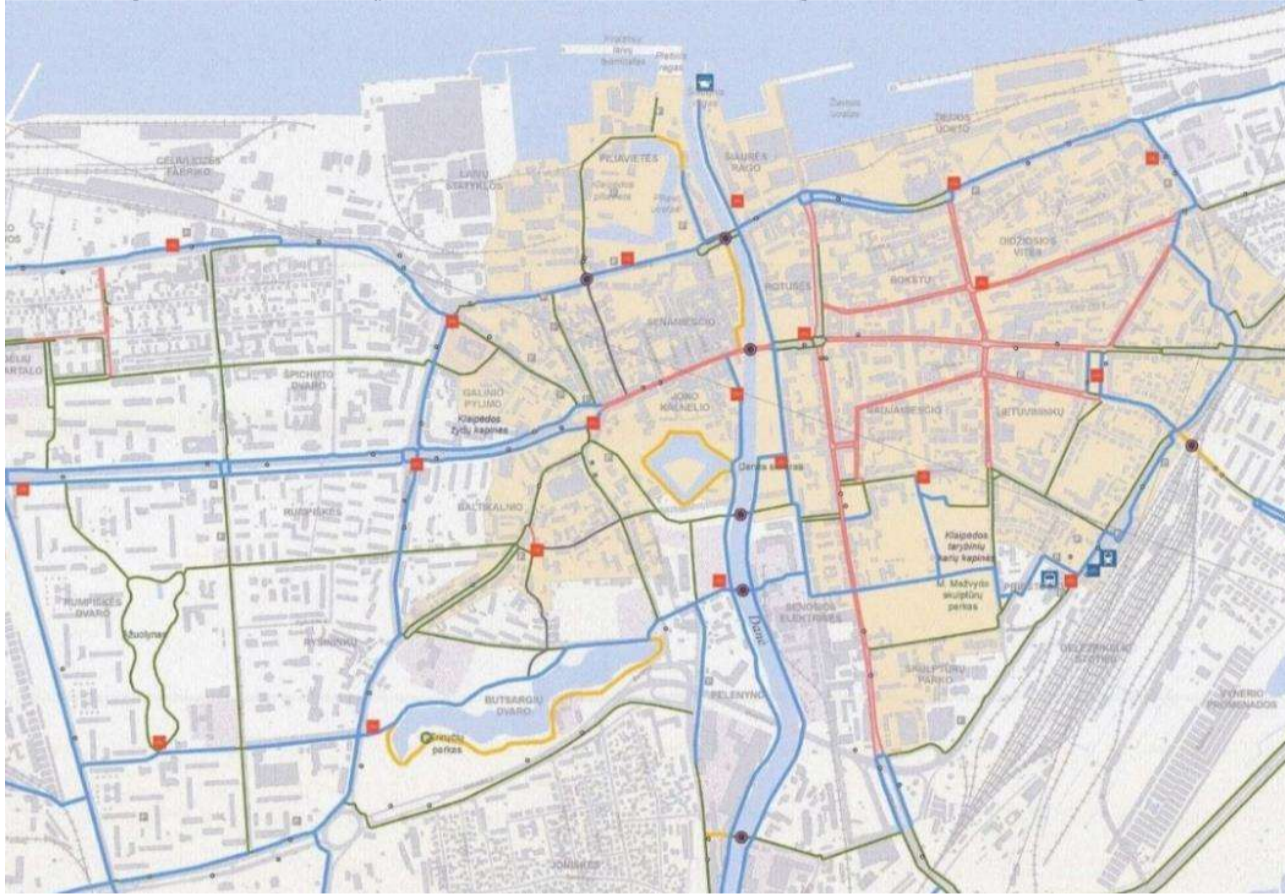


Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

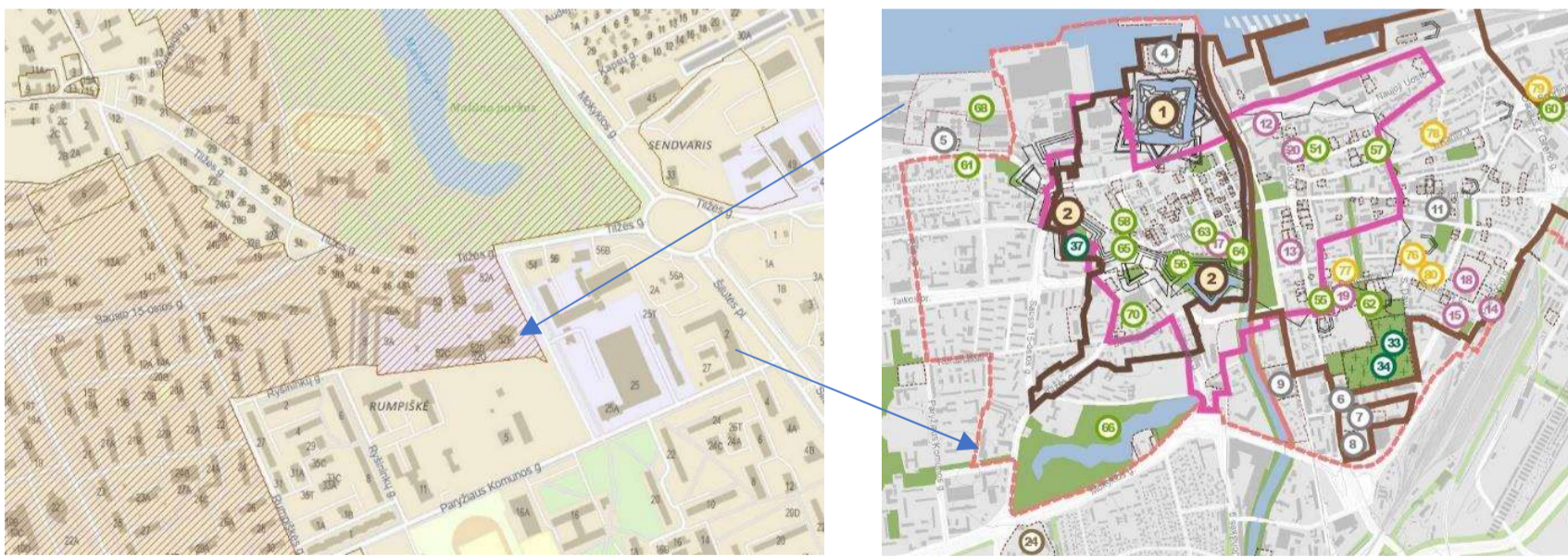
### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės g. ir Paryžiaus komunos gatvių rytinėje pusėje ( pagal BP -D kategorijos gatvė ) yra inventorizuoti želdiniai, veja. Statinio plotis pagal kadastro bylą - 25,36 – 29,90m

2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 patvirtintas Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas



Žemės sklypai, adresu Tilžės g. 52F (kadastro Nr. 2101/0005:457), 2101/0005:460 ir 2101/0005:461, Klaipėdoje, patenka į kultūros paveldo vietovės Klaipėdos senamiesčio apsaugos zonos vizualinį apsaugos pozonį. „Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.“



Specialieji reikalavimai pagal BP keitimo sprendinius rajone nustatyti 2,3,7:

2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiant detaliojo plano korektūrą, vadovautasi Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos 11 straipsnio 6 dalies 2 punktu – planuojami sprendiniai netrukdo apžvelgti Klaipėdos miesto senamiesčio ir jame esančių kitų kultūros paveldo objektų.

Tilžės g. 52F sklypas nutolęs nuo senamiesčio ribos - 400, vizualinės apsaugos zonos pakraštyje. . Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 60 str. nuostatos dėl veiklos vizualinės apsaugos zonoje nėra pažeidžiamos.

Vizualinės apsaugos pozonyje statomas statinys dėl savo aukščio, apimties ir išraiškos būdo ir formos nenustelbia nekilnojamųjų kultūros vertybės ir netrukdo jos apžvelgti. Nuo statinio eksploatuojamo stogo atveriamą galimybę apžvelgti senamiestį ir kitus BP KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS BRĖŽINYJE nurodytus objektus. Veikla Žemės sklype Tilžės g. 52 F įrengiant apžvalgos aikštelę ant eksploatuojamo stogo ir iškeliant laiptinės antstatą neturės įtakos trukdyti apžvelgti kultūros paveldo vietovės panoramas, perspektyvas, dominantes ir siluetus, pažymėtus vertinimo tarybos akte.

IŠTRAUKA IŠ Kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų nustatymo taisyklių. ( TEISĖS AKTO PROJEKTAS ir galiojančios 2013m. taisyklės )

10. Rengiant vertinimo tarybos akto projektą arba specialiojo plano projektą kiekvienu konkrečiu atveju, įvertinus veiklą, kuri žemės sklypuose ar jų dalyse, esančiuose už kultūros paveldo objekto ar vietovės teritorijos, fiziškai pakenktų kultūros paveldo objekto ar vietovės vertingosioms savybėms ar trukdytų apžvelgti kultūros paveldo objektą ar vietovės panoramas, perspektyvas, dominantes ir siluetus, pažymėtus vertinimo tarybų aktų projektuose, kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų ribos apibrėžiamos kiekvienam kultūros paveldo objektui arba nustatomos kultūros paveldo vietai individualiai.

15. Atsižvelgiant į veiklą, kuri žemės sklypuose ar jų dalyse, esančiuose už kultūros paveldo objekto ar vietovės teritorijos, trukdytų apžvelgti kultūros paveldo objektą ar **vietovės vertingąsias savybes**, nurodytas Taisyklių 10 punkte, nustatomi tokie vizualinės apsaugos pozonai:

17.1. p. -iki 200m pločio nuo kultūros paveldo objekto teritorijos ribos. Kultūros paveldo objektams – iki 200 metrų pločio nuo kultūros paveldo objekto teritorijos ribos. Rengiant apsaugos reglamentą ar planą, gali būti nustatomi ir didesni vizualinės apsaugos pozonai, jeigu tai pagrindžiama kultūrinio kraštovaizdžio vertę įrodančiais tyrimų duomenimis ir / ar vizualinių ryšių ir objekto vertingųjų savybių apžvalgos analize. Objekto vizualinės apsaugos pozonai negali būti platesni negu 400 metrų nuo kultūros paveldo objekto teritorijos ribos. 17.2. Kultūros paveldo vietovėms – iki 1 000 metrų pločio nuo kultūros paveldo vietovės teritorijos ribos. Rengiant planą, gali būti nustatomi ir didesni vizualinės apsaugos pozonai, jeigu tai pagrindžiama kultūrinio kraštovaizdžio vertę įrodančiais tyrimų duomenimis ir / ar vizualinių ryšių ir vietovės vertingųjų savybių apžvalgos analize. Vietovės vizualinės apsaugos pozonai negali būti platesni negu 2 000 metrų nuo kultūros paveldo vietovės teritorijos ribos.

### 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.

Koreguojamo DP dalies sprendiniai sklypuose numato administracinės paskirties ir gyvenamosios paskirties veikla, nedaranti neigiamos įtakos, nes patenka į pirmosios vandenvietės 3-iają cheminės taršos apribojimo juostą .

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 reikalui , numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.*

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### SPRENDINIAI SKLYPE Tilžės g. 52F ( SKLYPAS Nr. 1)

#### Esamų pastatų ir statinių griovimas

Esamas žemės sklypo užstatymo tankis - 43%. Pagal galiojantį DP numatytas užstatymo tankis 50%, UI-60%. Buvo numatyta 1-2 a. iki 13 m aukščio užstatymas.

Planuojama esamo gamybos paskirties pastato su visais priklausiniais - stoginėm griovimas. Demontuojama esama (registruota NT registre) tvora palei rytinę sklypo ribą, kiti statiniai, esantys sklypo ribose.

#### **Užstatymas sklype**

Numatomas reguliarus perimetrinis užstatymas palei šiaurinę ir rytinę sklypo ribas. Pastato tūris formuojamas iš skirtingo aukštingumo korpusų: administracinė dalis - 4, 5 ir 6 a. aukštai, gyvenamoji dalis – penkių aukštų korpusas. Šešių aukštų korpuse ( penki aukštai su antresole ) planuojama įrengti eksploatuojamą apželdintą terasą, su patekimu ant stogo per stiklinį antstatą, pakeliant laiptinės ir lifto tūrį. Pagal dislokaciją sklype ši pastato dalis yra tinkamiausia apžvalgai ir numato galimybę esant gyvenamajai statybai išplėsti ant šalimais esančio pietinėje sklypo dalyje penkto a. korpuso apželdintą stogą. Išlipimas į terasą sutapatinamas ir su privalomuoju reikalavimu gaisrinei saugai užtikrinti – ugniagesių -gaisrininkų užlipimui ant stogo .

Vadovaujantis naujo BP sprendiniais nustatomas teritorijos naudojimo tipas GM (mišri gyvenamoji teritorija) su reglamentuojamu intensyviu užstatymu, kur nustatytas UI -1,6 . **Užstatymo tankis nustatomas 40 % .Pagal planavimo normas didžiausias leistinas UT yra 60 %, todėl esant alternatyvai dėl automobilių parkavimo už sklypo ribų ( pagal STR 2.06.04:2014 p. 112.1. skirtingose 108.1 papunktyje nurodytose zonose pastatams – ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos pastatus, p. 112, 112 1, 112.1.1. nuostatos), paliekama galimybė ateityje koreguoti jau patvirtintą DPK ir padidinti UT iki 60%, neviršijant nustatyto UI ir išlaikant norminį apželdinimą. Statinių statybos zona, statybos linija ir statybos riba ir kiti teritorijų planavimo įstatyme nustatyti sklypo tvarkymo sprendiniai gali būti koreguojami rengiant statinių projektus, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalies ir kompleksinio teritorijų planavimo taisyklių 318.1.1 ir 318.3 nuostatomis.**

Rengiant konkretų statybos projektą sklype Tilžės g. 52F vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 ir 10 dalių nuostatomis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320 p. nuostatomis savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti koreguojama DPK sprendiniai, nustatyti Taisyklių 318.3. p. :

318.3. vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

320. Taisyklių 230.3 ir 318.3 papunkčiuose nurodyti detaliojo plano arba savivaldybės dalies bendrojo plano, kuriame nustatomas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas, sprendiniai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 ir 10 dalyse nurodytomis sąlygomis.

Taisyklių 321 punkte nurodyti reikalavimai neprivalomi koreguojant detalųjį planą Taisyklių 318.1.1(taisomos techninės klaidos (brėžiniuose ir (ar) tekstinėje dalyje) ir 318.3 papunkčiuose numatytais atvejais. Šiais atvejais koreguotą detalųjį planą gali parengti galiojančio detaliojo plano rengėjas (Taisyklių 318.3 papunktyje nurodytu atveju – ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengėjui keliamus reikalavimus atitinkantis statinio projekto rengėjas, jeigu detalusis planas atitinkamai koreguojamas rengiant statinio projektą), arba rengiamas tik savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimas, jeigu detalusis planas koreguojamas taisant techninę klaidą, padarytą tik tekstinėje dalyje.

### **Žemės sklypo naudojimo būdai pagal DPK**

Sklype Tilžės g. 52F prioritetas naudojimo būdas - komercinis. Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių ( 2022-02-11 suv. redakcija) nuostatas, kai nurodomi keli teritorijos naudojimo būdai, kitais būdais nei DP įrašytas prioritetas naudojimo būdas, keitimas ( šiuo atveju į gyvenamosios paskirties naudojimo būdą) vykdomas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. DPK sprendiniuose aprašoma ir pateikiama Tilžės g. 52 F sklypo sutvarkymo schema esant prioritetiniam naudojimui būdui G2 ( jei prioritetas naudojimo būdas būtų keičiamas jau po DPK patvirtinimo ).

**Jeigu būtų pakeičiamas prioritetas naudojimo būdas - Komercinė paskirtis į Gyvenamąją ( G2 ) nurodyta DPK ( sklypo Tilžės g. 52 F sutvarkymo schema )- nauja statyba, rekonstravimas, paskirties keitimas, kapitalinis ir paprastas remontas :**

Užstatyme ( gyvenamoji paskirtis ) būtų planuojami daugiau nei 50 procentų bendrojo ploto gyvenamosios paskirties patalpomis - lofto tipo erdvesni dvipusiai butai ( išpildant insoliacinius reikalavimus), su apželdintomis stogo terasomis ir lodžijomis ( pietinė pastato dalis ). Pirmame aukšte galėtų būti projektuojami butai žmonėms su judėjimo negalia ir butai su galima paslaugų ar prekybos paskirtimi nuo pravažiavimo –( sklypas Nr. 3 ) ir gyvenamąja dalimi iš kiemo pusės – su apželdintomis terasomis. Sumažėjus automobilių vietų skaičiui sklype esant gyvenamajai paskirtiai numatomos aptvertos vaikų žaidimų aikštelė ( ne mažesnė nei 50 kv.m.) ir elementari sporto aikštelė . Želdynuose numatoma zona ramiam poilsiui. Automobilių aikštelėje vadovaujantis reglamento nuostatų pastatų statybos projektuose bus numatytas normatyvinis elektromobilių vietų skaičius ( numatant perspektyvinių elektromobilių vietų įrengimą ).Kaip priedas prie AR pateikiama sklypo sutvarkymo schema , jei būtų keičiamas prioritetas naudojimo būdas į gyvenamąją ( G2) . Sklype būtų planuojama automobilių aikštelė ( apie 27 vt., iš jų A ir B tipo vietos ŽN poreikiams , elektromobiliai ( pagal normatyvinį poreikį ). Prekybos ar kitos paskirties patalpos užstatymo ribose – ne daugiau kaip 200 kv.m. , be ūkinio kiemo -pravažiavimas aptarnavimui epizodinis -tik iš šiaurinės sklypo pusės. Užstatymo tankio, intensyvumo, aukštingumo reglamentai pagal patvirtiną DPK.

Statybos zona ir statybos riba gali būti koreguojama statybos projektų apimtyje. Turint alternatyvą automobilių statymui kitame sklype – ne toliau kaip 500m nuo užstatymo ( išskyrus ŽN skirtas automobilių vietas )

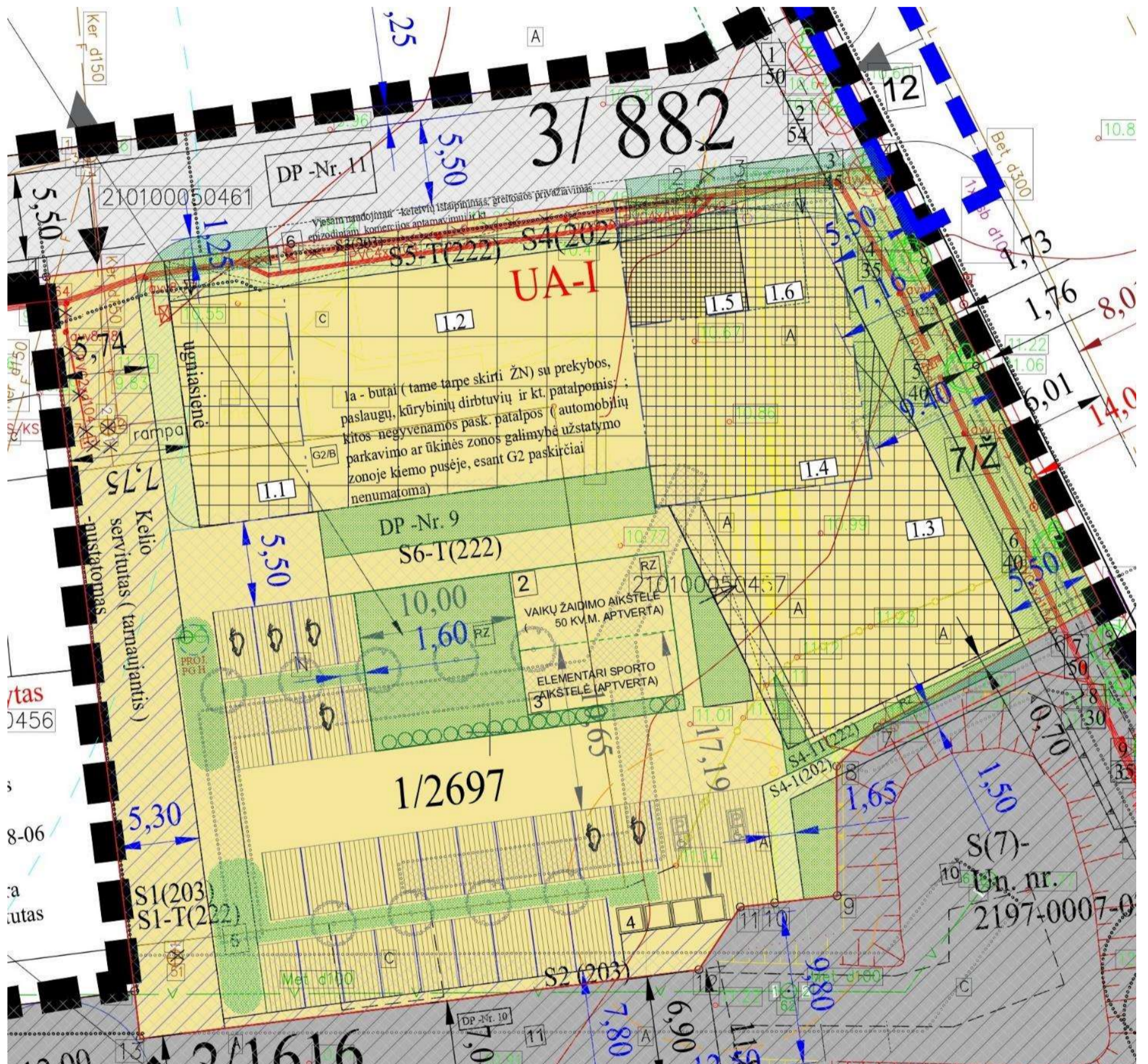
Sklypo apželdinimas esant gyvenamosios paskirties naudojimui būdui – 30 procentų .

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Esant prioritetinei komercinei paskirčiai sklype ( pagal DPK nustatytą prioritetą ) nenumatomos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, kurios yra privalomos tik gyvenamojo pastato ( daugiabučio ) sklype ( gyvenamasis žemės sklypo naudojimo būdas).

PATEIKIAMA PRINCIPINĖ SCHEMA - PAGRINDINIŲ GYVENAMOJO SKLYPO PRIKLAUSINIŲ IŠDĖSTYMAS ESANT GYVENAMOS PASKIRTIES UŽSTATYMIUI ( žemės sklypo naudojimo būdas G2) .



### Schemos aktualių sprendinių eksplikacija :

G/B gyvenamame pastate 1a erdvėje ( 1.2.užstatymo zonoje ) numatomos gyvenamos ar negyvenamos patalpos. Galimybė iš gatvės turėti prekybines, ar paslaugų, kūrybinių dirbtuvių patalpas su galerijomis, kaip vienas iš variantų galima numatyti 1 a išdėstyti butus su paslaugų, prekybos patalpomis, tame tarpe numatyti butus, pritaikytus žmonių su negalia poreikiams, ar numatyti kitas negyvenamos paskirties patalpas-administracines ir kt. , išskyrus nurodytas skyriuje „ Statinių paskirtys“ . Automobilių stovėjimo vietų ar ūkinės

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

zonos užstatymo zonoje įrengimas nenumatomas. Turint alternatyvą automobilių statymui kitame sklype, ne toliau kaip 500m, Tilžės g. 52F sklype būtų galimybė numatyti ~27 vt. automobiliams (įskaitant vietas elektromobiliams ir žmonių su negalia poreikiams ( A ir B tipo).

2- aptverta vaikų žaidimo aikštelė -ne mažesnė kaip 50 kv.m. , išlaikomi norminiai atstumai iki automobilių stovėjimo aikštelių

3- elementari aptverta sporto aikštelė .

RZ -ramaus poilsio zonos želdinių plote.

7/Ž - pagal rytinę Tilžės g. 52F ribą, esamų ir naujai klojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonoje formuojama priklausomųjų želdinių juosta: dekoratyvinė veja su išsaugomais esamais medžiais, aukštais žoliniais augalais ( plotas ~174 kv.m.). Esama tvora palei sklypo ribą griauinama. Nauji medžiai ir krūmai nesodinami dėl esamų ir naujai klojamų elektros ( AB“ ESO“ tinklai , ryšių ir gatvės apšvietimo tinklų) .

Pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos (D kategorija) raudonosiose ribose už sklypo Tilžės g. 52F ribos viešo naudojimo automobilių stovėjimo vietos nėra numatomos ( vadovaujantis BP ir Specialiojo plano sprendiniais) . Minimalus atstumas iki užstatymo sklype nuo D kategorijos pravažiuojamojo kelio važiuojamosios dalies ~ 11, 50m. Pagal Klaipėdos m. triukšmo ir taršos žemėlapius triukšmo ir taršos vertės neviršija norminių, reglamentuojamų teisės aktuose.

4. Požeminių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės vieta sklype Tilžės g. 52F. Privažiavimas vykdomas per Sklypą Nr. 2 susisiekimo ir infrastruktūros koridorių sklypą, kuriame yra visam sklypui nustatyti esami tarnaujantys kelio - teisė važiuoti sklypu ir naujai nustatomas kelio servitutas visam sklypui -teisė naudotis pėsčiųjų taku. Apželdinimas 30 % , įvertinant ir galimas kompensacijas teisės akte, nurodytas AR skyriuje „Priklausomieji želdynai sklype Nr. 1“ .

Reikalavimai vaikų žaidimų aikštelei gyvenamosios paskirties sklype, jei būtų pagal teisės akto nuostatas pakeistas prioritetas naudojimo būdas į kitą -leistiną -gyvenamąjį. Nustatyto prioriteto komercinės paskirties naudojimo būdo sklype nėra privaloma įrengti vaikų žaidimų aikštelę. Gyvenamosios paskirties sklype aikštelė turėtų būti įrengta vadovaujantis HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ ir STR 2.02.01:2004 reikalavimais:

- Žaidimų aikštelė turi būti įrengiamos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių ir ne arčiau kaip 15 m atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų.
- Žaidimų aikštelė, kurios ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, bus aptverta tvora ar gyvatvore.
- **Gyvenamajame sklype esamos vaikų žaidimų aikštelės insoliacija užtikrinama pagal STR 2.02.01:2004 p. 185 ir 213 reikalavimus, tai yra insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) vaikų žaidimų aikštelėje ne trumpesnis kaip 2 valandos.**
- Tvorą turi būti be išsikišančių, aštrių elementų ir įrengta taip, kad nekeltų rizikos užstrigti vaiko kūnui ar kūno daliai. Tarp vartelių varstomos dalies ir rėmo iš abiejų pusių turi būti ne mažesnis kaip 12 mm atstumas bet kurioje vartelių atidarymo padėtyje. Jei varteliuose įrengtas automatinis pritraukimo mechanizmas, 90 laipsnių kampu atverti varteliai turi visiškai užsiverti ne greičiau kaip per 5 sekundes. Vartelių plotis švoroje – 0,9m, atidaro į vidų.
- Projektuojamų žaidimų aikštelių plotas turi atitikti saugos reikalavimus LST EN 1176-1 „Žaidimų aikštelių įranga ir dangos., LST EN 1177 „Smūgį silpninanti žaidimų aikštelės danga. Bandyto metodai smūgio silpninimui nustatyti, atsižvelgiant į jose įrengiamą žaidimų įrangą.
- Triukšmas žaidimų aikštelėje pagal pateiktus sprendinius neviršys teisės akte HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių verčių. Gyvenamosios paskirties pastato aplinkoje neturi būti viršijama diena-ekvivalentinis garso slėgio lygis 65 (maksimalus garso slėgio lygis 70), vakaras -atitinkamai 60 ( 65) , naktis -55( 60 dBa) . Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos -pagal LR triukšmo valdymo įstatymą 2 str. Pagal esamus triukšmo žemėlapius teritorijoje ir numatomą veiklos būdą sklype triukšmo lygis nepadidės.
- Žaidimų aikštelėje esantis dirvožemis ir gruntas turi būti neužterštas ir atitikti teisės aktų HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, „Ekolgeologinių tyrimų reglamentai reikalavimus. Tam bus atliekamas dirvožemio, grunto, požeminio vandens bandynių tyrimas pagal teisės aktų reikalavimus. Tam iki statybos užbaigimo turi būti atlikti grunto tyrimai ( ekogeologiniai ppreliminarūs ar detalūs( pagal preliminarių tyrimų rezultatus). Užterštas gruntas teisės aktų nustatyta tvarka išvežamas ir keičiamas neužterštu gruntu. Plačiau skyriuje” Informacija apie galimą žemės sklyp grunto užterštumą” . Tyrimai it grunto sutvarkymas turi būti atlikti iki statybų užbaigimo ir statinių pridavimo.
  - Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės žaidimų aikštelėje neturi viršyti teisės akte HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje“ nustatytų didžiausių leistinų elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų verčių.
  - Žaidimų aikštelės įranga, smūgį silpninanti danga turi turėti atitikties sertifikatą ar gamintojo deklaraciją, liudijančią įrangos ir dangos atitiktį joms taikomų Lietuvos standartų LST EN 1176-1 [8.20], LST EN 1176-2 [8.21], LST EN 1176-3 [8.22], LST EN 1176-4 [8.23], LST EN 1176-5 [8.24], LST EN 1176-6 [8.25], LST EN 1176-10 [8.27], LST EN 1176-11 [8.28], LST EN 1177 [8.29] ar tapačių standartų reikalavimams bei surinkimo, naudojimo ir priežiūros instrukcijas valstybine kalba. Žaidimų aikštelės įranga, smūgį silpninanti danga turi būti sumontuota pagal gamintojo instrukcijas.
  - Prieš pradėdant naudoti žaidimų aikštelę turi būti patikrinta (įvertinta) jos atitiktis Lietuvos standartų LST EN 1176-1 LST EN 1176-2], LST EN 1176-3, LST EN 1176-4 , LST EN 1176-5 , LST EN 1176-6 , LST EN 1176-10 , LST EN 1176-11, LST EN 1177 reikalavimams. Patikrinimą (įvertinimą) turi atlikti įstaiga, akredituota Lietuvos standarto LST EN ISO/IEC 17020 atitikčiai kaip A tipo kontrolės įstaiga. Žaidimų aikštelės eksploatuotojas ar savininkas turi saugoti šios įstaigos išduotą kontrolės ataskaitą arba kontrolės sertifikatą.
  - Įrengtos žaidimų aikštelės gali būti pradėtos naudoti tik jas perdavus savininkui ar jo įgaliotam fiziniam ar juridiniam asmeniui.
  - Žaidimų aikštelėje turi būti pritvirtinta žymena. Joje turi būti pateikta ši informacija: bendrasis telefono numeris, kuriuo galima skambinti įvykus avarijai; telefono numeris, kuriuo galima skambinti techninės priežiūros personalui; žaidimų aikštelės pavadinimas, adresas, savininkas; kokio amžiaus vaikams žaidimų aikštelė skirta; kita reikalinga informacija. Žaidimų aikštelėje ar šalia jos turi būti šiukšladežė.
  - Draudžiama žaidimų aikštelėse sodinti ir auginti higienos normos HN 131:2015 priede nurodytus nuodinguosius augalus .  
Automobilių aikštelės sklype -atitiktis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ 123 ir 123.8 p. reikalavimams.  
Iki gyvenamosios dalies pastato langų yra išlaikomi min reglamentuojami atstumai 123.8. 32<sup>1</sup> lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo;

Gretimuose sklypuose pagal galiojančio DP sprendinius numatomi statyti komercinės paskirties pastatai, nenurodyti 32<sup>1</sup> lentelėje. Kadangi numatoma aikštelėse ne mažiau kaip 20 procentų įrengti elektromobilių stovėjimo vietas, jos bus įrengiamos arčiausiai planuojamo užstatymo Tilžės g. 52 F. Už sklypo ribos susisiekiama statinyje rengiant koncepciją ir ją derinant su Architektūros ir Urbanistikos skyriumi numatytas sprendinys, kad už sklypo ribos nebus numatomas automobilių parkavimas, nes pagal BP čia praeina žalią jungtis - atskiras želdynas, kuriame nenumatytas motorizuoto transporto eismas. DPK galiojimo riba neapima pravažiuojamojo kelio sutvarkymo sprendinių Tinklų brėžinyje pateikiama elektromobilių įrengimas, ŽN automobilių vietos (prioritetiniam K naudojimui būdai). Esant Gyvenamajam būdai turi būti alternatyvos dėl dalies automobilių statymo kitame sklype. Prioritetiniam komerciniam naudojimui būdai vaikų žaidimų aikštelė sklype neprivaloma. Reikia įvertinti ir tai, kad statybos riba ir užstatymo zona apima ir konsolines pastato dalis.

### Informacija apie galimą žemės sklypo grunto užterštumą :

HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ ir Ekogeologinių tyrimų reglamento 3 priede nurodyta pagal veiklos tipą galimos cheminės medžiagos, kurių užterštumu turi būti vykdomi preliminarūs ekogeologiniai tyrimai teritorijoje. Teritorijoje buvo vykdoma *transporto ir komunalinio ūkio eksploatacija*. Teritorijoje yra vykdoma komercinė veikla – autotransporto įmonių ir sandėliavimo veikla, pastatas registre - gamybos paskirties. Priimama autoremontu veiklos tipinės teršiančios medžiagos, kurių kiekis turi būti nustatomas paimant dirvožemio, grunto ir požeminio vandens bandinius pagal ekogeologinių tyrimų reglamentą, ...t.y. *Alifatiniai angliavandeniliai, lakieji aromatiniai, aromatiniai angliavandeniliai, stirenas, chlorintieji angliavandeniliai, kiti tirpikliai, aminai, izocianatai, metilo tretinis butilo eteris (MTBE), glikoliai, tolueno-di-izocianatai (TDI), Al, Cu, Pb*

. Didžiąją teritorijos dalį užima esamas pastatas ir kieta asfaltbetonio danga. Pagal atliktus IGG tyrimus grunto sluoksniai: asfalto danga sudaro 0,10 -0,15 m gylį, technogeninis gruntas ( storis -0,37-2,05m ), 3 sluoksniai - Smėlingas mažo plastiškumo molis, moreninis ( storis nuo 0,8-3,0; 2,0iki 5,6 m; 1m ), vidutinio plastiškumo molis, moreninis (1,2-4,2 m ), molingas vidutinio rupumo smėlis (0,5 -2,9 m ).Pagal HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ . Administracinės( taip pat viešbučių , gydymo , mokslo sporto poilsio paskirties pastatai ) ir gyvenamosios paskirties numatoma veikla priskiriama prie antros grupės ( jautrios) jautrių taršai teritorijų.

**Numatoma, kad sklype Tilžės g. 52F turi būti atlikti preliminarūs ekogeologiniai tyrimai – grunto, dirvožemio ir požeminio vandens bandinių tyrimai.** Tyrimai turi būti atlikti iki pastato teritorijoje statybos leidimo gavimo. Užterštas dirvožemis tvarkomas ( nukasamas , išvežamas ir keičiamas neužterštu) vadovaujantis teisės aktų reikalavimais .

**Kai potencialus taršos objektas yra ne skystų cheminių medžiagų talpykla ( sandėliai , dirbtuvės ir pan. ), įrengta žemės paviršiuje imami pagal sklypo plotą ( 2697 kv.m. ) imami dirvožemio ir grunto bandinių -ne mažiau kaip 3 , požeminio vandens bandinių kiekis ne mažiau kaip 1. Jei manoma , kad teritorija gali būti užteršta tolygiai imami atitinkamai 4 grunto, dirvožemio bandiniai ir 3 požeminio vandens bandiniai ( pagal ekogeologinių tyrimų reglamentą )**

- Vidutiniškai užterštų dirvožemių, kai  $Z_d$  nuo 16 iki 32 imtinai (1 priedas) ar kai nors vienos medžiagos  $K_o$  nuo 1 iki 3 imtinai (2 priedas), plotuose rekomenduojama atlikti dirvožemio detalius tyrimus bei vykdyti nuolatinę dirvožemio užterštumo stebėseną.

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- Pavojingai užterštus dirvožemius, kai  $Z_d$  nuo 32 iki 128 imtinai ar kai nors vienos medžiagos  $K_o$  nuo 3 iki 10 imtinai, gyvenamosiose ir rekreacinėse teritorijose būtina rekultivuoti (atskiesti, sumaišyti su neužterštais) iki leistino taršos lygio.
- Ypač pavojingai užterštą dirvožemio sluoksnį, kai  $Z_d$  daugiau negu 128 ar kai nors vienos medžiagos  $K_o$  daugiau negu 10, gyvenamuose ir rekreacinėse teritorijose būtina nukasti ir saugoti pavojingų atliekų sąvartyne arba rekultivuoti jį iki žemesnio pavojingumo lygio.
- Dirvožemio užterštumo pavojingomis cheminėmis medžiagomis pavojingumo laipsnis priklauso ir nuo teršalų šaltinių specifikos bei dirvožemio granulimetrinės sudėties.
- Dirvožemiai, kurių pagrindinė mechaninė sudėtis yra smėlis ir priesmėlis, laikomi atspariais taršai. Priemoliai vertinami kaip vidutiniškai atsparūs taršai. Įvairaus sunkumo moliai laikomi lengvai pažeidžiamais dirvožemiais. Yra atlikti IGG tyrimai, bus vadovaujama ir šių tyrimų medžiaga rengiant preliminarinius ekogeologinius tyrimus.
- Dirvožemio užterštumo tyrimai turi būti atliekami pasirinktuose taškuose, pagal parengtą programą ir pagal Lietuvos Respublikoje galiojančias metodikas. Jungtinis dirvožemio mėginys turi būti suformuotas iš ne mažiau nei 25 pagrindinių dirvožemio ėminių, tolygiai paimtų 0–25 cm gylyje iš ne didesnio kaip 5 ha tokios pačios žemėnaudos ploto.
- Dirvožemio ėminių ėmimo programos sudaromos ir ėminiai imami pagal LST ISO 10381-3:2003 bei tarptautinius standartus (ISO 10381-1:2002 ir ISO 10381-2:2002).
- Bendri cheminių elementų kiekiai dirvožemyje nustatomi taikant šiam tikslui skirtus standartizuotus analizės metodus (atominės absorbcijos spektrofotometrija, induktyviai sužadintos plazmos masės fotometrija, rentgeno fluorescencija, atominė emisinė spektrofotometrija ir kt.) šalies laboratorijose, turinčiose leidimus šioms tyrimams ir dalyvaujančiose atitinkamose tarptautinėse darbo kokybės patikros programose, arba užsienio laboratorijose, turinčiose tarptautinius sertifikatus.

### Aplinkos oro taršos teritorijoje vertinimas

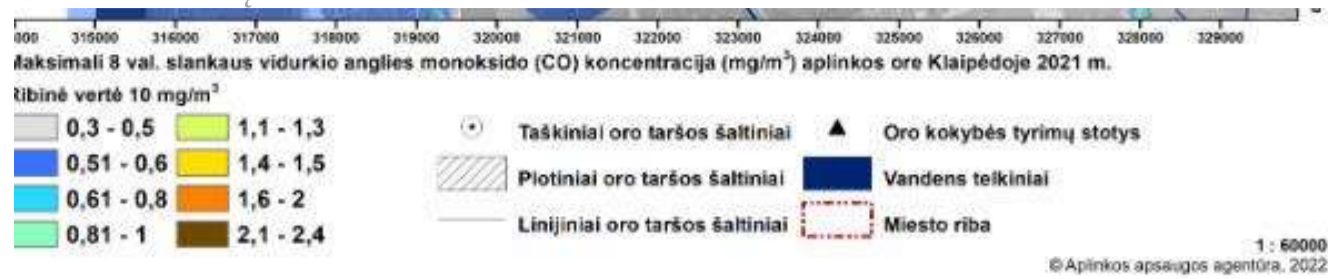


Max 8 val. slankaus vidurkio anglies monoksido (CO) koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje nesiekė 1,6-2 ( 1.1-1.3; 1.4-1.5) .



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliajame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



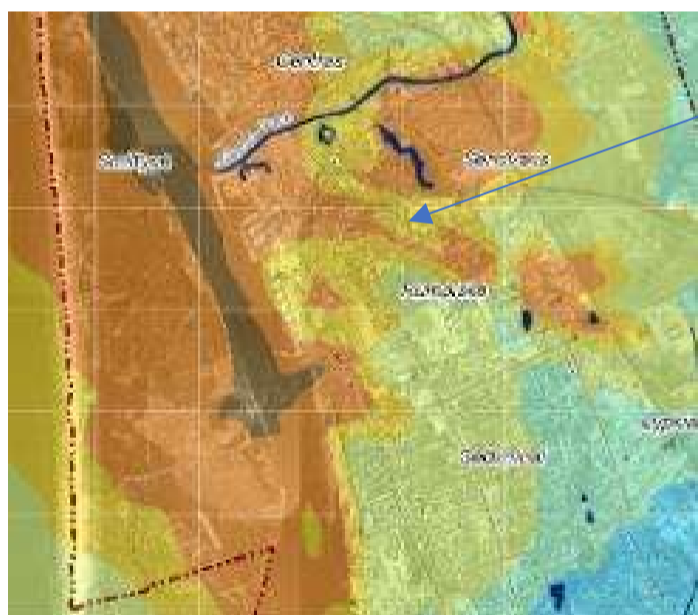
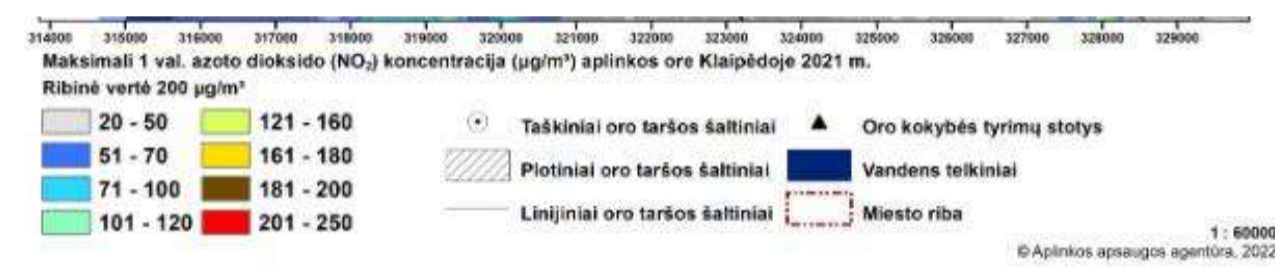
Max 24 val. kietųjų dalelių KD10 koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje nesiekė 31-35, nesiekė 36 -40 verčių. .

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliajame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

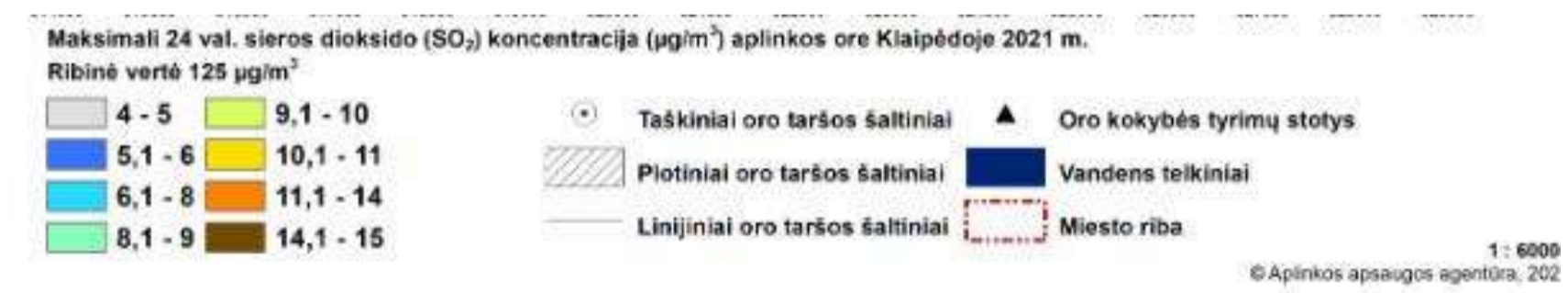
**SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**



Max 1 val. azoto dioksido ( NO<sub>2</sub> koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje nesiekia ribinės vertės

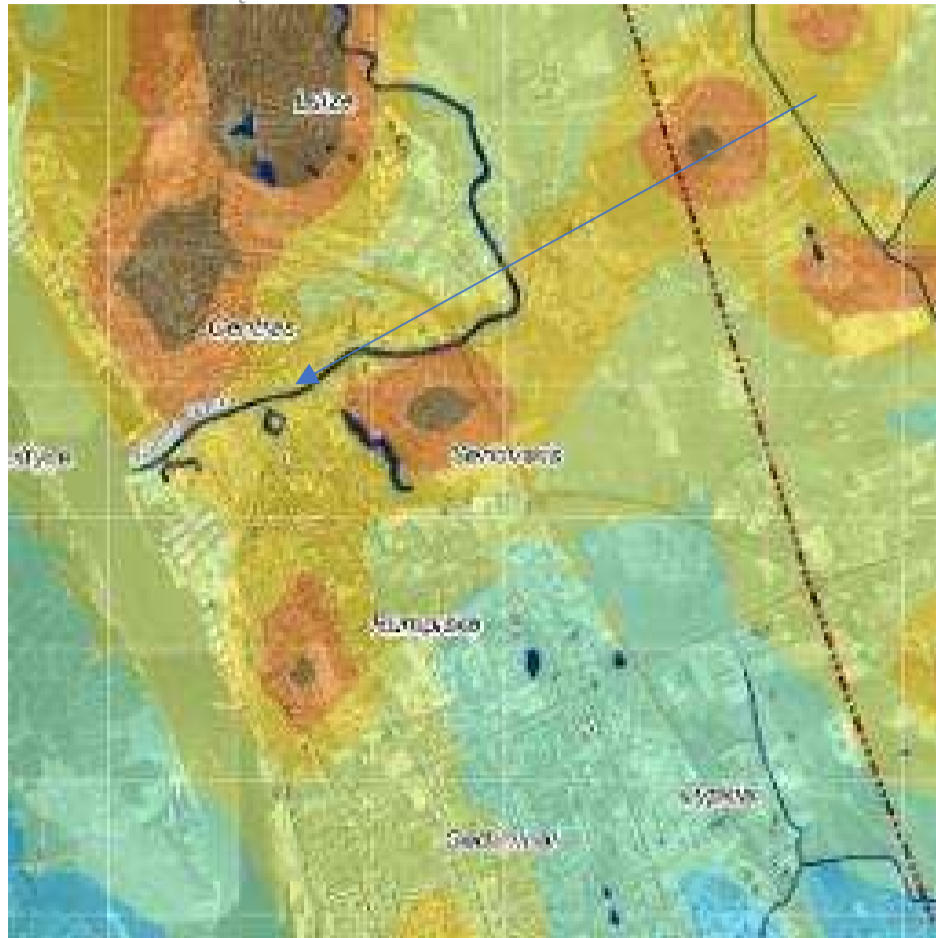


Sieros dioksido ( SO<sub>2</sub>) koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje max 9,1-10 ;10,1-11



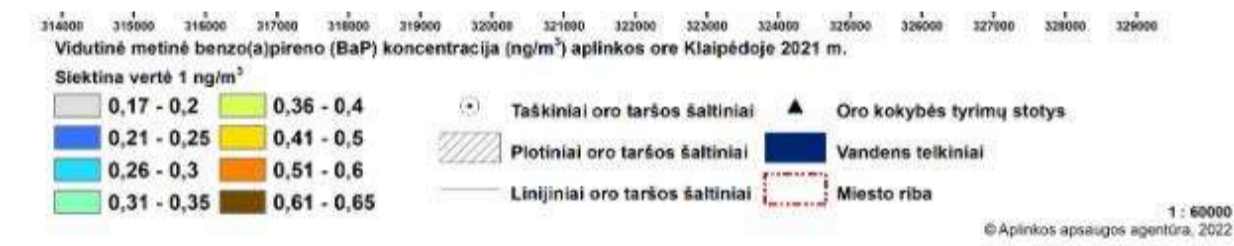
Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Vidutinė metinė benzo(a)pireno (BaP) koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje nesiekė 0,41-05 ir buvo 0,36-0,4 ribose.

idutinė metinė benzo(a)pireno (BaP) koncentracija aplinkos ore planuojamoje teritorijoje nesiekė 0,41-05 ir buvo 0,36-0,4 ribose.



#### Teritorijos triukšmo vertinimas

Ištraukos iš Klaipėdos m.strateginių triukšmo žemėlapių, patvirtintų Klaipėdos m. sav. tarybos sprendimu 2019m. vasario 21 d. Nr. T2-52

#### Ištrauka iš Klaipėdos m. sav. žemėlapių -gyvenamoji aplinka ir aplinkosauga

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Situacijos schema su kadastro sklypų ribomis ir strateginių triukšmo žemėlapiu, patvirtintu 2019-02-21 d. Tarybos sprendimu Nr. T2-52, aktyvuotu sluoksniu.

Ties sklypu Tilžės g. 52F 50-55 dBA. Ribinės vertės 60-65 dBA neviršijamos. Kito, nei transporto triukšmo teritorijoje nėra fiksuojama. Numatomoje užstatymo kiemo zonoje 35-50 dBA. Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelė, lyginant su sunkiojo transporto ir lengvųjų automobilių eismu esamoje padėtyje neturės didelės įtakos transporto keliamo triukšmo teritorijoje padidėjimui. Rengiant statybos ar rekonstravimo projektus sklype Tilžės g. 52F užstatymo zonoje turi būti numatyti B garso klasės langai nuo pravažiavimo kelio ir įvažiavimo gatvės (sklypas Nr. 3).

Ištraukos iš Klaipėdos m. strateginių triukšmo žemėlapių, patvirtintų Klaipėdos m. sav. tarybos sprendimu 2019m. vasario 21 d. Nr. T2-52

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

**SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**



Ištrauka iš keliai - diena ( Ld) žemėlapio planuojamoje teritorijoje. Teritorijoje triukšmas dienos metu neviršija 60 dBa ir yra tarp 40-55 dBa.

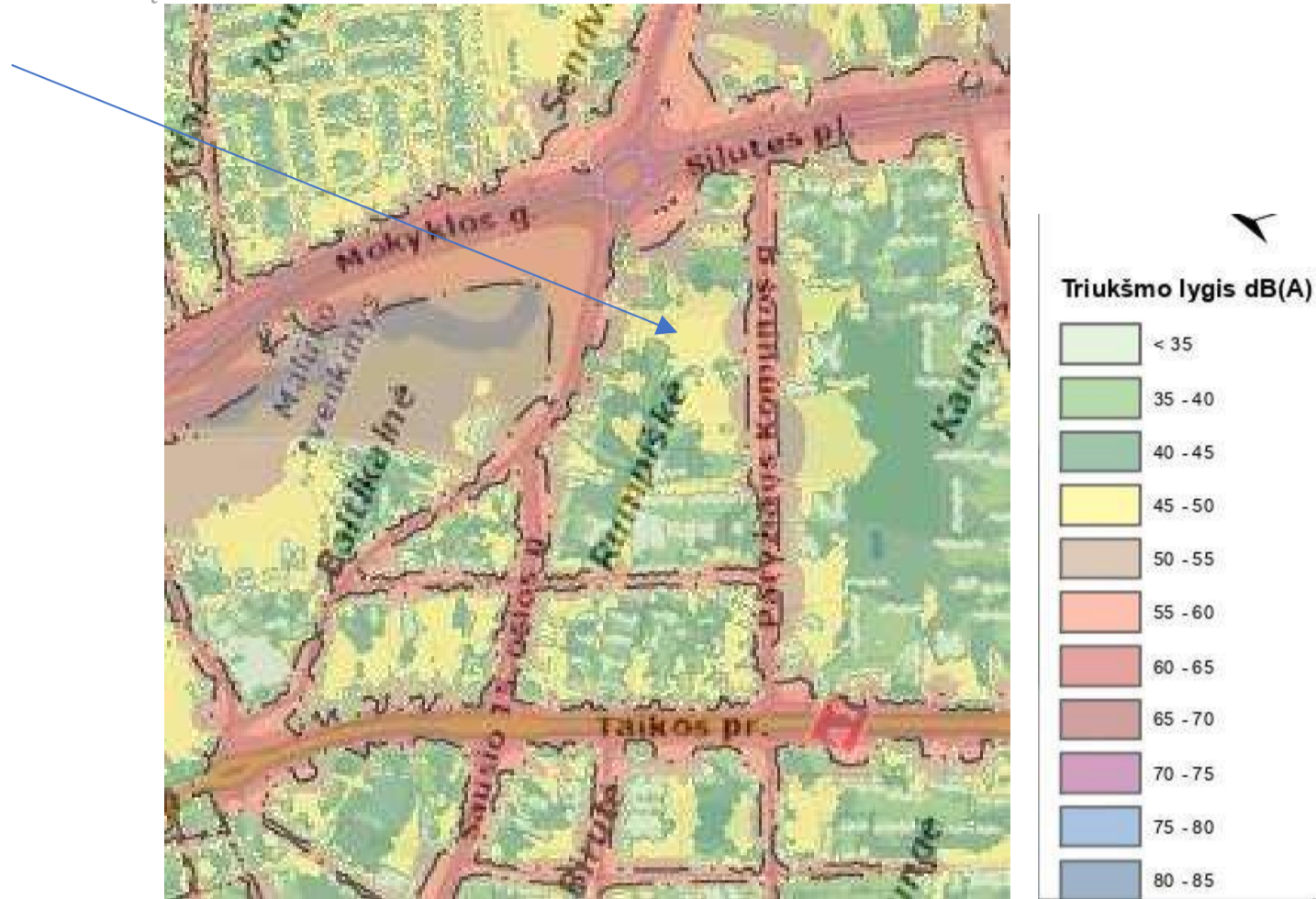
Ištrauka ( žemiau) iš keliai vakaras Lv – triukšmas Tilžės g. 52F kieme nesiekia 55 DBa ir yra tarp 45 -50 dBa.



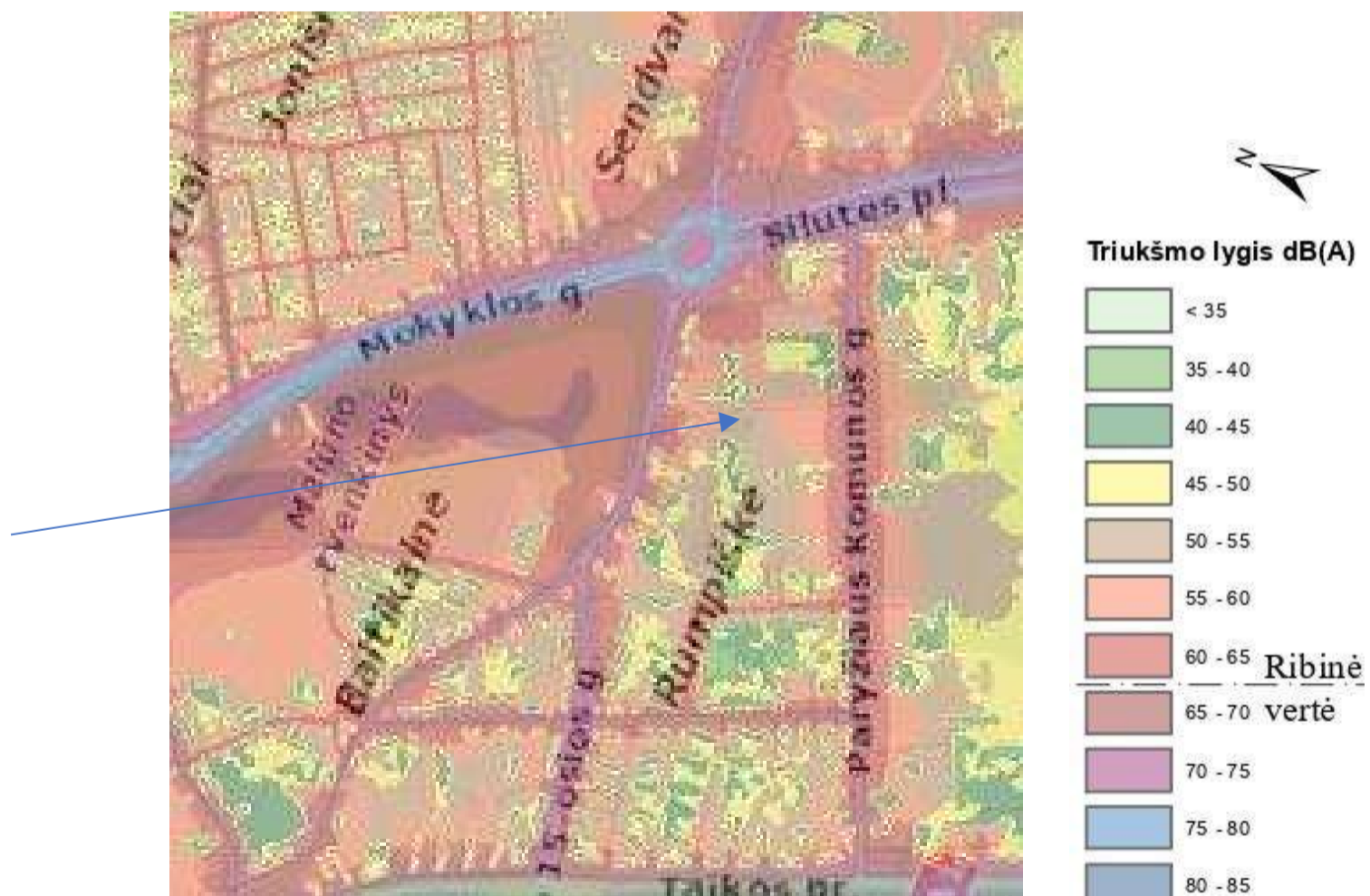
Ištrauka ( žemiau) iš žemėlapių keliai -naktis Ln -naktį triukšmas numatomo užstatymo aplinkoje siekia 45-50 dBa,, kieme 40-45 dBa.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

**SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**



Žemiau - ištrauka iš žemėlapio keliai - diena, vakaras, naktis ( $L_{dvn}$ ). Paros triukšmas neviršija 55-60 dBa. Numatomo užstatymo aplinkoje triukšmo lygiai nebus viršijami. Triukšmo žemėlapiuose D kategorijos pravažiuojamajame kelyje tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvių triukšmo viršijimai nefiksuoti.



**Pastatų aukščio metrais nustatymo principas DPK koncepcijoje ir sprendiniuose.**

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pagal patvirtintą BP nustatytas aukščio metrais reglamentas planuojamojoje teritorijoje yra 20m. Visame Ryšininų 5.14 rajone nurodyta statybos plėtra – modernizavimas.

Komercinės paskirties sklypuose ( pagal 2007 m. BP nustatyta konversinė teritorija ) įprastai statomi visuomeninės paskirties pastatai, kuriems yra reglamentuojamas ir minimalus galimas patalpų aukštis -3m ir su išlygomis leidžiamas 2,5m . Rengiant DPK ir projektuojant negyvenamosios paskirties pastatą su biurais ir butais numatytas ne mažesnis kaip 3m aukštis ( nuo grindų iki perdangos ). DPK numatoma įrengti eksploatuojamų stogų sprendinius, sukuriant patrauklesnę pastato infrastruktūrą, senamiesčio ir miesto kraštovaizdžio apžvalgą. Konceptijoje patvirtinta ir suderinta dėl minėtų motyvų DPK nustatyti tokius aukščius -5 aukštų dalis, su apželdintu eksploatuojamu stogu – 19m ( be eksploatuojamo stogo -18 m ) , keturių aukštų administracinė (galimi butai, esant prioritetiniam G2 naudojimo būdai su eksploatuojamos stogo terasom ) -16m, šešių aukštų korpuso dalis - 22m (parapetas – aptvėrimas), -24m ( stiklinis antstatas išlipimui ant terasos ). Antstato tūris yra atitraukiamas nuo parapeto. Sprendinys sutapatintas ir su gaisrinės saugos reikalavimais užlipimui ant stogo laiptais per duris, kai iki pastato viršutinio aukšto grindų nuo gaisrinių mašinų privažiavimo yra didesnis nei 15 m. Mažiausias leistinas užstatymo aukštis DPK nurodomas 12m (pagal BP ). Sprendinių konkretizavimo stadijoje numatomas max aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus pagal absoliutinę altitudę .

Kadangi užstatymas yra perimetrinis nustatomos atskirų dalių vidutinio žemės paviršiaus altitudės , nuo kurių nustatomas ab. aukštis ir pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus. Nustatant DPK leidžiamą pastatų aukštį liftų šachtos nevertinamos .

Sklype Tilžės g. 52 F nustatoma :

Pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus nuo 16-24m ( atitinkamai ab. altitudės 26.78-35.20) .  
Užstatymo dalis:

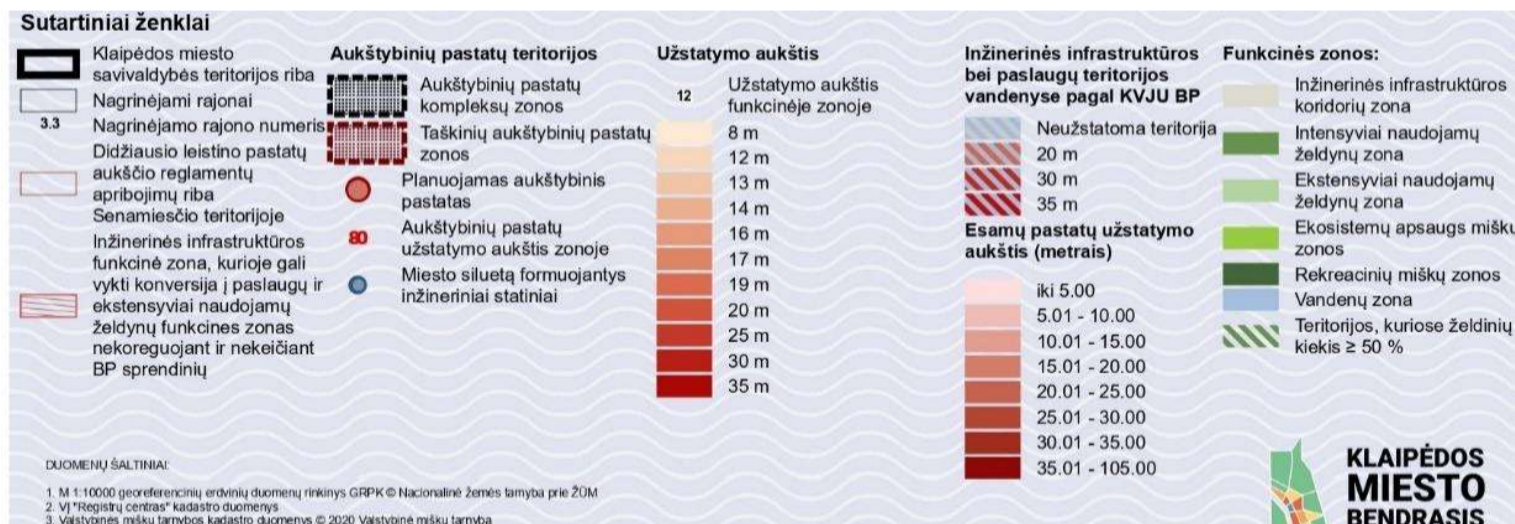
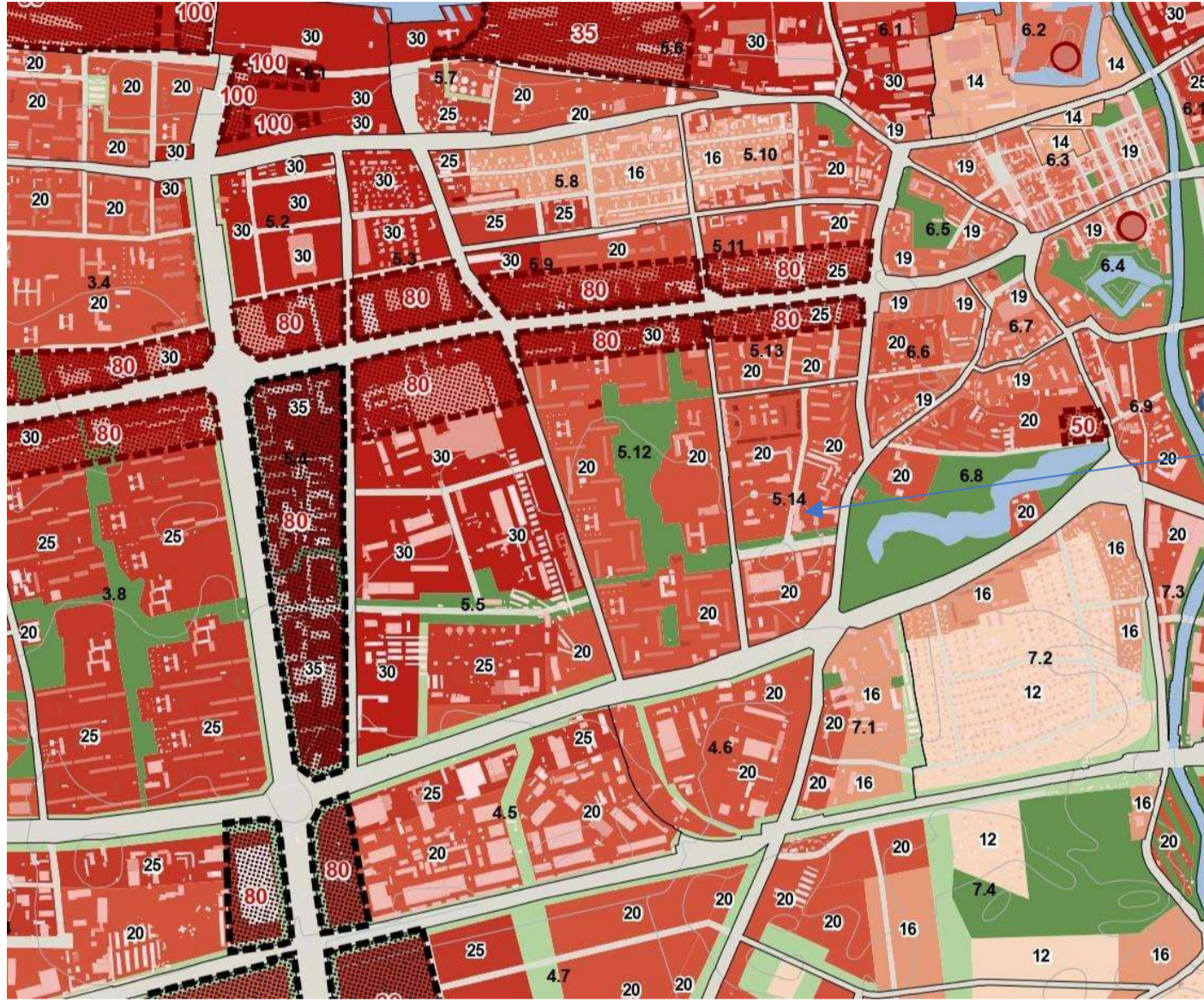
- 1.1. -18,0 ( ab.alt 28.58 , kai vidutins žemės pav. alt. 10.58)
- 1.2. -16,0 ( ab. alt. 26,78, kai vidut. ž.pav.alt. 10.78)
- 1.3. – 19, 0( ab. alt. 30,40, kai vidut. ž.pav.alt. 11,40)
- 1.4. - 22,0 terasa su aptvėrimu ( ab. alt. 33,12, kai vidut. ž.pav.alt. 11,12)
- 1.5. -24 antstatas ( ab. alt. 35,12, , kai vidut. ž.pav.alt. 11,12)
- 1.6. – galima apželdintos pergolos įrengimo zona terasoje ( ( ab. alt. 35,12, , kai vidut. ž.pav.alt. 11,12)

Pagal BP nustatytas 5.14 kvartale mažiausias leidžiamas užstatymo aukštis sklype 12m , kai vidutinė žemės. Pav. Alt. 10.58 -ab. aukštis -22,58

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliajame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

**SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

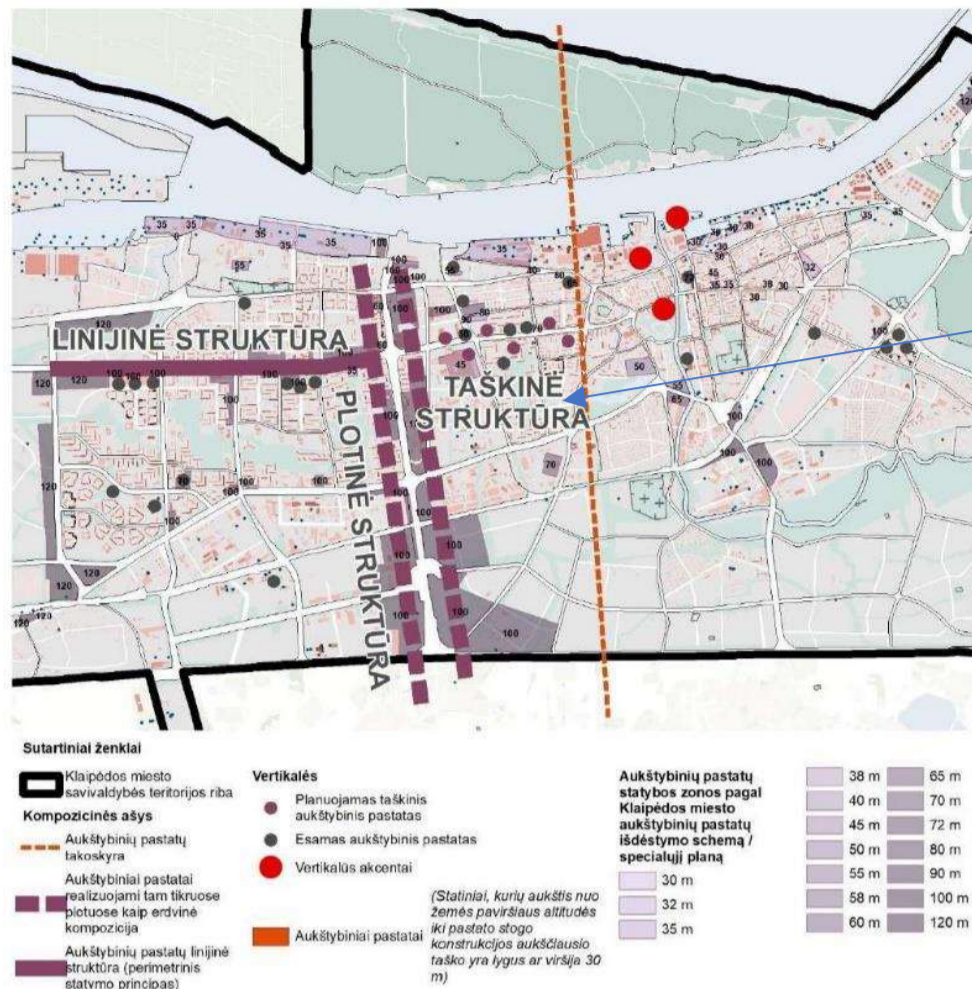
***Ištraukos iš patvirtinto BP aiškinamojo rašto ir aukštingumo schemos***





Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



IV.6 pav. Miesto struktūrinio erdvinio identiteto charakteristikos

Ištrauka iš BP AR „Pagal urbanistinę erdvinę morfologinę pricipą, vertikalūs akcentai nebūtinai turi būti aukštybiniai pastatai-aukštesni nei 30m. Esant žemesniam foniniam užstatymo aukščio charakteriui, net ir 20/30metrų aukščio pastatai gali būti traktuotini kaip vertikalūs akcentais susiformavusio arba formuojamo užstatymo kontekste . „

### Privalomosios automobilių stovėjimo vietos

Sprendinių konkretizavimo stadijoje, įvertinant konkretaus Statytojo, DPK iniciatoriaus, Sklypo Tilžės g. 52F nuomininko ketinimus ir lūkesčius dėl ūkinės veiklos vykdymo sklype numatoma konkrečios administracinės paskirties - biurų pastato statyba. Atskirame korpuse planuojama gyvenamoji paskirtis -10 butų. Pagal statybos reglamentą biurų pastatams yra didžiausias pareikalavimas automobilių stovėjimo vietų įrengimui (1 vt. 25 kv.m. pagrindinio ploto), o teritoriją nepatenka į miesto zonų ribas, kur būtų galimas koeficientų įvedimas, skaičiuojant automobilių vietų pareikalavimą. Už žemės sklypo ribų gatvės raudonųjų linijų ribose ar infrastruktūros sklype parkavimas nėra galimas. Sklypo ribose planuojamos ~54 vt.( esant gyvenamojo naudojimo būdo prioritetui ~27 vt. ), numatant normatyvinį vietų skaičių žmonių su negalia poreikiams (projektuojamos A ir B tipo stovėjimo vietos), bei elektromobilių stovėjimo vietas su pakrovimo stotelėmis ir perspektyvinėmis vietomis. Galima alternatyva teisės aktų nustatyta tvarka ne toliau kaip 500m atstumu nuo įėjimų kitame sklype (savininkui ar naudotojui sutikus) įrengti trūkstantias vietas automobilių statymui (išskyrus vietas ŽN ir elektromobiliams).

**Sklypo Tilžės g. 52 F ribose numatoma požeminės komunalinių atliekų aikštelės sklypo naudotojų reikmėms įrengimas. Konteinerių aikštelė projektuojama išlaikant normatyvinį 10m atstumą nuo planuojamo užstatymo langų (DPK atstumas yra > nei 10 m.). Numatomas 4 konteinerių kompleksas. Vienas konteineris skirtas mišrioms komunalinėms atliekoms ir trys konteineriai, skirti antrinėms žaliavoms rinkti. Ši aikštelė bus skirta tik sklypo Tilžės g. 52F įstaigų ir gyvenamosios paskirties patalpų -butų poreikiams. Jei bus numatoma vykdyti tik gyvenamąją funkciją papildomai turės būti numatoma vieta dar vienam mišrių komunalinių atliekų konteineriui – praplečiant esamą aikštelę, sklypo ribose. Žaliosios atliekos pagal Klaipėdos m. atliekų surinkimo taisyklių nuostatas yra surenkamos apvažiuojant atliekų turėtojus p.43.,p.44. Maisto ir virtuvės atliekų įmonių ūkinėje veikloje nenumatoma.**

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Statinių paskirtys

**Prioritetinis žemės naudojimo būdas DPK nustatytas komercinis ( K ).**

**Pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą pagal žemės sklypų naudojimo būdą (aktuali redakcija pagal išduotų planavimo sąlygų datą) yra galimi :**

**Tilžės g.52F sklypas ( DPK sklypas Nr. 1 ) :**

**Komercinės paskirties objektų teritorijos :** *Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.*

### Sprendinys :

#### DPK nurodomos statinių paskirtys sklype :

Statomi negyvenamosios paskirties pastatai : administracinės, viešbučių, maitinimo, paslaugų ( išskyrus laidojimo namus, autoplovyklas ir autoservisus, krematoriumus ), prekybos ( išskyrus degalines, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas kv.m. funkcinėje zonoje BP 5.14 kvartale nustatytas 200 kv.m), sporto paskirties pastatai. Negyvenamosios paskirties pastatuose galimos kitos paskirties ploto patalpos : gyvenamosios paskirties ( iki 50% pastato bendrojo ploto), prekybos (didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas funkcinėje zonoje pagal BP 5.14 kvartale nustatytas 200 kv.m. ), viešbučių, maitinimo, paslaugų ( išskyrus laidojimo namus, autoplovyklas, autoservisus), sporto paskirties patalpos. Inžineriniai statiniai - kiti inžineriniai statiniai , susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.

Galima ūkinės zonos vieta nurodoma brėžinyje K/ ŪZ . Ūkinė zona kieme numatoma, jei bus tik mišri komercinė pastatų paskirtis, be gyvenamosios paskirties patalpų, turint alternatyvą automobilių statymui ir kitame sklype - ne toliau kaip 500m nuo įėjimų, išskyrus ŽN skirtas automobilių vietas . Rengiant statinių projektus gali būti pateikiama alternatyva automobilius ar dalį jų įrengti ir kituose sklypuose ( sklypo savininkui sutikus) - ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į pastatus, jei rengiant statinių projektus tokia galimybė atsirastų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 p. 112. nuostatomis. Nurodytų automobilių stovėjimo vietų statyba turi būti užbaigta prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą.

**Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių ( 2022-02-11 suv. redakcija) nuostatas, kai nurodomi keli teritorijos naudojimo būdai, kitais nei DP įrašytas prioritetinis naudojimo būdas, keičiama ( šiuo atveju į gyvenamosios paskirties naudojimo būdą G2) savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.**

#### **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos:**

*Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.*

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Sprendinys :

Gyvenamosios paskirties pastatai (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai pastatai), įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais

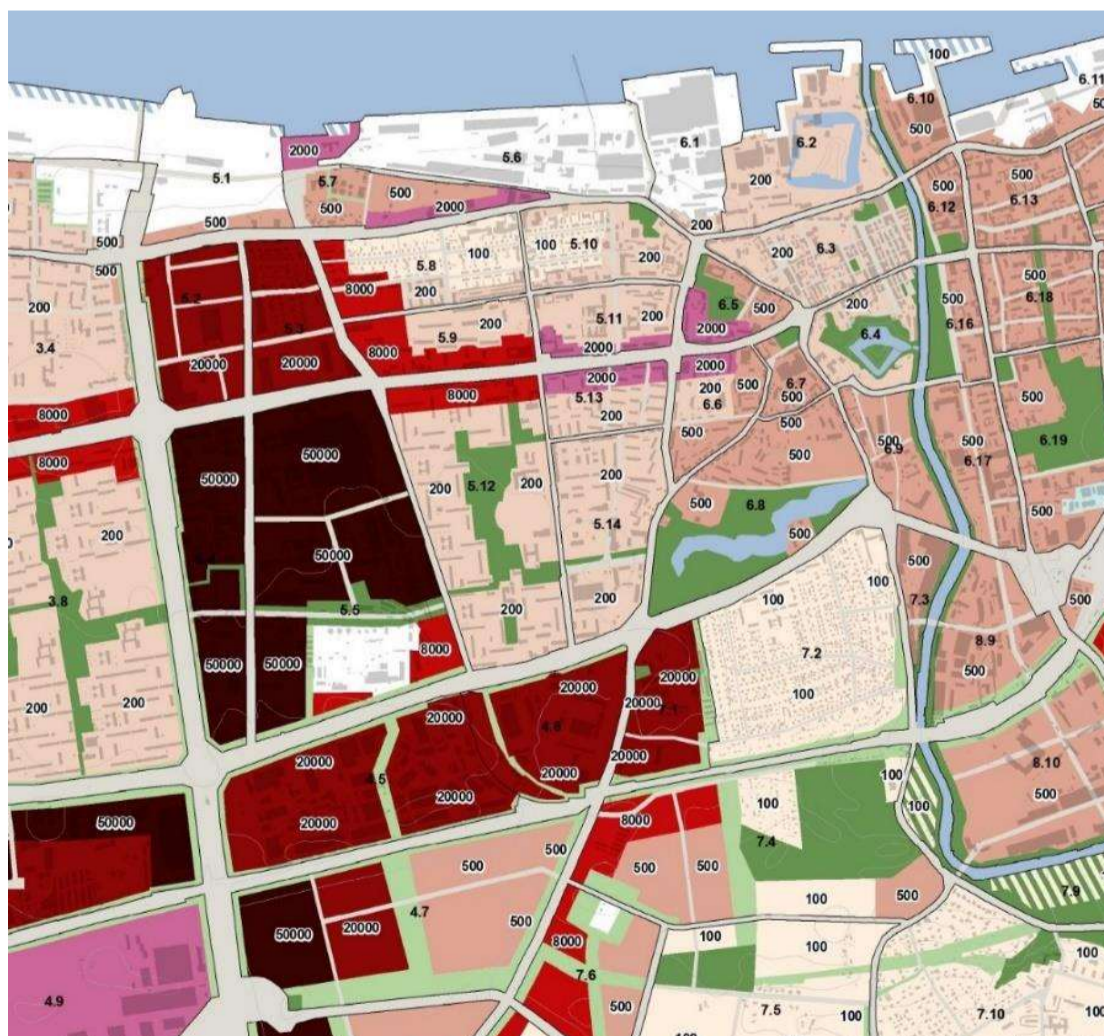
Gali būti gyvenamosios paskirties pastate kitų negyvenamųjų paskirčių patalpos pirmame aukšte, turinčios atskirus įėjimus (išskyrus laidojimo namų, autoplovyklų, autoservisų patalpas). Pirmame aukšte gali būti projektuojami butai su kūrybinėmis dirbtuvėmis (gamybos paskirtis) ar kitų paskirčių (paslaugų, prekybos ir kt. patalpomis).

Inžineriniai statiniai - kiti inžineriniai statiniai, susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.

Negyvenamuosiuose ir gyvenamuosiuose pastatuose atskirais turto vienetais registruotose patalpose galima veikla, nurodyta LR Vyriausybės nutarimo Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį tvarkos apraše, rengiant projektus, gaunant reikiamus pastatų ir kitų patalpų naudotojų sutikimus ir išpildant visus apraše nurodytus reikalavimus, bei galiojančių higienos, gaisros saugos reikalavimus šių patalpų eksploatacijai. Pastatai (gyvenamieji ir negyvenamieji) gali būti su požeminiu užstatymu. Statybos projektų rengimo metu galimi teisės aktuose nurodytų reglamentų statybos ribos, statybos zonos, koregavimas.

Rengiant statinių projektus gali būti pateikiama alternatyva automobilius ar dalį jų įrengti ir kituose sklypuose (sklypo savininkui sutikus) - ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į pastatus, jei rengiant statinių projektus tokia galimybė atsirastų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 p. 112. nuostatomis. Nurodytų automobilių stovėjimo vietų statyba turi būti užbaigta prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą.

### Ištrauka iš BP – prekybos objektų sklaidos schemas



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

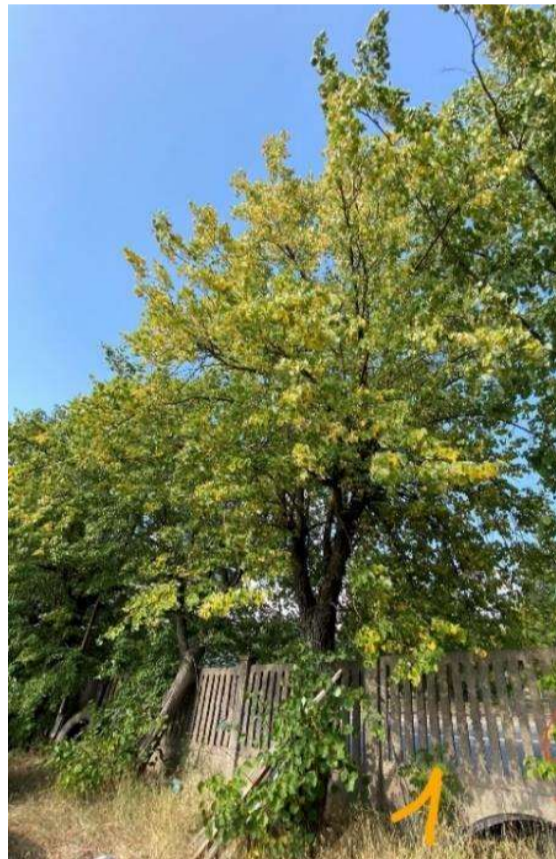
## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



### Želdiniai:

Teritorijoje augantys medžiai nepatenka į istoriniuose želdynuose, valstybinės reikšmės parkuose, miestų centrinėje dalyje, miestų senojo miesto vietose (pagal Kultūros vertybių apsaugos departamento patvirtintas schemas), miestų ir miestelių parkuose, skveruose augančių medžių kategoriją.

Sklype palei rytinę sklypo ribą auga keturi medžiai, atitinkantys saugotinių medžių kriterijus pagal rūšį ir



medžio skersmenį 1,3m aukštyje. **Dėl planuojamo užstatymo numatoma šalinti tris medžius ( liepas) - brėžinyje nužymėti Nr. 1, Nr. 2 ( trukdantys įvažiavimui į teritoriją ) ir Nr. 3, esantis per arti planuojamo statinio.** . Už kertamus medžius bus kompensuojam teisės aktų nustatyta tvarka. Įkainiai bus nustatomi rengiant statybos projektą pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą ir Želdinių atkuriamosios vertės įkainius. Medžių atkuriamosios vertės įkainiai (už kiekvieną kamieno skersmens centimetrą 1 m kamieno aukštyje, o nupjautą medį matuojant kelme), atsižvelgiant į medžių grupę . Liepos patenka į II grupę. Esamos vejų plotas sudaro mažiau nei 5 procentus sklypo ploto. Normatyvas Komercinės paskirties sklypui 10% ( pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą, įvertinant nurodytas kompensavimo priemones ) . Kadangi sklypui nustatomi du naudojimo būdai ( K ir G2) nustatoma, kad pakeitus pastatų paskirtį ( žemės naudojimo būdo prioritetą ) į gyvenamąją - sklypo apželdinimo procentas -30% bus išlaikomas , su galima kompensacija pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą ( redakcija iki 2022-05-28, nuo 2017-05-30, galiojusi planavimo sąlygų išdavimo metu ). Pagal DPK sprendinius ir planuojamą užstatymą sklype pagrindinis sklypo naudojimo būdas išlieka komercinis, t.y. pagal numatomų pastatų ( korpusų ) bendrąjį plotą dominuoja negyvenamosios paskirties veikla ( numatomam konkrečiam statybos projekte - administracinės paskirties - biurų veikla) . Užstatymas nuo rytinės ribos atitraukiamas min per 5,5m , formuojant želdinių juostą ( tai yra dalis sklypo priklausomojo želdyno ), kartu su už sklypo ribos

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

formuojamu atskiruoju želdynu sudaranti „žaliojo tinklo jungtį pagal BP sprendinių nuostatas. Želdinių juostos min plotas palei rytinę sklypo ribą sklype Tilžės g. 52F plotas ~174 kv.m. Tikslinama rengiant statybos projektą.



Nr. 1 ir Nr. 4 -medžiai -liepos sklype Tilžės g. 52F. Medis Nr. 7 auga infrastruktūros sklype nr. 2 prie ribos su Tilžės g. 52F sklypu.

### Ištrauka iš esamos būklės vertinimo brėžinio.



Pagal pateiktą miesto žemėlapių schemą, Inventorizuotų želdinių ( medžių) suformuotuose sklypuose nėra įtraukta. Eilė medžių, augančių palei sklypų ribas nebuvo nužymėta rengiant DP( patvirtintas 2010m. ), kurio

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

sprendiniai yra koreguojami. Viso teritorijoje palei rytinę sklypų ribą auga 17 medžių. ( 13 auga šalia infrastruktūros sklypų rytinės ir pietinės ( Nr. 2) ribos, keturi auga sklype Tilžės g. 52 F.

Saugotiniams priskiriami medžiai ir krūmai, kurie įrašyti į Lietuvos Respublikos saugomų gyvūnų, augalų ir grybų rūšių sąrašą. Vadovaujantis LR vyriausybės nutarimu Nr. 106 ( aktuali redakcija nuo 2020-03-18) medžiai ir krūmai neatitinka 1 priedo kriterijų priede, jei yra invazinių rūšių, augantys energetikos objektų apsaugos zonose ir kt.

Kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose didesnio kaip 20 cm skersmens ( 1,30m aukštyje ) medžiai priskirtini saugotiniams įvertinant rūšį : ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės.

Infrastruktūros sklypai teritorijoje yra suformuoti valstybinės žemės sklypai, todėl taikoma šio priedo 7.1. punkto nuostata, atitinkanti komercinės paskirties objektų teritorijoje augančių medžių kriterijams, nors infrastruktūros ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija nėra išskirta kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams priede.

Nustatyta, kad palei rytinę infrastruktūros sklypo (Nr. 3) ribą auga 2 medžiai ( liepos), kurie įvertinant galiojančio DP sprendinius, turės būti šalinami. Įrengiant įvažiavimą pagal DP sprendinius iš pravažiavimo gatvės sklype Tilžės g. 52F palei rytinę sklypo ribą bus šalinamas medis (liepa) dėl planuojamo užstatymo. Likę medžiai infrastruktūros sklype (Nr.2), kuris ilgąją kraštine ribojasi su sklypu Tilžės g. 52F, numatoma išsaugoti visus 11 medžių. Atlikus esamų medžių taksaciją, nustatyta, kad medžiai sklype pagal kamieno skersmenį 1,3m aukštyje viršija 20 cm ( 30- 60cm ). Pagal rūšį ir skersmenį dauguma palei sklypo ribas augančių medžių atitinka saugomų medžių kriterijus. Teisės aktų nustatyta tvarka DPK iniciatoriaus (statytojo sklype Tilžės g. 52F) lėšomis bus kompensuojama už kertamus saugotinus medžius, kurie auga sklype Tilžės g. 52F. Palei Tilžės g. 52F rytinę sklypo ribą auga liepos Sklype Tilžės g. 52F kertamas vienas medis, augantis el. tinklų ( apšvietimo tinklų zonoje -ant tinklų ) ir esantis per arti planuojamo užstatymo. Kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka.

Žemės sklype Tilžės g. 52F numatyti nauji želdiniai. Želdinių ( medžių, krūmų ) kiekis preliminarus, bus konkretizuojama statybos projekto metu. Vadovaujantis Želdinių įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

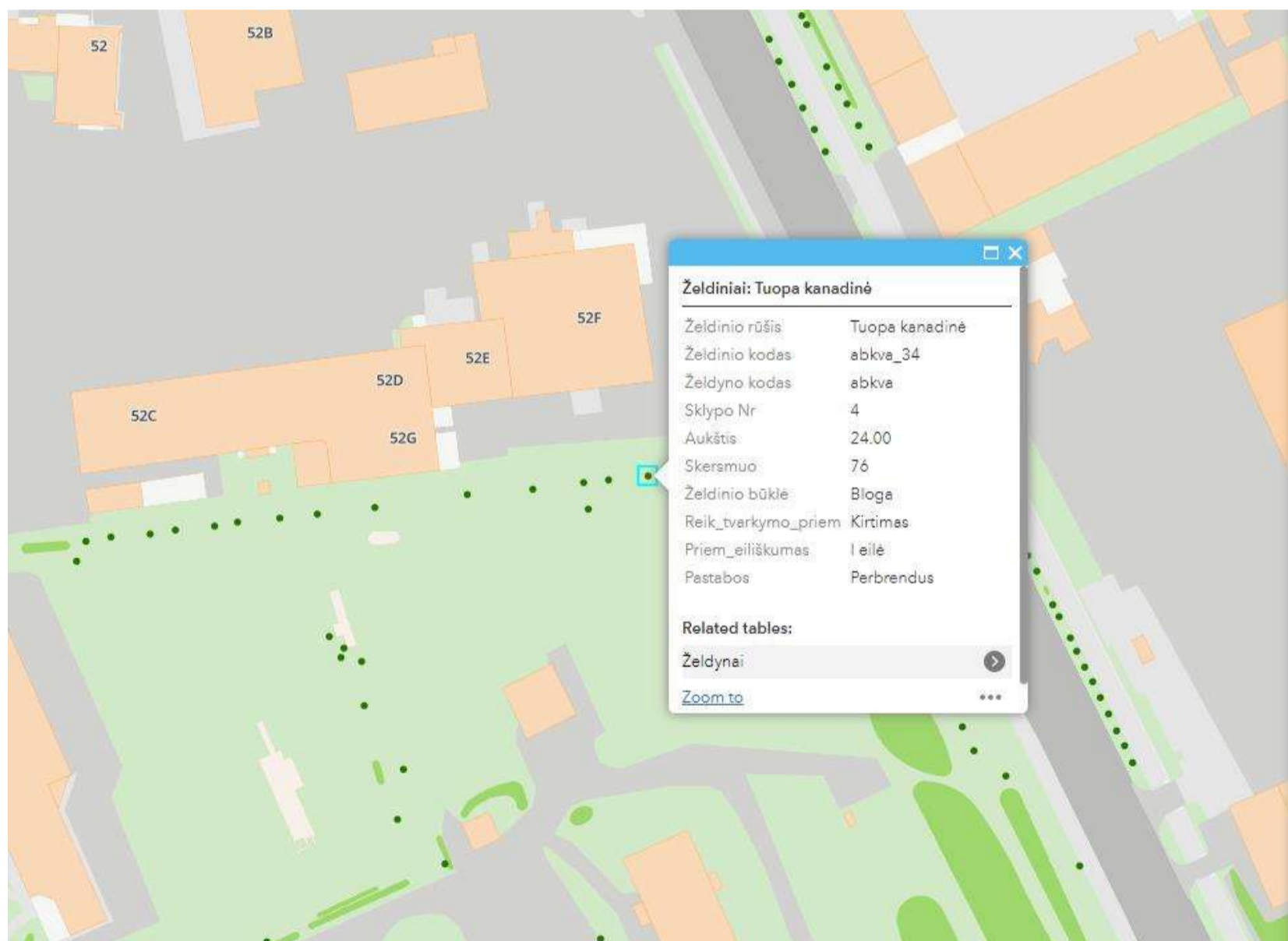
Sodinant želdinius laikytis normatyvinių atstumų nuo esamų ir naujai klojamų požeminių tinklų pagal STR 2.06.04:2014 „STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 46.lentelę. Minimalūs atstumai iki tinklo ašies krūmų sodinimui : iki dujotiekio ir kanalizacijos - nenormuojama, šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės) -1m, bekanalių šilumos tinklų, vandentiekio, drenažų - nenormuojama, jėgos kabelių ir ryšių kabelių - 0,7m. Atstumai nuo medžio kamieno iki tinklų : dujotiekio -2m, kanalizacijos -1,5, šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės) -2,0, bekanalių šilumos tinklų, vandentiekio, drenažų -2m, Jėgos kabelių ir ryšių kabelių -2m.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Infrastruktūros sklype Nr. 3 auga dvi liepos, infrastruktūros sklype palei sklypo rytinę ribą auga liepos ir tuopos. Želdiniai numatomi saugoti. Invazinių želdinių – medžių nėra, menkaverčiai krūmynai bus šalinami, detalesnė šių želdynų ( krūmynų ) inventorizacija numatoma TP apimtyje.



Teisės aktų nustatyta tvarka, už į užstatymo zoną patenkančių saugotinių medžių sklype Tilžės g. 52F kirtimą bus kompensuojama. Įkainiai bus nustatomi rengiant statybos projektą pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo,

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

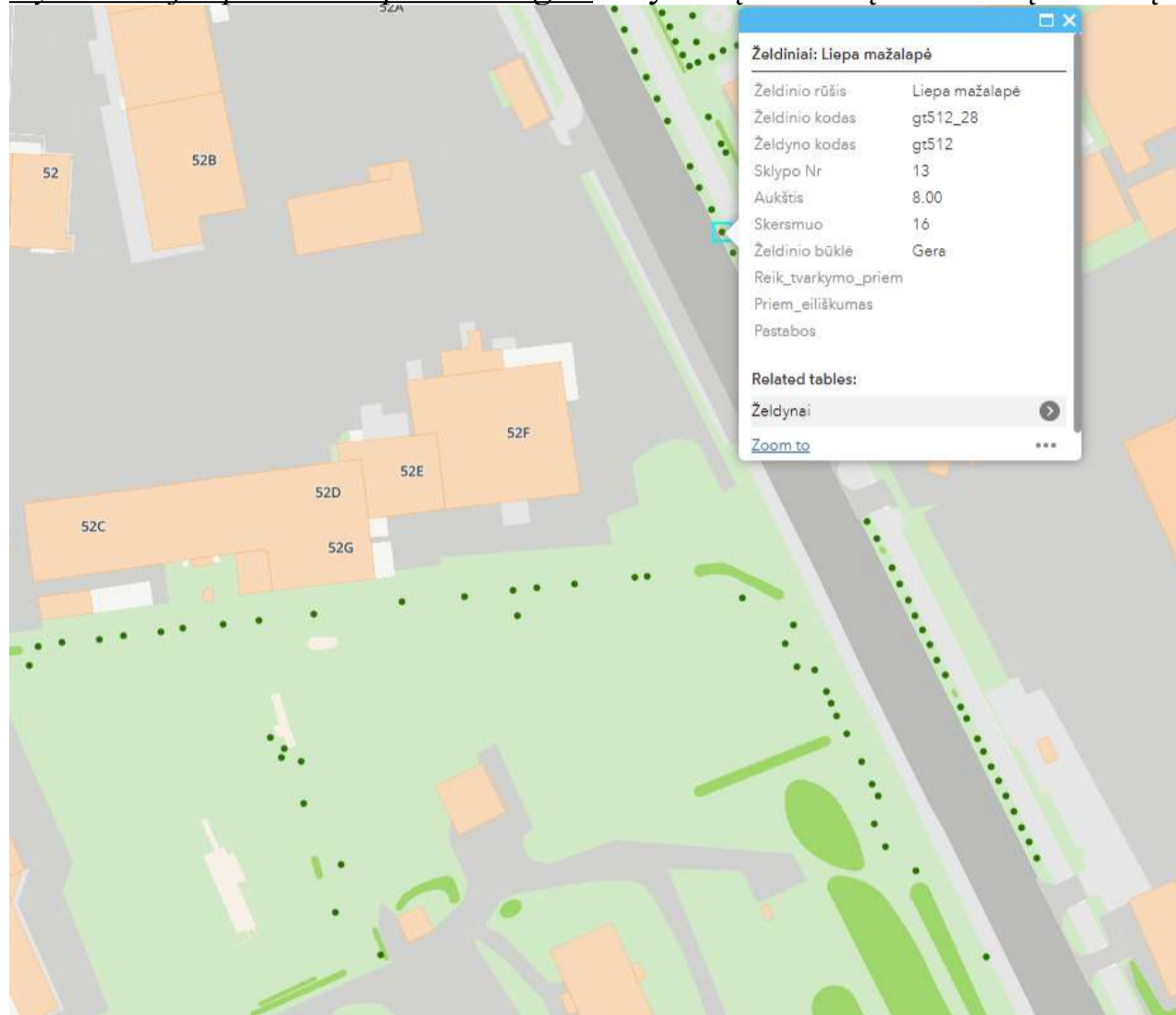
## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą ir Želdinių atkuriamosios vertės įkainius.

Veja ( paprastoji ) sklypuose auga palei rytinę ir pietinę sklypų dalį . Komerčinės paskirties sklype esamos vejos plotas yra žymiai mažesnis už normatyvinį ( 10 procentų ).

Pateikiama inventorizuotų gretimuosė sklypuose ir pravažiuojamajame kelyje , Klaipėdos m. žemėlapyje

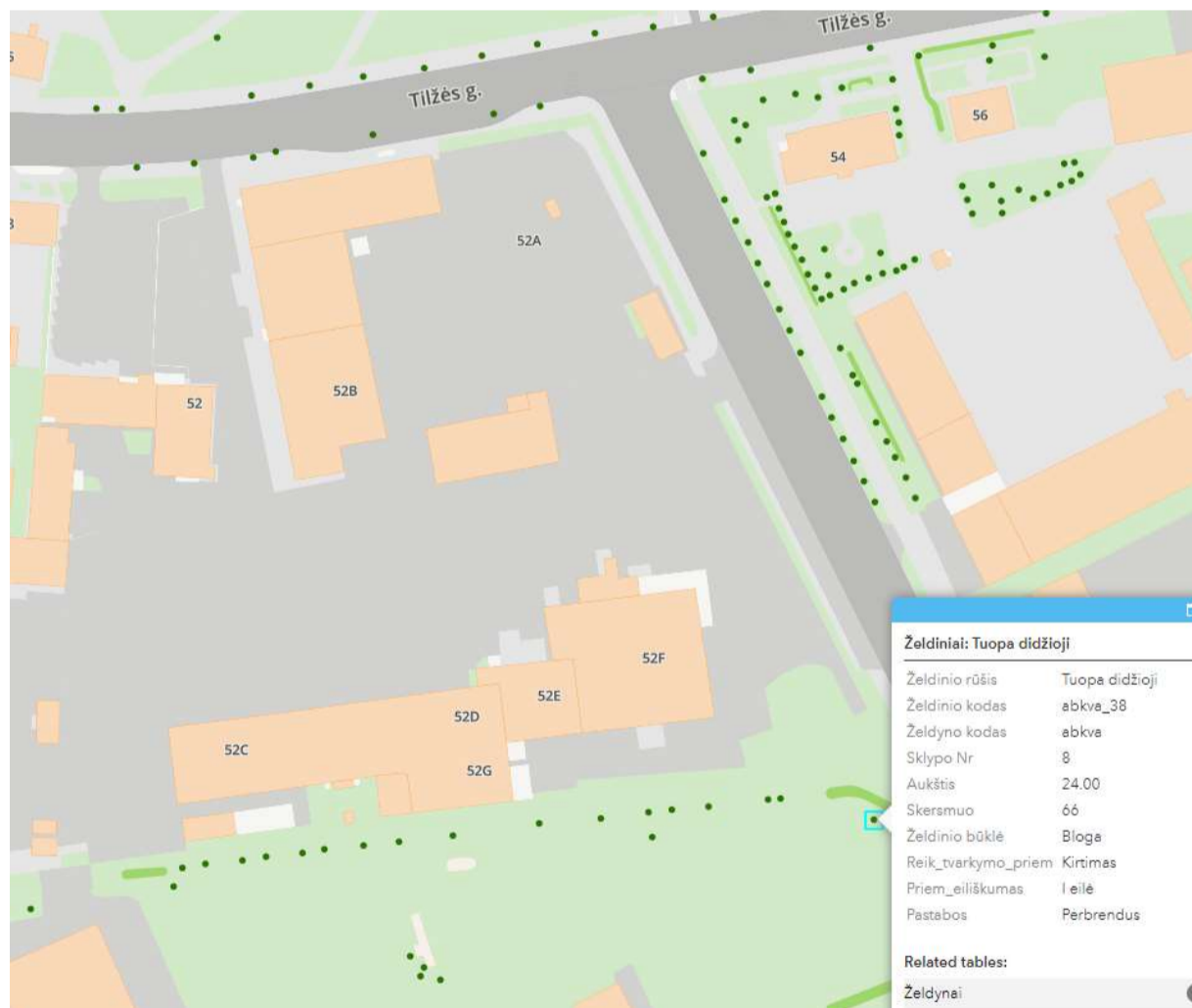
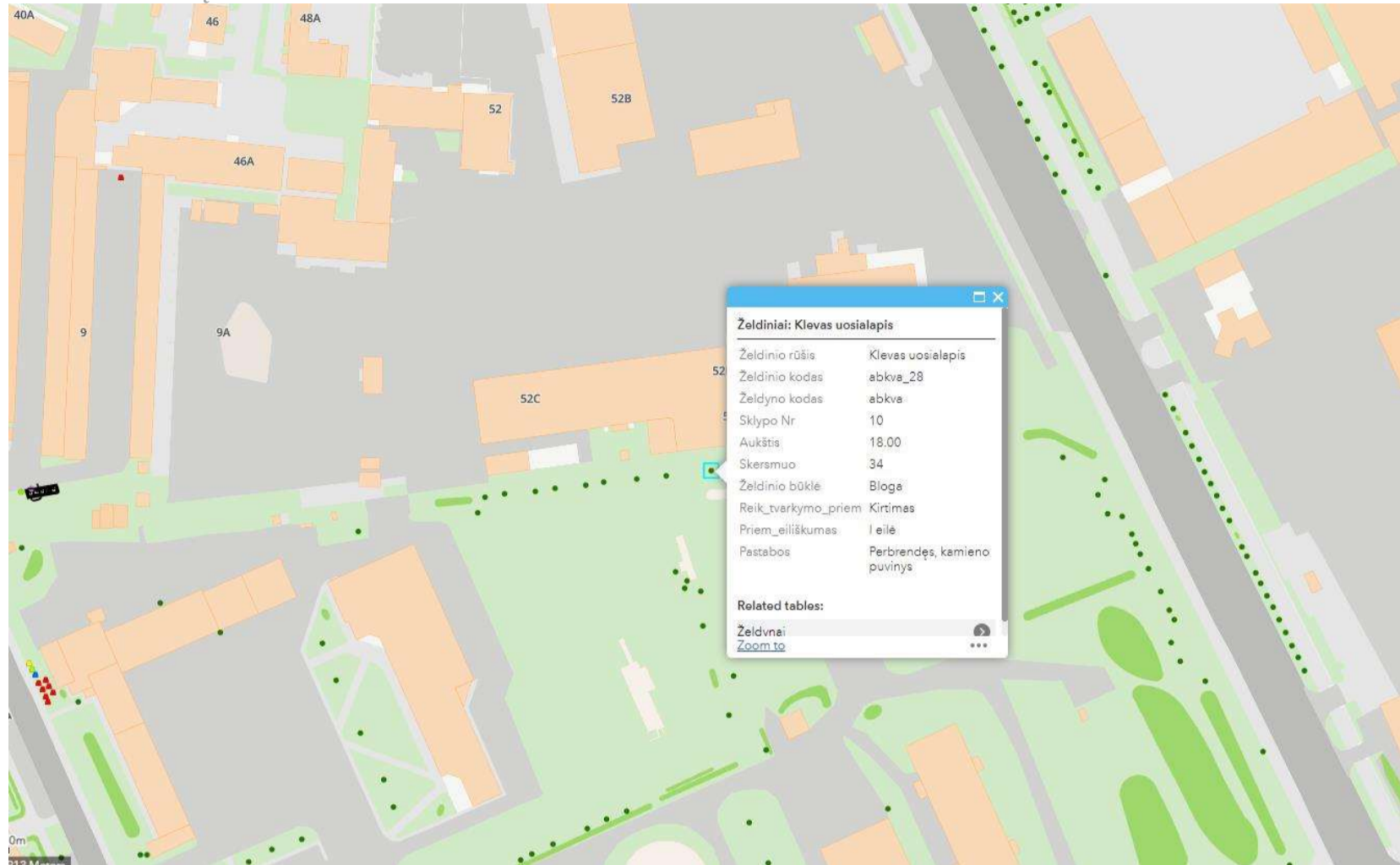
Gyvenamoji aplinka ir aplinkosauga nužymėtų želdinių atsitiktinę išranką.





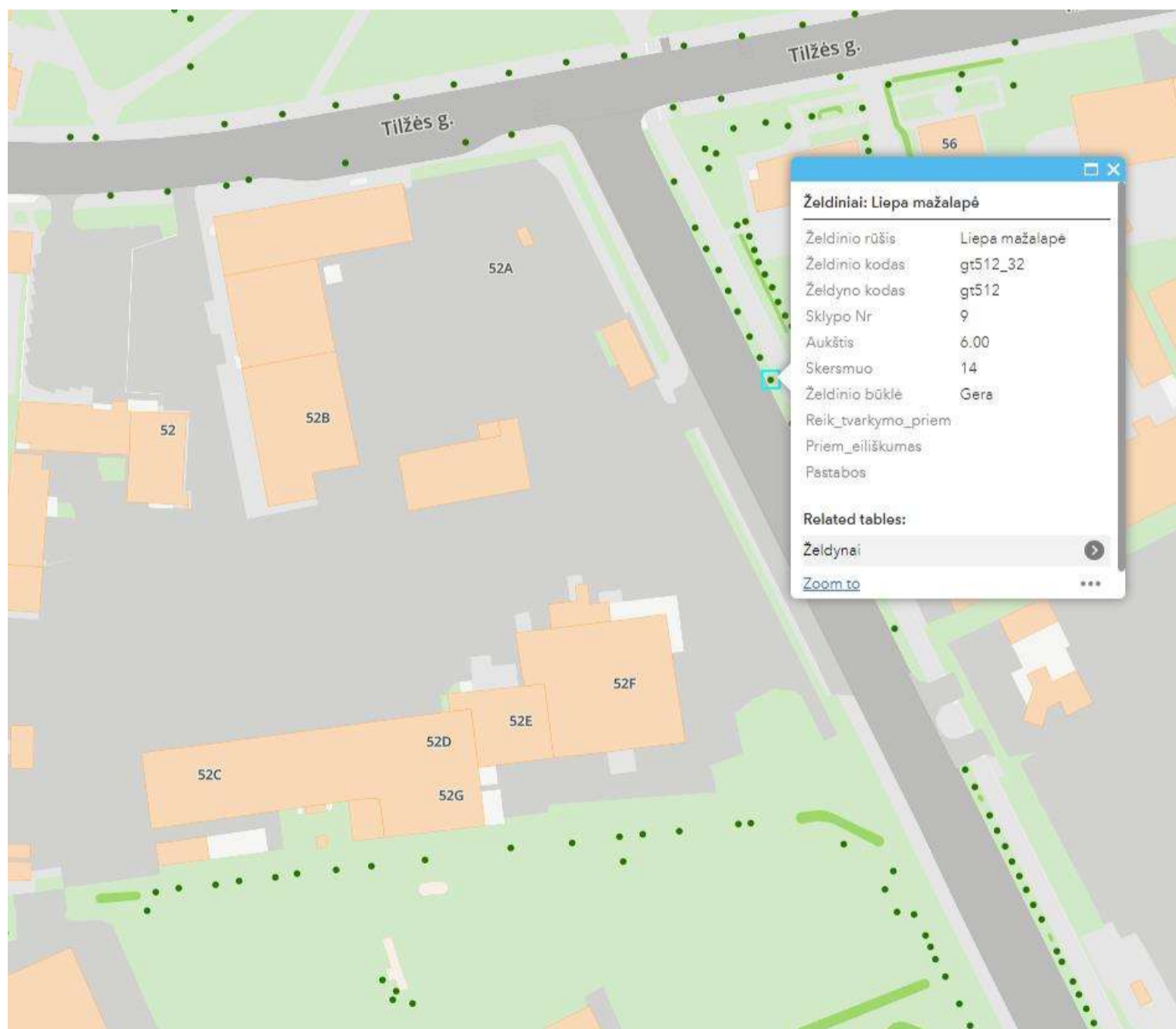
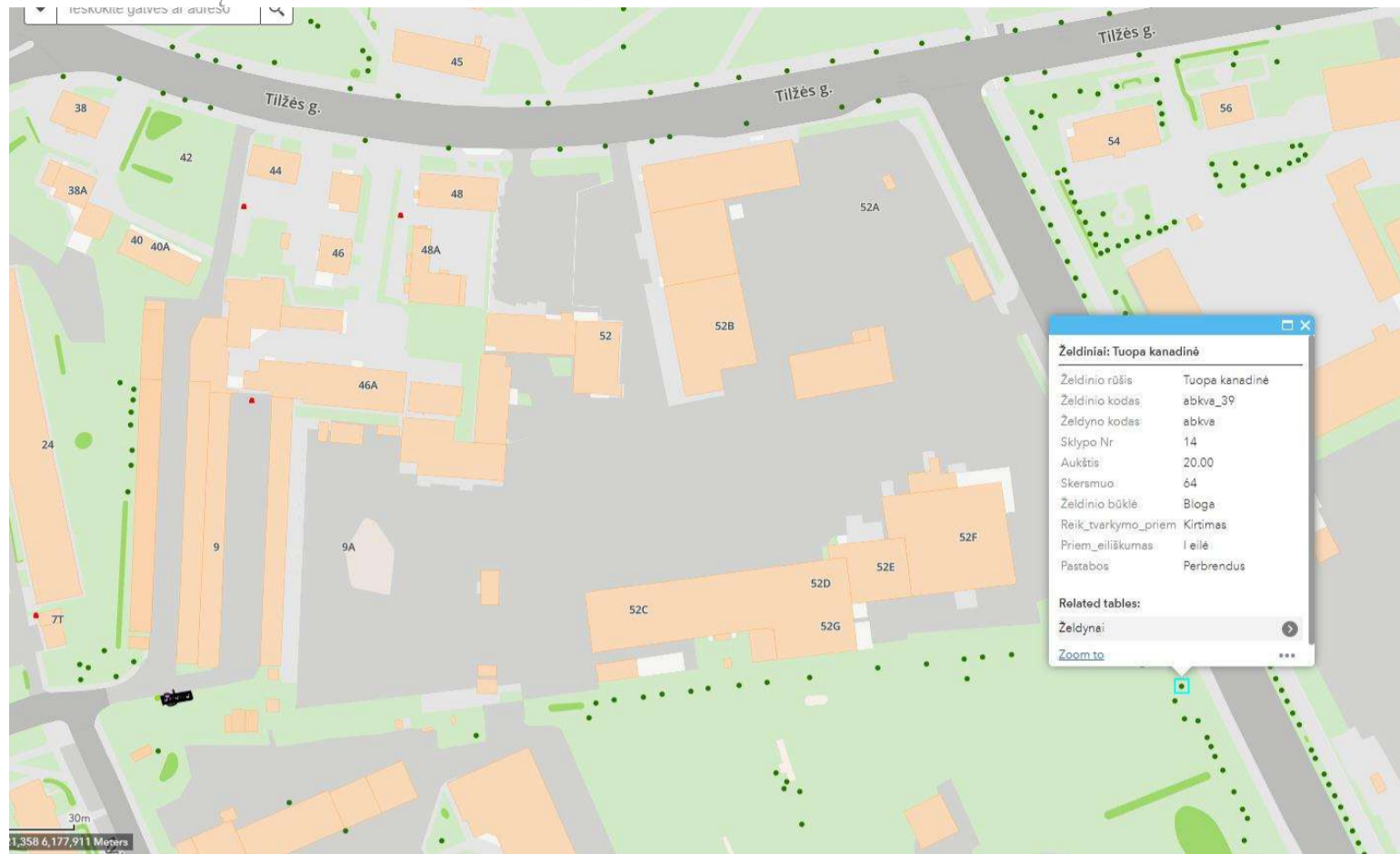
Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



### Apželdinimo sprendiniai.

## **Priklausomieji želdynai sklype Nr. 1 - adresas Tilžės g. 52F**

### **Dėl senajame BP, specialiajame plane ir naujame BP nužymėtos „planuojamos svarbiausios želdynų jungties - žaliojo tinklo“ įgyvendinimo sprendinių planuojamojoje teritorijoje ir sklype Tilžės g. 52 F ( sklypas Nr. 1)**

Koncepcijoje ir Sprendiniuose vadovaujama Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-12-03 įsakymu nr. AD1-35651 ( toliau Specialusis planas ) sprendiniais dėl žaliojo tinklo įrengimo, kurio pagrindu buvo numatyti „žaliojo tinklo“ sprendiniai rengiant bendrojo plano keitimo sprendinius. Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į Rumpiškės (5) rajono 5.12 grupę, kurioje pagal zonavimą Specialiajame plane nustatyta T5 -labai intensyviai urbanizuojama ( intensyvaus miesto centrų ir pcentrių užstatymo zona). Pastaba : rajonai specialiajame plane sužymėti pagal patvirtintą rajonų schemą( patvirtinta 2015m. kovo 26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2 -29 ), pagal BP suskirstymą į rajonus teritorija patenka į 5.14 rajoną ( yra pakeista BP rajonų sudalinimas lyginant 2015m. patvirtinta rajonų schema ).

Sklype Tilžės g. 52F numatoma min 5, 5 m juosta iki planuojamo perimetrinio užstatymo ( užstatymo zona apima ir konsolines pastato dalis, todėl ši juosta kai kur iki pirmo aukšto užstatymo bus platesnė, siekianti ir 7 ir 9 metrus. ) . DPK nurodyta neužstatyta zona palei rytinę Tilžės g. 52F sklypo ribą - priklausomasis želdynas su išsaugomais esamais medžiais ir pasėjama dekoratyvine veja bei aukštesniais žoliniais augalais . Nauji želdiniai - medžiai ir krūmai nesodinami dėl esamų paklotų AB" ESO "tinklų ir UAB "Gatvių apšvietimo " tinklų - pagal teisės aktus ir taisykles medžiai gali būti sodinami išlaikant 2m, krūmai 0,7m nuo šių tinklų ( elektros tinklų apsaugos zona po 1 m. nuo tinklo į abi puses) - tokios galimybės palei rytinę sklypo ribą, neiškeliant minėtų tinklų, nėra. Įvertinama tai, kad pagal galiojančio DP sprendinius sklype Tilžės g. 52 A užstatymas buvo numatytas atitrauktas nuo sklypo ribos per 6,5-5,5m . Sprendiniuose numatoma ant 6 a. užstatymo dalies įrengti eksploatuojamą stogą - terasą, numatant dalinai apželdintą stogą. Pastato apželdintų eksploatuojamų stogų -terasų įrengimas apjungia ir pratęsia "žaliosios jungties" koncepciją - numatytą BP ir papildo ją - „žalia jungtis " nuo žemės - ant stogo ". LR želdynų įstatymo ( aktuali redakcija nuo 2021-11-01 iki 2023-01-03) 2 str. 18 dalyje yra įvardijama „ žaliosios jungties “ sąvoka “ žalioji jungtis – želdynų, pavienių želdinių ir vertikaliųjų ir ( ar ) stogo želdinių visuma, užtikrinanti rekreacinius ir ( ar) ekologinius ryšius tarp atskirųjų želdynų, miško masyvų ir ( ar) kitų gamtinio karkaso struktūrų „ . Gyvenamojo korpuso lodžijose galimas vertikalusis eksterjero apželdinimas. Ši želdinių juosta sklypo ribose yra sudėtinė priklausomo normatyvinio želdyno sklype dalis , kuri gali būti tęsinys atskirojo želdyno – „žaliosios jungties - už sklypo ribos - susisiekimo statinyje ( perspektyviniame infrastruktūros sklype ). Prioritetinis naudojimo būdas nustatomas komercinės paskirties, įvertinant sklypo nuomininko norą vystyti administracinės paskirties – biurų veiklą sklype. Prioritetinis žemės sklypo naudojimo būdas nustatomas K – komercinis, apribojant tam tikros paskirties pastatų statybą šiame žemės sklype. Normatyvinis žemės sklypo apželdinimas -10 % yra išlaikomas. Kadangi prisilaikant naujo BP sprendinių sklype nustatomi du žemės naudojimo būdai - komercinis ir gyvenamasis ( G2 -daugiabučių teritorijos ) koncepcijos stadijos sprendiniuose buvo numatyta, kad esant prioritetiniam naudojimui būdai - G2 ( pakeitus naudojimo būdo prioritetą pagal teisės aktų nustatytą tvarką ) dalį apželdinimo numatyti ant eksploatuojamų gyvenamojo namo stogų, taip pat panaudojant vertikalųjį fasadų apželdinimą, pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą ( redakcija iki 2022-05-28, nuo 2017-05-30, galiojusi planavimo sąlygų išdavimo metu ). Įvertinant tai, kad

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

rengiant DPK yra atsižvelgiama ir į naujo BP sprendinius ir į tai, kad statybos ar rekonstravimo projektai bus rengiami jau po 2022-05-28, o pagal Statybos įstatymo 24 str. 24 dalies nuostatas teisės aktų taikymas susietas su Specialiųjų reikalavimų išdavimo data ( kai nėra galiojančio teritorijos DP ir jame nustatytų reikalavimų - žiūr. Želdynų įstatymo 7 str. 9 dalies nuostatas ), DPK sprendiniuose nustatomas min apželdinimo procentas gyvenamajai paskirčiai 30 %, su kompensacijos galimybe pagal aprašo ( iki 2022-05-28 redakcijos ) nuostatas. Analogiškai nustatoma, kad prioritetinio naudojimo būdo K – nustatomas min apželdinimas 10 procentų su kompensacijos galimybe, pagal iki 2022-05-28 galiojusias nuostatas, apraše nurodytais būdais. Kadangi naujoje aprašo redakcijoje yra nurodyta galima kompensacija apželdinant tik požeminių statinių stogus, o senesnėje redakcijoje buvo galimybė numatyti visų stogų apželdinimą ir vertikalųjų sienų ar kitą vertikalųjų apželdinimą ( aprašo redakcijos iki 2022-05-28 p. 5.4., 5.4.1), rengiant Statybos projektus kaip kompensacinė priemonė vertinama ir apželdintų antžeminio užstatymo stogų plotas( „norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais 5.4 p. išvardintais būdais“ ). **Želdynų įstatymo 7 straipsnio 9 dalyje yra nurodoma, kad „Priklausomieji želdynai kuriami ir tvarkomi atsižvelgiant į žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais“ , o aktualioje aprašo redakcijoje ( įsakyme) nurodoma, kad pradėtuose rengti teritorijų planavimo dokumentuose, kuriems iki šio įsakymo įsigaliojimo išduotos teritorijos planavimo sąlygos, taikomos iki šio įsakymo įsigaliojimo galiojusios atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir priklausomųjų želdynų normos (plotai).**

Apželdinti stogai įrengiami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“ dešimtame skirsnyje nagrinėjamu plokščių eksploatuojamų apželdintų stogų įrengimo nuostatomis, nurodytomis p. 63.5 :

63.5. Bendruoju atveju plokščiuosiuose eksploatuojamuose apželdintuose stoguose įrengiami tokių storių žemės substrato sluoksniai:

63.5.1 vejoms ir gėlių gazonams – 100–200 mm;

63.5.2 gėlėms ir žydintiems krūmams – 200–300 mm;

63.5.3 krūmams ir nedideliems medžiams – 400–700 mm.

Pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus Komunos gatvių yra D kategorijos ( II gr. nesudėtingas statinys) , nesukelia taršos ir triukšmo viršijimų pagal savivaldybės triukšmo žemėlapius . *Prie D kategorijos gatvių nėra įrengiamos apsauginės želdinių juostos, nes pagal STR 2.06.04:2014p. 195.” Tais atvejais kai viršijamas leistinas triukšmo lygis prie magistralinių gatvių esančiose urbanizuotose teritorijose, reikia įrengti triukšmą slopinančias inžinerines apsaugos priemones: ekranus, iškasas, pylimus, želdinių apsauginės juosta” s. Kitas šio reglamento punktas 192. nurodo, kad „ Miesto gatvės specialiojoje požeminių inžinerinių tinklų juostoje neleidžiama sodinti medžių bei krūmų, joje gali būti įrengiama veja, gėlynai, krūmokšniai.*

Žemės sklype Tilžės g. 52F( kieme) numatomi nauji želdiniai . Želdinių ( medžių , krūmų ) kiekis preliminarus, bus konkretizuojama statybos projekto metu, vadovaujantis Želdinių įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

### Servitutai sklype Tilžės g. 52F-Nr. 1

#### **Servitutai sklype pagal sprendinius :**

##### **Tarnaujantys :**

1.Keičiami esami atskiri tarnaujantys servitutai - kodai 206, 207,208 nustatant tarnaujantį servitutą (**kodas 222**) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Šie servitutai sklype žymimi

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

S1-T (plotas - 273,0), S4-1T (plotas - 92,0) , S6-T(746.0)

Plotai tikslinsis rengiant statybos projektą, projektuojant kokrečius tinklus sklype.

2. Esamas servitutas ( kodas 222)reg. (2019-05-30 ) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ( tarnaujantis ), plotas 0,0185 ha , AB" ESO" servituto sutartis Nr. M-3968, 2019-05-30 nekeičiamas. Nustatomas S5-T ( 222 ) servitutas ( plotas - 284,0 m<sup>2</sup>) apima ir nutiestų AB " ESO" tinklų servituto plotą. Šis plotas bus tikslinamas rengiant statybos projektą sklype, pagal išduotas AB"" ESO" tinklų rekonstravimo sąlygas .
3. Naikinama kelio servituto( kodas 215, plotas 0,0241ha) vieta, nustatyta DP 2010m., servitutas keičiamas ir perkeliamas į kitą vietą prie vakarinės sklypo ribos. Nustatomas tarnaujantis kelio servitutas -teisė važiuoti transporto priemonėmis ( kodas 203) , žymimas S1( plotas -273,0). Viešpataujantis Nr. 3 ir Nr.2 sklypams ( per Nr. 2 sklypą įvažiuojama į Tilžės g. 52G sklypą.) Sklypas Tilžės g. 52G turi registruotą viešpataujantį servitutą važiuoti transporto priemonėmis sklypu Nr.1( plotas neregistruotas ). Plotas tikslinsis statybos projekto sklype nr. 1 metu.
- 4.Šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyje ( palei sklypo ribas ) naikinamas DP 2010 nustatytas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) .

5. Kelio servitutas S2 ( kodas 203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas ) pietinė sklypo dalis . Viešpataujanti teisė sklypui Nr. 2.

*Aprašymas plačiau : Sklype Nr. 2 yra esama asfalto danga. Planuojama šiame sklype, nenumatant naujų statybų atnaujinti dangas išnaudoti privažiavimą prie sklypo Nr. 1 ribose įrengiamos požeminių komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės, bei paliekant privažiavimą prie rytinėje pusėje pagal faktą esančio registruoto kito inžinerinio statinio rezervuaro, kuriam yra nustatomas statinio servitutas (7). Šiuo pravažiavimu esama asfalto danga taip pat bus privažiuojama prie 9 automobilių stovėjimo vietų , įrengtų sklype Nr. 1 . Dalis pravažiavimo patenka į sklypą Nr. 1 , todėl numatomas tarnaujantis kelio servitutas **S2( kodas 203)** - teisė važiuoti keliu transporto priemonėmis.*

6. Nustatomas kelio servitutas S4-1 ( kodas 202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku ( tarnaujanti teisė )- pietrytinė sklypo dalis - viešam naudojimui , viešpataujanti teisė taip pat nustatoma sklypui Nr. 2 . Plotas -19 kv.m. Tikslinsis rengiant projektą sklype Nr. 1.

7. Kelio servitutas S4 ( kodas 202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku ( tarnaujantis) viešam naudojimui nustatomas šiaurinėje sklypo dalyje( Plotas -101,0 kv.m.). Plotas tikslinsis rengiant statybos projektą sklype. Viešpataujanti teisė nustatoma taip pat sklypui Nr. 3.

8.Kelio servitutas S3 ( kodas 203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis ( tarnaujantis) nustatomas ties šiaurine sklypo riba, planuojant privažiavimą, keleivių išlaipinimą, greitosios pagalbos automobilių privažiavimą , bei komercijos epizodinį aptarnavimą). Viešpataujanti teisė sklype nr. 3. Plotas 27 kv.m. gali tikslintis rengiant statybos projektą sklype Tilžės g. 52F. Automobilių stovėjimas ar parkavimas šioje dalyje nenumatomas.

#### **Viešpataujantys servitutai :**

9. Sklypui pagal 2010m DP nustatytas ir registruotas viešpataujantis kelio servitutas ( kodas 103)- teisė važiuoti transporto priemonėmis per sklypus Nr. 2 ( visas sklypas) ir Nr. 3 ( visas sklypas) . Pakeitus/papildžius tarnaujančią servitutinę teisę sklypuose Nr. 2 (203,202) , Nr. 3 (215) pakeičiamas ir viešpataujantis servitutas sklypui Nr. 1 - teisė naudotis transporto priemonėmis, pėsčiųjų taku ( kodas 115) sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 .

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

10. Viešpataujantis servitutas ( kodas 218 ) -teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti komunikacijas sklypui Nr. 1 yra nustatyta ir registruota - ši teisė nustatyta sklypams Tilžės g. 52 (DP- Nr.1), Tilžės g. 52A ( DP-Nr.3), Tilžės g. 52B (DP- Nr. 2), Ryšininkų g. 9A ( DP-Nr. 4 ), Tilžės g. 52C (DP-Nr. 5), Tilžės g.52D(DP -Nr. 6.) ,Tilžės g. 52E ( DP-Nr.7), kuriuose yra įregistruota tarnaujanti teisė. Viešpataujanti teisė papildoma dėl sklypų Nr. 3 ir Nr.2 ( jie turi visam sklypui registruotus tarnaujančius servitutus ( kodai 206, 207, 208 ir 222).

Nustatomi tarnaujančių ir viešpatujančių servitutų plotai preliminarūs, bus tikslinami rengiant statybos projektą ir konkretizuojant sprendinius.

Nustatyti servitutai nepažeidžia trečių šalių interesų ir neprieštarauja 2010m. patvirtinto DP esminėms nuostatomis.

DPK numatomas tinklų tiesimas per sklypus pagal išduotas prisijungimo sąlygas -Tilžės g. 52C , Tilžės g. 52B, Tilžės g. 52A . Tiesiant tinklus per šiuos sklypus rengiant statybos projektą turi būti gauti papildomi sklypų nuomininkų sutikimai .

Kitų teritorijos sklypų, kuriems ankstesniu DP taip pat buvo nustatyti viešpataujantys servitutai tinklų tiesimui per sklypą Tilžės g. 52F, nuomininkai turi gauti sutikimą konkrečioms inžinerinių tinklų sprendiniams, įvertinant naujus ir patikslintus DPK sprendinius šiame sklype. Pagrindinis DP sprendinys - AB' ESO' tinklų trasos pravedimas per sklypą Tilžės g. 52F jau yra įvykdytas, esami tinklai išsaugomi , rekonstruojant tik kelias atkarpas. Sąlygos AR " ESO" tinklų rekonstravimui yra gautos.

Planuojamos teritorijos numatomi detaliojo plano dalies koregavimo sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano 2007m ir naujo BP keitimo sprendiniams. Šiame sklype numatyti sprendiniai nekeičia teritorijoje galiojančio DP suplanuotos teritorijos sprendinių ir nepažeidžia trečių šalių interesų.

#### **SPRENDINIAI SKLYPE Nr.2 (Nr. 2101/0005:460), numatyti koncepcijos stadijoje ir detalizuojami sprendiniuose**

Tai yra suformuotas valstybinės žemės sklypas. Žemės naudojimo būdai du : susisiekimo inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Sklypo plotas 0,1616 ha. DPK žymimas Nr. 2. Statiniai sklype neregistruoti. Kelio servitutas ( visam sklypui ) tarnaujantis – teisė važiuoti transporto priemonėmis. Kiti tarnaujantys tinklų servitutai nustatyti visam sklypui: teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas.

Esami servitutai tinklų klojimui paliekami, konkretizuojat jų plotą ir vietą ( inžinerinių tinklų koridorius). Esami vandentiekio tinklai rekonstruojami ( sklype Tilžės g. 52 F numatoma įrengti priešgaisrinį hidrantą ) . Vandentiekio tinklai ( kaip statinys) registruoti nėra. Minimaliame plote ( gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė )rekonstruojami elektros tinklai, perkelti iš važiuojamosios dalies .

Pagal NŽT taisykles ir kitų teisės aktų nuostatas suformuotame valstybinė žemės sklype negalima net inžinerinių statinių ( plokščių horizontalių inžinerinių statinių) statyba, neturint nuomos ar panaudos teisės. Sklype pagal faktą yra neregistruoti statiniai - tvora ( kurios ilgis sudaro apie 46 m ir kiemo aikštelė ( kietų dangų aikštelė) – plotas apie 593 kv.m. Atraminė sienelė, kuri dalinai yra ir sklype Nr. 1.. **Sprendinių įgyvendinimo programoje nurodyta, kad sprendinių įgyvendinimas vyks pasirašant infrastruktūros plėtros sutartį su žemės sklypo naudotoju.**

Palei rytinę ir vakarinę sklypo ribą žaliojoje zonoje yra pakloti AB“ ESO“ tinklai , pietrytinėje sklypo dalyje yra modulinė transformatorinė. MT-131 . Palei rytinę sklypo ribą auga 10 medžių , liepos ir tuopos. Tuopos

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

nepriskirtinos saugotiniems medžiams, tačiau esant gerai būklei medžių šalinimas nenumatomas. **DPK šiame sklype, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo redakcija, nustatomas normatyvinis min apželdinimas -10 procentų . DPK nustatyta minimalaus I1 naudojimo būdo apželdinimo vertė gali būti tikslinama arba nenustatoma rengiant statybos projektus sklype, jei ne toliau, kaip 50 m atstume bus įrengiamas šio sklypo dydžio ( 1616 kv.m. ploto) atskirasis želdynas ( pagal aprašo iki 2022-05-28 redakcijos 5.3., 5.3.1p., naujos redakcijos apraše - p. 6 nuostatas ).**

#### Servitutai sklype

1. Nustatomas viešpataujantis kelio servitutas ( kodas 103) - teisė važiuoti transporto priemonėmis ( per sklypo Nr. 1 dalį, pažymėtą servitutu S1, kurio plotas - 273, 0kv.m . Šiuo servitutu iš sklypo Nr. 3 įvažiuojama per sklypą Nr. 2 į sklypą Tilžės g. 52G ( 2010m. DP principinis sprendinys) .
2. Yra esamas tarnaujantis kelio servitutas (kodas 203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (visas sklypas) . Viešpataujanti teisė nustatoma sklypui Nr. 1 ir sklypui Nr. 3. Nustatomas papildomas tarnaujantis servitutas ( kodas 202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku - visas sklypas . DPK šie kelio servitutai sklype žymimi 2S1(203,202) . Viešpataujanti teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypui Nr. 1.
3. Nustatomas viešpataujantis kelio servitutas ( kodas 102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku ( per sklypo Nr. 1 )pietrytinę dalį . Plotas 19,0 m<sup>2</sup> ( sklype Nr. 1 tarnaujantis servitutas ( kodas 202) pažymėtas S4-1.
4. Nustatomas kelio servitutas viešpataujantis ( kodas 103) - važiuoti transporto priemonėmis per dalį sklypo Nr. 1 ( pažymėta S2 sklype Nr. 1 ). Plotas -37,0m<sup>2</sup>. Plotas gali tikslintis rengiant statybos projektą sklype Nr. 1.
5. Nustatomas servitutas - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu, kodas 7 - DPK žymima S(7) . Statinių registre pažymėtoje vietoje registruotas kitos paskirties inžinerinis statinys - rezervuaras ( Un. nr. 2197-0007-0229) .
6. Esami tarnaujantys tinklų servitutai, nustatyti visam sklypui: 206 ( teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas ), 207 ( teisė aptarnauti požemines , antžemines komunikacijas ), 208 ( teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas) išlieka ir nėra keičiami. DPK žymima 2S1-T;

*Žemės sklypui Nr.1 -Tilžės g. 52 F yra nustatytas viešpataujantis kelio servitutas važiuoti per sklypus Nr., 2 ir Nr. 3 . Naudojantis šia teise esamu asfalto keliu galimas privažiavimas prie stovėjimo vietų, įrengtų sklype Nr. 1 ir prie požeminių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ( numatyta sklype Tilžės g. 52F ). Prie įvažiavimo į sklypą Tilžės g. 52G paliekama apsisukimo aikštelė. Sklypui nustatomas naujas tarnaujantis kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku ( kodas 202) . Sklype Nr. 2 nustatomas servitutas (kodas 7-) - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu ( registruotam esamam inžineriniam statiniui - rezervuarui ( Un. Nr. 2197-0007-0229) sklype) -žymima S(7) . Šio statinio dislokacija rytinėje sklypo dalyje nustatyta pagal inventorines kadastro bylas ir statinių nužymėjimą plane . Statinių NT registro išrašė nurodyta šio statinio statybos pabaigos metai - 1961, fizinio nusidėvėjimo procentas 75%, yra įrašas apie daikto įregistravimą Hipotekoje nuo 2016-11-18.*

*Kelio viešpataujantis servitutas ( kodas 103) nustatytas sklype Nr. 3 įvažiavimui į sklypą Nr. 2 neteks galios, įgyvendinus perspektyvoje BP numatytą sprendinį (t.y. jei bus įrengtas įvažiavimas į sklypą iš pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvės ir bus įrengta pravažiuojamoji gatvė iki Ryšininkų gatvės). Viešpataujanti teisė važiuoti sklypu Nr. 2 gali išlikti tik sklypui Nr. 1 .*

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **SKLYPAS kad. Nr. 2101/0005:461.**

#### **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. DPK pažymėtas Nr. 3.**

Tai yra suformuotas valstybinis žemės sklypas. Plotas 0.0882 ha.

Nustatyti tarnaujantys tinklų servitutai :

pagal Servituto sutartį Nr. M-3971, 2019-05-30) servitutas teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) – plotas 0,0031 ha ( AB“ ESO“ ).

Kelio servitutas ( visam sklypui ) tarnaujantis – teisė važiuoti transporto priemonėms.

Kiti tarnaujantys tinklų servitutai nustatyti visam sklypui: teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas ( kodas 208) , teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas ( kodas 207) , teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas(206) .

DP sprendiniuose per šį žemės sklypą buvo numatomas įvažiavimas į teritorijoje sudalintus sklypus, tame tarpe į sklypą Tilžės g. 52F, per kurį buvo suplanuota jungtis ( tarnaujantis kelio servitutas ) tarp dviejų infrastruktūros sklypų (2101/0005:460 ir 2101/0005:461) ir buvo numatytas įvažiavimas į sklypą Tilžės g. 52G - iš sklypo 2101/0005:460.

#### **SPRENDINIAI SKLYPE Nr. 3 (Sklypas kad. Nr. 2101/0005:461)**

Įvažiavimai į su šiuo sklypu besiribojančius sklypus palieka pagal galiojančią DP, tačiau nurodoma, kad įvažiavimų vietos gali tikslintis atitinkamų statybos projektų apimtyje. Įvažiavimas į sklypą Tilžės g. 52F konkretizuojamas ir perkeliamas prie vakarinės sklypo ribos, sutapdinant jį su naujoje vietoje sklype Tilžės g. 52F nustatomu tarnaujančiu kelio servitutu S1 ( įvažiavimui į infrastruktūros sklypą Nr. 2 ir sklypą Tilžės g. 52G).. Dėl nuovažos į sklypą iš Komunarų g. ( pagal registrą - pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvių ) bus pasirašoma infrastruktūros sutartis su žemės sklypo naudotoju.

Palei šiaurinę Tilžės g. 52F sklypo ribą (sklypo ribose) planuojamas pėsčiųjų takas ir važiuojamosios dalies praplatėjimas ( apima infrastruktūros ir komercinio sklypo dalį) – numatoma naudoti viešam naudojimui: keleivių išlaipinimui, epizodiniam privažiavimui ir specializuotų vienos prekės parduotuvių aptarnavimu, transporto prasilenkimui, greitosios pagalbos automobilių privažiavimui. Automobilių stovėjimo vietos šioje dalyje nėra projektuojamos. Pėsčiųjų takui ir daliai privažiavimo dalies nustatomi tarnaujantys kelio servitutai ( sklype Tilžės g. 52F) – teisė važiuoti ir teisė naudotis pėsčiųjų taku.

#### **Servitutai žemės sklype pagal sprendinius :**

1. Esamas NT reg. servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ( tarnaujantis ) -0,0031 ha ( servituto sutartis Nr. M-3971) kodas 222.

Esami servitutai, nustatyti visam sklypui reg. NT - teisė naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 208; teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas ( tarnaujantis), kodas 207; teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas ( tarnaujantis ), kodas 206; DPK žymima 3S1-T. Nekeičiama.

3. Esamas tarnaujantis kelio servitutas( kodas 203), nustatytas visam sklypui - teisė važiuoti transporto priemonėmis yra keičiamas. Nustatomas kelio servitutas kodas 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ( tarnaujantis ) - plotas 0,0882 ha( visas sklypas). DPK žymimas 3S1.



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4. Nustatomas viešpataujantis kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku ( kodas 102) - sklype Nr. 1 tarnaujantis servitutas S4 (servituto plotas tikslinsis rengiant statybos projektą sklype Tilžės g. 52F

5. Nustatomas viešpataujantis kelio servitutas - kodas 103 - teisė važiuoti transporto priemonėmis ( tarnaujantys servitutai sklype Nr. 1 pažymėti S1, S3 ).

6. Nustatomas viešpataujantis kelio servitutas ( kodas 103) - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypu Nr. 2 : Iš sklypo NR. 3 į sklypą Nr. 2 įvažiuojama per sklype Nr. 1 nustatytą kelio servitutą ( kodas 203), pažymėtą S1.

Viešpataujantis servitutas skirtas tik įvažiavimui į sklypą Tilžės g. 52 G ( pagal 2010 m . DP sprendinius) per sklypą Nr. 2, prie sklype Nr. 1 suprojektuotų automobilių stovėjimo vietų ir sklype Nr. 1 suprojektuotos požeminių atliekų konteinerių aikštelės.

Tarnaujantis servitutas sklype Nr. 2 pažymėtas 2S-1( visas sklypas) .

*Kitų sklypų naudotojai, nei nustatyti pagal galiojantį 2010m. DP, įvažiuoti į sklypą Nr. 3 ir Nr. 2 per sklypą Nr. 1 servitutinės teisės neturi. Kelio viešpataujantis servitutas ( kodas 103) nustatytas sklype Nr. 3 įvažiavimui į sklypą Nr. 2 per sklypą Nr. 1. neteks galios, jei perspektyvoje bus įgyvendintas BP numatytas sprendinys ( t.y. jei bus įrengtas rytinis įvažiavimas į sklypą Nr. 2 iš pravažiuojamojo kelio tarp Tilžės ir Paryžiaus Komunos gatvės ir bus pratęsta pravažiuojamoji gatvė iki Ryšininkų gatvės).*

**Želdiniai :** Palei rytinę sklypo ribą auga liepos, įrengiant nuovažą iš Komunarų g. ( pravažiuojamojo kelio )turės būti kertamos, kadangi tai yra jau patvirtintio DP sprendinys – medžiai trukdo įvažiavimo į sklypą įrengimui pagal DP sprendinius. Kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka.

#### **Kitas susisiekimo statinys -Pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus Komunos gatvių.**

Pravažiuojamasis kelias tarp Tilžės ir Paryžiaus komunos gatvių yra statinys, kurio Un. Nr. 4400-3144-6436 ( II gr. nesudėtingas ), pagal BP -D kategorijos - nuosavybės teise priklauso Klaipėdos m. savivaldybei. Statiniui žemės sklypas nėra suformuotas. Šis statinys ribojasi su planuojamais žemės sklypais. Iš šio pravažiavimo kelio bus projektuojama nuovaža į infrastruktūros sklypą kad. Nr. 2101/0005:461 pagal galiojančio DP sprendinius. Vieta įvažiavimui į planuojamą teritoriją DPK sprendiniuose nėra keičiama. Bus sudaroma infrastruktūros plėtojimo sutartis sušio žemės sklypo naudotoju , dėl nuovažos įrengimo ir numatomų darbų už sklypo ribų šiame statinyje, pravažiuojamojo kelio statinio kapitalinio remonto ( pagal išduotas prisiujngimo prie susisiekimo statinio sąlygas) .

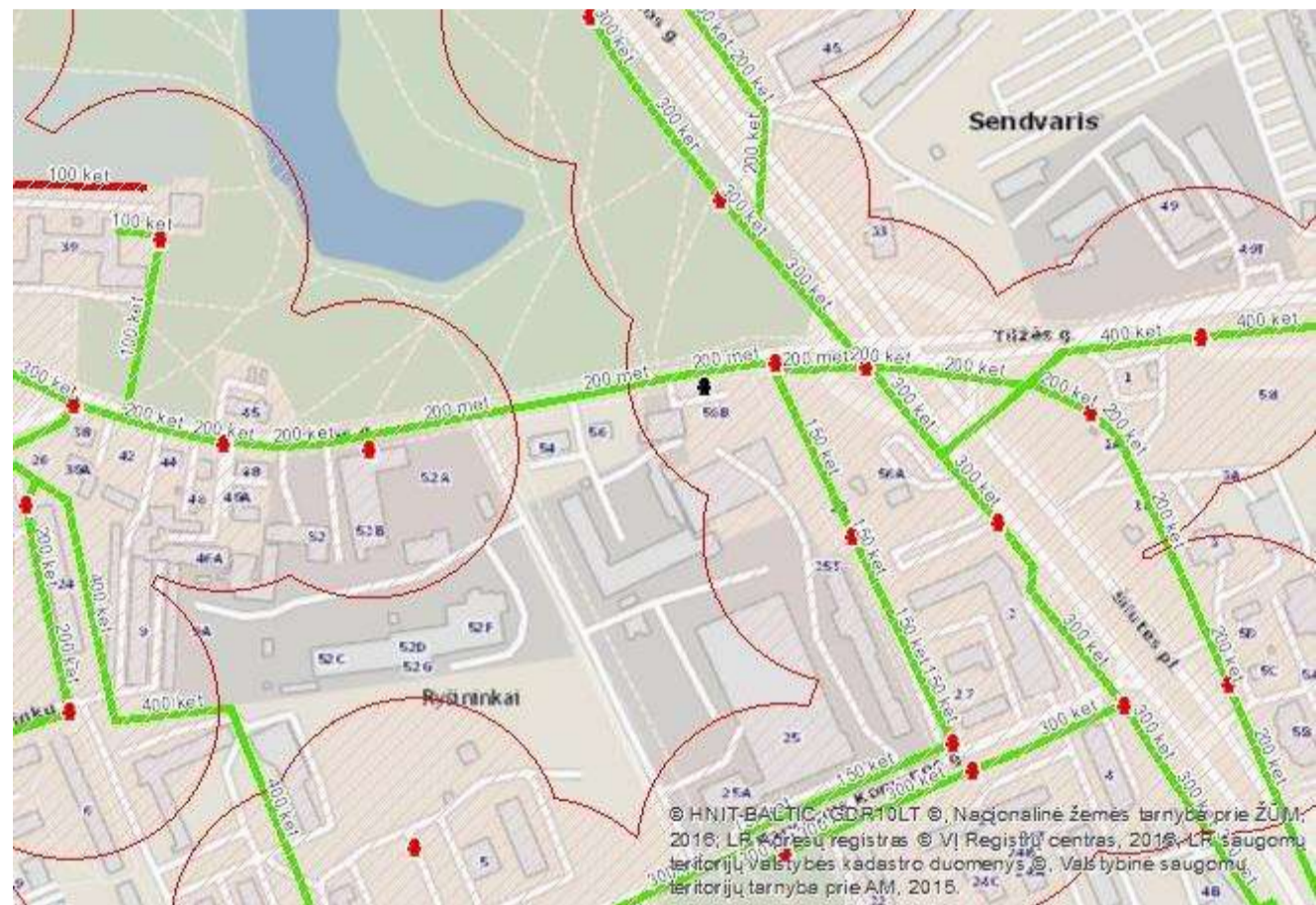
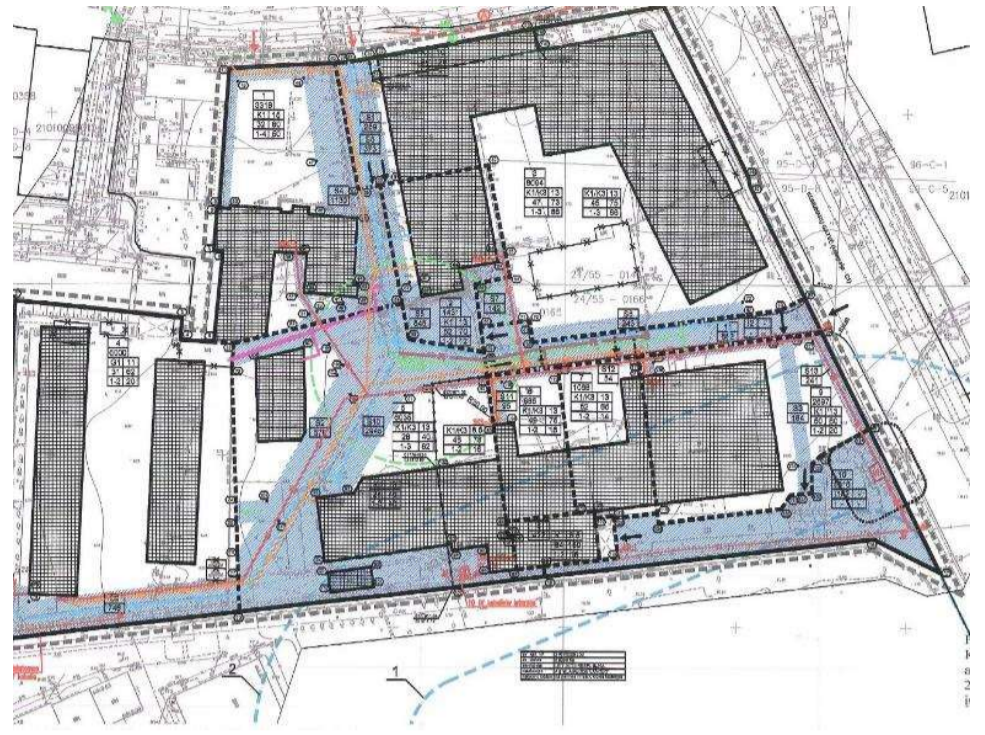
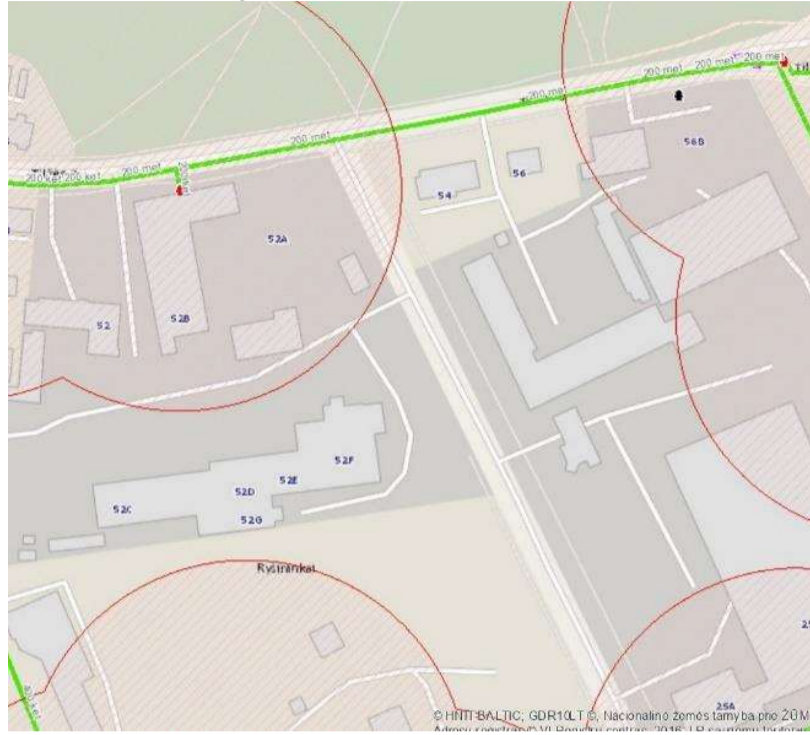
#### **Inžineriniai tinklai. Esama padėtis .**

Esami hidrantai teritorijoje

Numatytas projektuoti DP sklype Nr5 ( Tilžės g,52C)

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



2016m. teritorijoje vadovaujantis AB ESO išduotomis sąlygomis Nr. TS16-36438 buvo parengtas techninis projektas naujų Vartotojų prijungimui prie AB ESO skirstomųjų tinklų į sklypą Tilžės g. 52 ( neypatingas statinys, patikimumo kategorija III, leistina naudoti galia 450 kW). Suprojektuotas 10kV kabelis TR130-MT131.

Infrastruktūros sklype Nr. 2 ( **Nr. 2101/0005:460** ) 0,4 kV lauko spintų elektriniam užmaitinimui buvo suprojektuota 10/0,4 kV modulinė tranzitinė transformatorinė su dviem 400 KVA galios transformatoriais. Transformatorinė projektuojama 2x630 kVA korpuso gabarito.

Pagal projektą tinklai pakloti palei rytinę ir šiaurinę sklypo Tilžės g. 52F ribą. Yra pasirašyta nustatyto servituto sutartis Nr. M-3968, 2019-05-30 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

komunikacijas ( tarnaujantis) . Servituto sklype plotas 0,0185 ha. Įrašas registre galioja nuo 2019-06-06. Paskutiniai susitarimai pakeisti sutartį prie 2002-05-21 nuomos sutarties Nr. N21/2002-0136 su NŽT prie ŽŪM Klaipėdos ir Neringos miesto skyriumi pasirašyti 2019- 03-14 ir 2019-07-19 ( Nr. 13 N-268-(14.13.55.-pridedama).

**Statybos metu, atsižvelgiant į planuojamą perimetrinį ( šiaurės -rytų riba ) užstatymą sklype Nr. 1 (nugriaunama esama tvora sklype ), esami pakloti AB“ ESO“ tinklai bus išsaugomi . Ties vakarine sklypo riba iš važiuojamosios dalies perkeliama KAS/KS-2897( brėžinyje parodytas perkėlimas ) . Bus koreguojama servitutinė sutartis pagal tinklų rekonstravimo projektą . Sprendiniuose nurodomi principiniai sprendiniai, konkretizuojama vėlesnėse - statinių projektavimo stadijose. Pajungimas vykdomas iš esamos MT-131.**



Lauko gaisrų gesinimas turi būti vykdomas iš dviejų, ne toliau kaip 200m nutolusių GH. Artimiausias gaisrinis Hidrantas Nr.227 yra prie Tilžės g. 52A sklype. Naujas priešgaisrinis hidrantas numatomas projektuoti iniciatoriaus nuomos teise valdomame sklype Tilžės g. 52F, nes gaisrinės saugos reikalavimų užtikrinimui vienas iš teritorijoje esamų hidrantų turi būti ne toliau kaip 100m nuo tolimiausios užstatymo dalies. DP nustatyta hidranto vieta svetimame sklype Tilžės g. 52C neužtikrina šio reikalavimo. Pagal DP nustatyta hidranto vieta nėra kvestionuojama, tačiau numatomas papildomas hidrantas. Trečių šalių interesai sprendinių stadijoje rodomais sprendiniais nėra pažeidžiami.

## INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

### 1. AB" Klaipėdos energija" -Nr. REG150198, 202-08-12

Sprendiniai:

1.1. Šilumos tiekimas į naujai statomą Administracinės paskirties pastato su gyvenamuoju korpusu ( butai ) Tilžės g. 52 F ( kad. Nr. 2101/0005:457), Klaipėdoje numatomas iš miesto šilumos tinklų. Prisijungimo taškas - esami bekanaliai požeminiai šilumos tinklų Ds 50 iš pastato Tilžės g. 52B į pastatą Tilžės g. 52D. Juos būtina pakeisti į didesnio skersmens tinklus iki atšakos (įvado) į naujai statoma pastato Tilžės g. 52 F. Numatomas prisijungimas pagal sąlygas - bus numatomas esamos trasos ( Un. Nr. 2199-4023-4038, nuosavybės teisė AB " Klaipėdos energija " ) atkarpos rekonstravimas.Numatyti lauko požeminiai šilumos tinklai

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

bekanalio būdu klojant iš anksto pramoniniu būdu izoliuotus plieninius vamzdžius su gedimo kontrolės sistema. Tiekama šiluma bus naudojama naujai statomo pastato šildymui/vėdinimui ir karštam vandeniui ruošti. Įvaduose į pastato šilumos punktus, g/b šulinėlyje montuojama požeminė atjungimo ir drenavimo armatūra. Šuliniams numatomas drenažas. Suprojektuojamas drenažas nuvedamas iki artimiausio drenažo šulinio.

Pasijungiant prie esamų šilumos tinklų nepažeisti gedimų kontrolės sistemos. Visi signaliniai laidai turi būti sujungti. Apsaugos zona pagal LRV nutarimą Nr. 343 p.XLVIII(„Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos“). Reikiami sutikimai bus gauti statybos projekto eigoje, sukonkretinus ir išėmus prisijungimo sąlygas konkrečiam statybos projektui. Žemės sklypai per kuriuos numatomas ŠT trasavimas ir pasijungimas ( Tilžės g. 52A, Tilžės g. 52B, infrastruktūros sklypas Nr. 3 ( DPK )) turi nustatyti ir registruotą servitutinę teisę tiesti tinklus, aptarnauti ir naudoti. Sklypuose Tilžės g. 52B ir Tilžės g. 52B trasa bus rekonstruojama esamoje ašyje - apsauginės tinklų zonos ribose.

Sprendinys nepažeidžia galiojančio DP sprendinių dėl numatyto užstatymo sklypuose ir DP tinklų sprendinių, atitinka patvirtinto naujo Klaipėdos m. bendrojo plano sprendinių. Sklype Tilžės g. 52F tinklų apsaugos zonoje nustatomas 222 tarnaujantis servitutas.

### 2. AB" Klaipėdos vanduo" išduotos teritorijų planavimo sąlygos REG150225, 2020-08-12

Sprendiniai:

2.1. Suformuoti komunikaciniai koridoriai vandentiekio ir nuotekų tinklų trasavimui ir prisijungimui prie artimiausių centralizuotų tinklų, prisilaikant galiojančio DP numatytų sprendinių, nepažeidžiant numatytų užstatymo zonų sklypuose. Visi gretimi sklypai teritorijoje turi nustatytus tarnaujančius servitutus tinklų tiesimui, naudojimui ir aptarnavimui. Sklypuose Nr. 3 ir Nr. 2 šie servitutai nustatyti visam sklypui. Sklype Tilžės g. 52F nustatomi servitutai – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti tinklus ( kodas 222). Planuojami du vandentiekio įvadai – į administracinę ir gyvenamąją dalį. ŠP ir VAM projektuojami apjungtai vienoje patalpoje.

Sklype Tilžės g. 52F projektuojamas priešgaisrinis vandentiekis. Galiojančio DP numatytas sprendinys projektuoti hidrantą sklype Tilžės g. 52C ( nuomininkas AB“ Šiaulių bankas“) išlieka. Siekiant sklype Tilžės g. 52F užtikrinti lauko gaisrų gesinimą iš dviejų hidrantų, kurių vienas nutolęs nuo tolimiausio užstatymo taško ne toliau kaip 100m ir įvertinant esamą užstatymą ( ir numatytą DP) gretimuose sklypuose, gaisrinės saugos taisyklių reikalavimus dėl privažiavimo prie hidrantų užtikrinimo, TP etape numatomas projektuoti naujas priešgaisrinis hidrantas sklype Nr. 1. Projektuojamas hidrantas nutolęs ne toliau kaip 2,5m nuo važiuojamosios dalies ir ne arčiau kaip 5 m nuo projektuojamo sklype nr. 1, esamo ir numatomo užstatymo gretimuose sklypuose.

### 3. UAB“ Gatvių apšvietimas „ - teritorijų planavimo sąlygos 2020-08-06 Nr. REG149710

**Sprendiniai:**

3.1. Teritorijos apšvietimas sprendžiamas techninio projekto metu. Pravažiuojamojo kelio gatvių apšvietimo tinklai apsaugomi ties įvažiavimu į sklypa Nr. 3.

### 4. AB“ ESO“ – teritorijų planavimo sąlygos 2020-08-06 Nr. REG149742

**Sprendiniai:**

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1. Į užstatomą teritoriją (važiuojamąją dalį) patenkančios 0,4kV kabelinės linijos iškeliamos/apsaugomos, pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas technines sąlygas.

Pastato elektros energijos tiekimas tikslinamas techninio projekto metu gavus technines sąlygas iš AB „Energijos skirstymo operatorius“. Tinklų iškėlimo sąlygoms prašymas yra pateiktas, iškėlimo sąlygos yra gautos.

Stovėjimo vietose numatoma ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų numatoma automobilių įkrovimo stotelės.

5. TEO LT tinklų planuojamos tramos sprendinys pagal išduotą prisiungimo sąlygos statybos projekto rengimui sklype Tilžės g. 52F Nr. 2022-01647, 2022-04-28.

### **Gaisrinės saugos sprendiniai sklype Tilžės g. 52F**

Numatomas projektuoti pastatas bus I UA, 3 gaisro apkrovos kategorijos.

Aukščiausio aukšto – 5 aukštai su antresole - grindys nuo gaisrinių automobilių privažiavimo -<15 m.

Nuo gretimo pastato atskiriama REI90 priešgaisrinėmis sienomis (matmenys aukščio ir užlaidų tikslinamas rengiant statinio projektą).

Pastatai, esantys gretimuose sklypuose yra II UA (pagal galiojančio DP sprendinius pastatų UA buvo nustatytas IUA). Įvertinant galiojančio DP sprendinius gretimuose sklypuose ir esamą užstatymą - gretimybėse -konkrečiai sklype Tilžės g. 52G (aktualu planuojamam užstatymui sklype Tilžės g. 52F) numatoma, kad bus įrengiamos ugniasienės -konkretizuojama statybos projekte.

Paskutinio aukšto (penktas aukštas su antresole) grindų altitudė neviršys 15m nuo gaisrinių automobilių privažiavimo. Antstatas naudojamas išlipimui ant stogo terasos, jame patalpų nenumatoma.

Pateikiama informacija iš techninio projekto gaisrinės saugos dalies projektavimo užduoties:

Kadangi pastato tūris viršys 5000 kv.m. -bus įrengiamas vidaus gaisrinis vandentiekis.

Gaisrinis hidrantas bus įrengiamas ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Slėgis gaisriniuose hidrantuose turi būti ne mažesnis kaip 0,1 MPa(1 j kg/kv. cm).

Projektuojant naujus hidrانتus turi būti išimtos sąlygos iš vandenį tiekiančios įmonės dėl vandens debito užtikrinimo ir vandentiekio I patikimumo kategorijos.

Neužtikrinant šių sąlygų turi būti projektuojami priešgaisriniai rezervuarai(reikiamas bendras kiekis 144m<sup>3</sup>).

Visam pastatui priimamas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui bus 20l/s. Gesinimo trukmė-2valandos.

Pastate bus projektuojama automatinė gaisro aptikimo ir signalizacijos sistema (GAS) -projektuojama. Paspėjimo apie gaisrą ir evakavimo valdymo sistema (PGEVS) -projektuojama.

Automatinė gaisro gesinimo sistema (AGGS) – neprojektuojama. Dūmų šalinimo sistema neprojektuojama. Kompensacinio oro sistema neprojektuojama, papildomo oro slėgio sudarymo sistemos neprojektuojamos.

Prie projektuojamo pastato ir gaisrinių hidrantų numatomi tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

#### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus;
- Privažiavimo kelias prie pastato numatomas ne didesniu kaip 25 m atstumu, kadangi aukščiausio aukšto grindų alt. neviršija 15 m. Pravažiavimo kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus (esant poreikiui). Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkami arba pakeliami rankomis).

Patekimas ant administracinės dalies stogo numatomas iš laiptinės aikštelės pro nemažesnes kaip 0,75x1,5 m duris. Patekimas ant gyvenamosios dalies stogo numatomas iš laiptinės pro ne mažesnę kaip 0,6 x 0,8 m liuką 0,7 m pločio stacionariomis kopėčiomis.

Stogų aukščiai skiriasi daugiau kaip 1 m, perėjai nuo vieno stogo ant kito būtina įrengti stacionarias kopėčias. Kopėčios įrengiamos ne arčiau kaip 1 m nuo langų. Šios kopėčios turi būti įrengiamos iš ne žemesnės kaip A2–s3, d2 degumo klasės statybos produktų.

Ant eksploatuojamo stogo įrengiamos ne žemesnė kaip 1,2 m apsauginės tvorelės ar parapetai. Ant neeksploatuojamo stogo turi būti įrengiamos ne žemesnės kaip 0,6 m apsauginės tvorelės ar parapetai.

Žaibosaugos sistema – projektuojama. Projektuojant statinių išorinę apsaugą nuo žaibo, įvertinta rizika, nustatytas statinio apsaugos patikimumas ir pagal jį –statinio apsaugos nuo žaibo klasė. Žaibosauga bus įrengiama pagal LSTEN 62305 reikalavimus ir kitas Lietuvoje galiojančias normas.

PV E. Andrijauskas ( atest. Nr. A506)

Arch. Vilmanta Vaupšienė ( atest. Nr. A384)

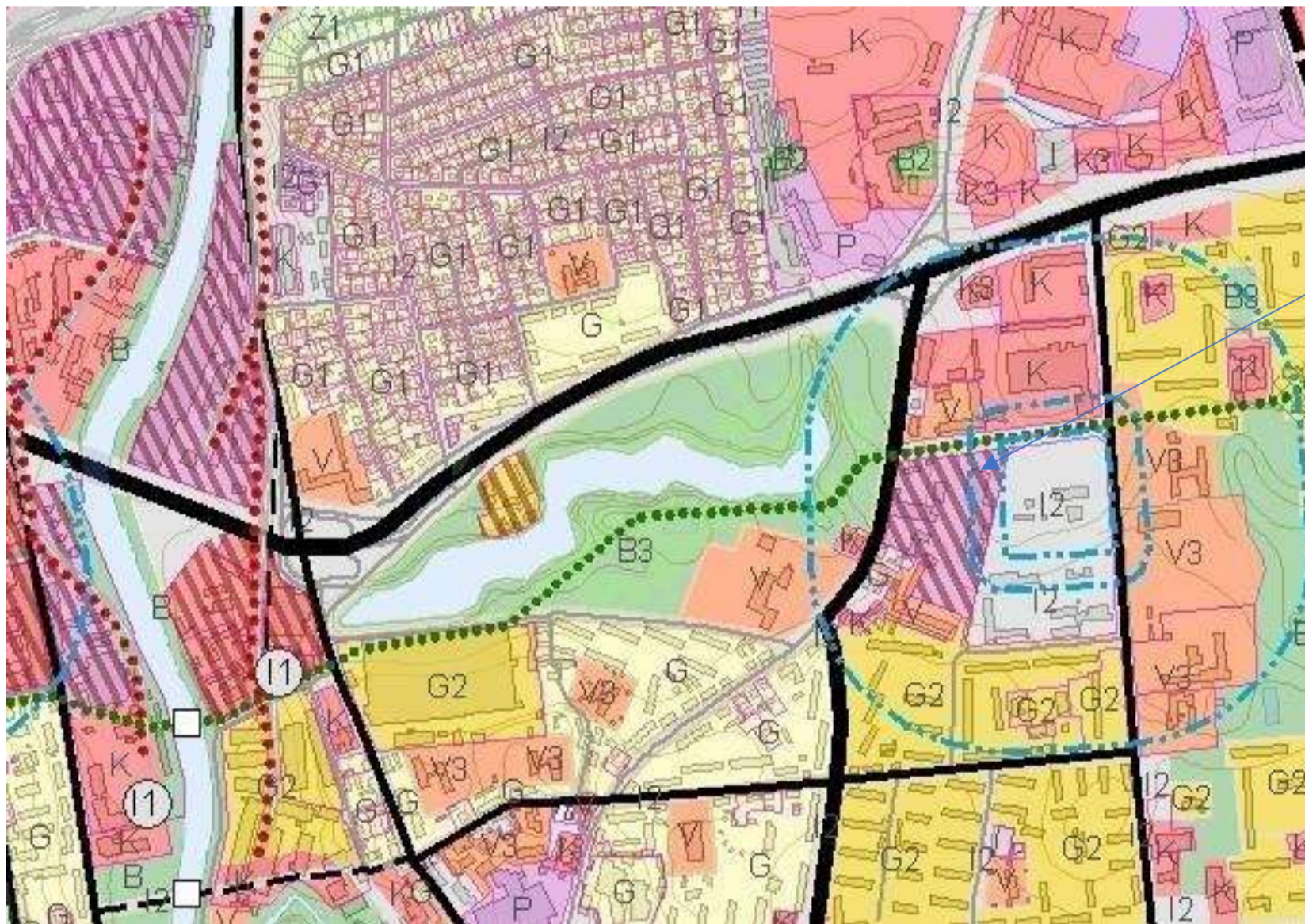
Arch. Kristina Vitkauskaitė

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

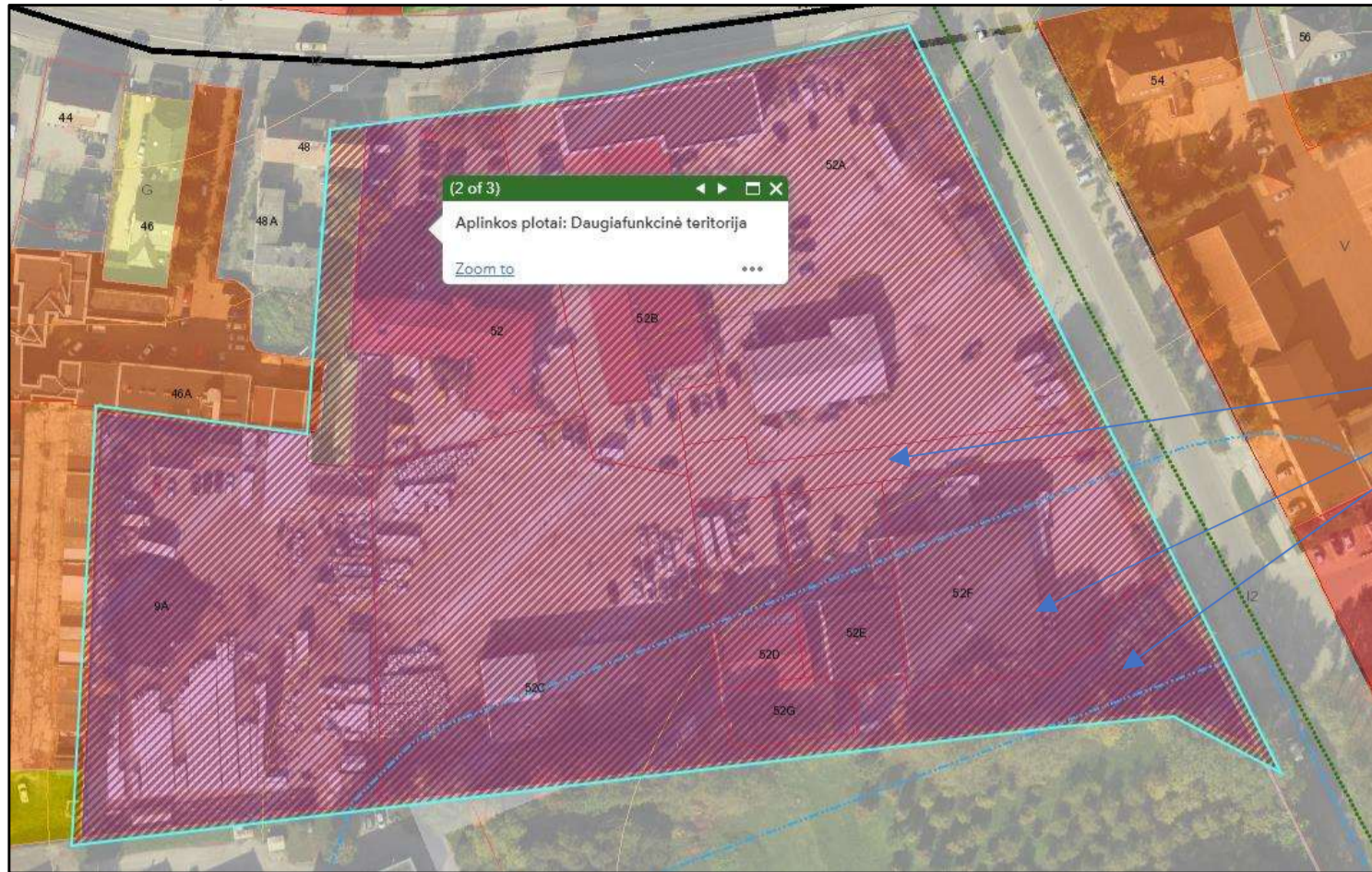
### Priedai

Ištrauka iš 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano

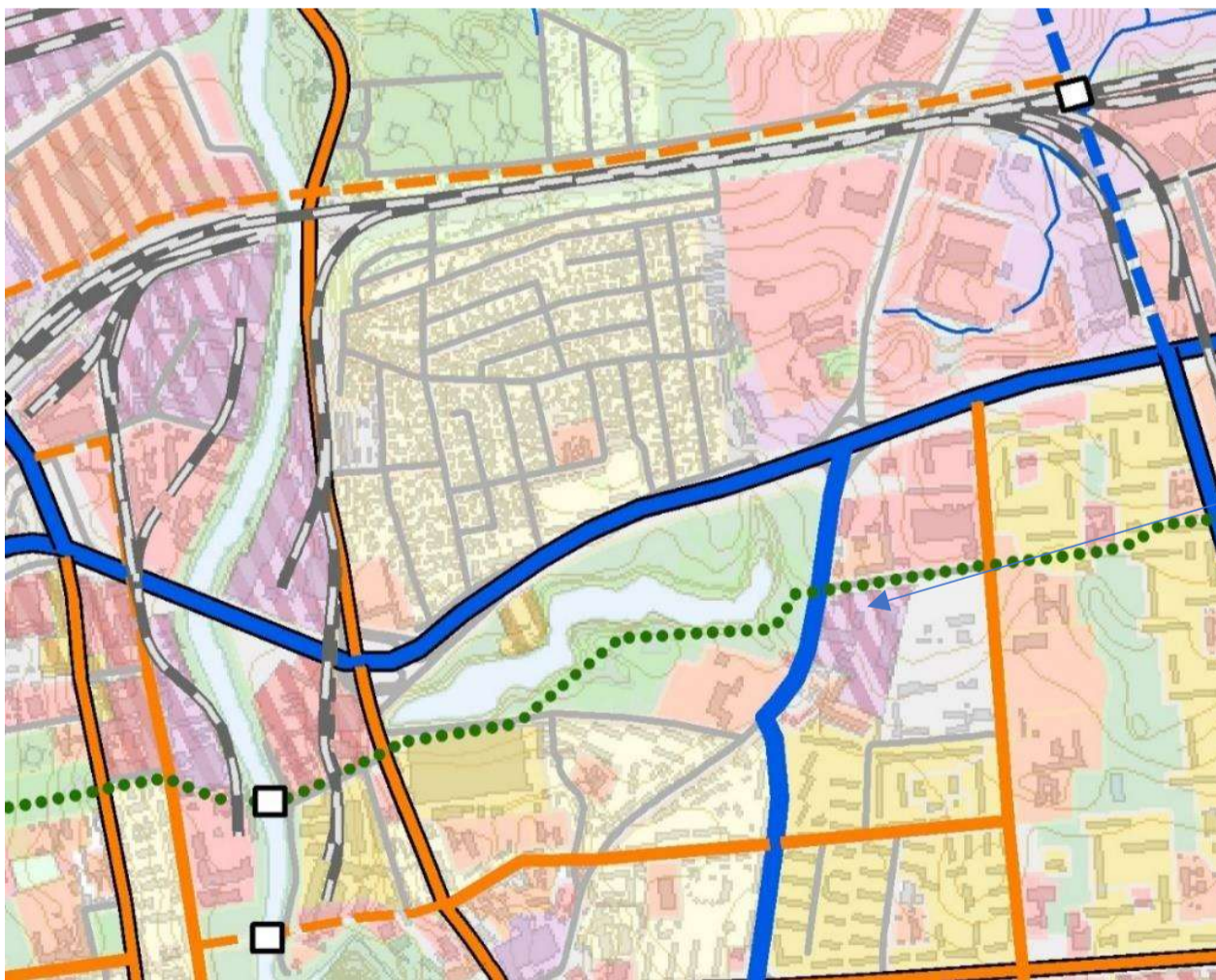


Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane (2007) pažymėta kaip konversinė, daugiafunkcinė teritorija, vyraujančios komercinio naudojimo būdo teritorija.

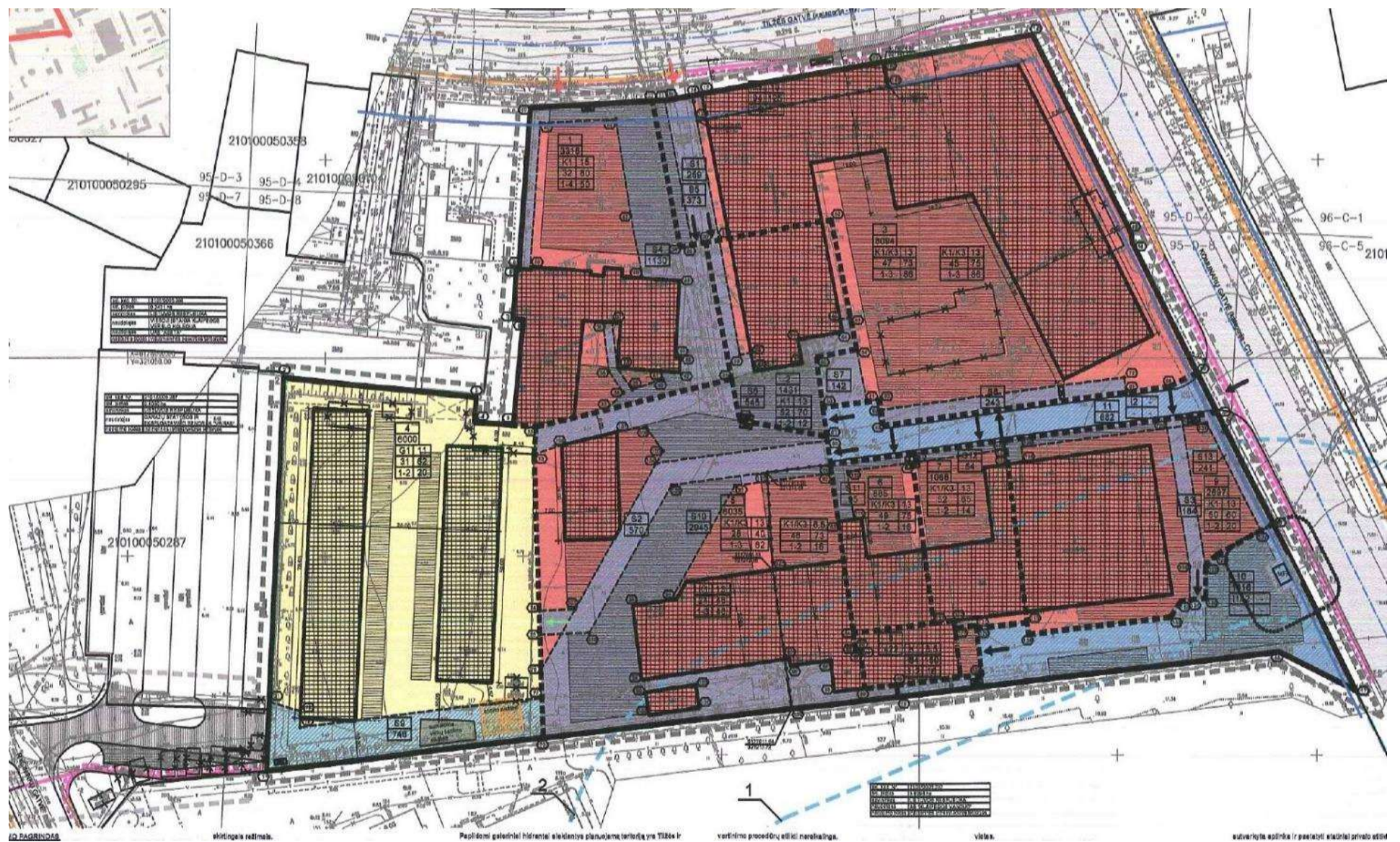
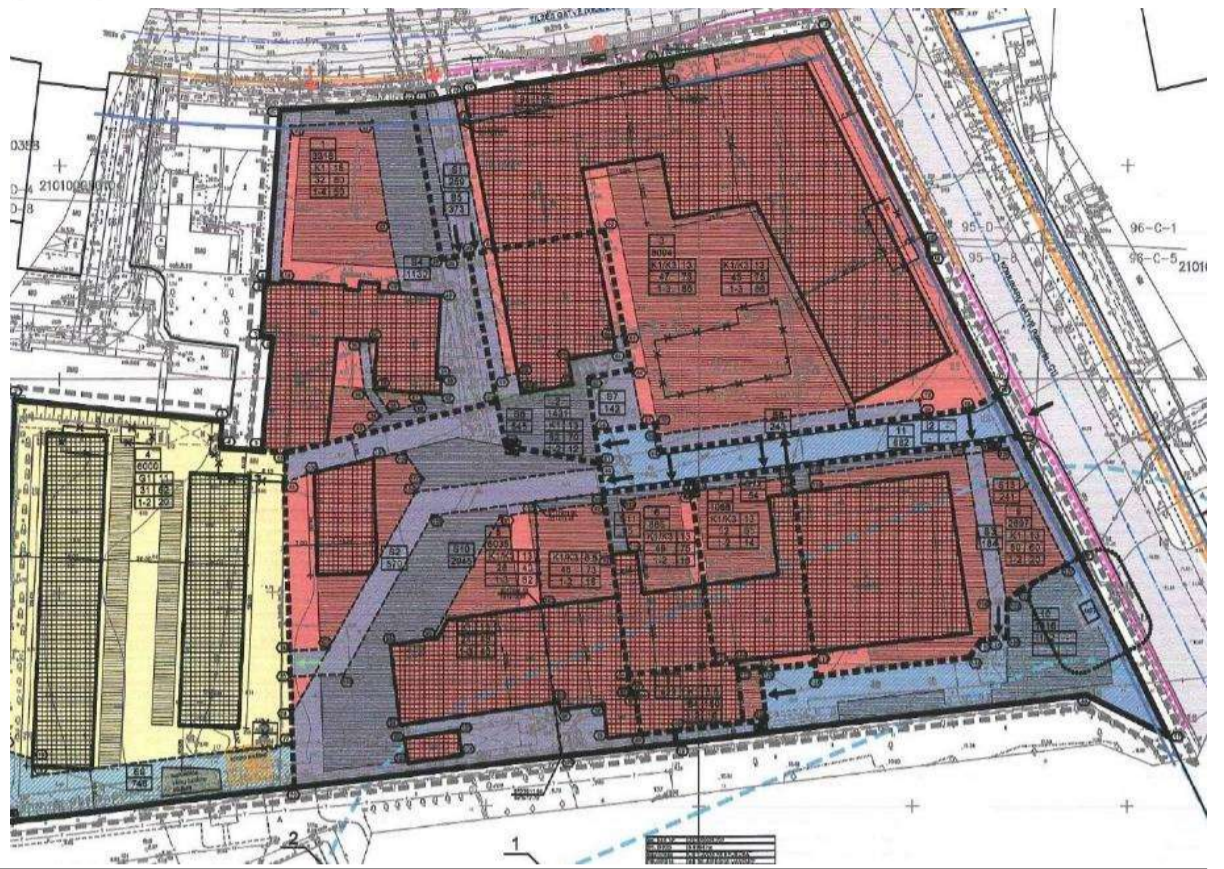
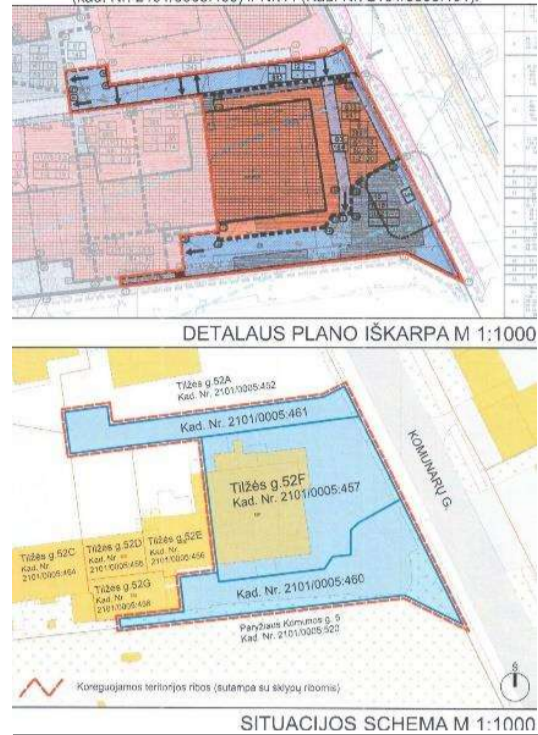




Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypuose pažymetuose Nr.9 (Tilžės g.52F, kad. Nr. 2101/0005:457), Nr.10 (kad. Nr. 2101/0005:460) ir Nr.11 (Kad. Nr. 2101/0005:461).



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2010m.gruodžio 28 d. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1- 2410 ( toliau DP 2010) . Rengiama galiojančio DP dalies koregavimas ( toliau DPK).

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. vasario 19 d. sprendimu Nr. T2-16 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo pradžios ir keitimo tikslų nustatymo“ buvo pradėtas rengti Klaipėdos m. 2007m parengto bendrojo plano keitimo planavimo dokumentas.

Ištrauka iš 2015m. kovo 26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2 -29 patvirtintos Klaipėdos miesto rajonų schemos ( brėžinys Klaipėdos miesto rajonai ir kvartalų grupės )

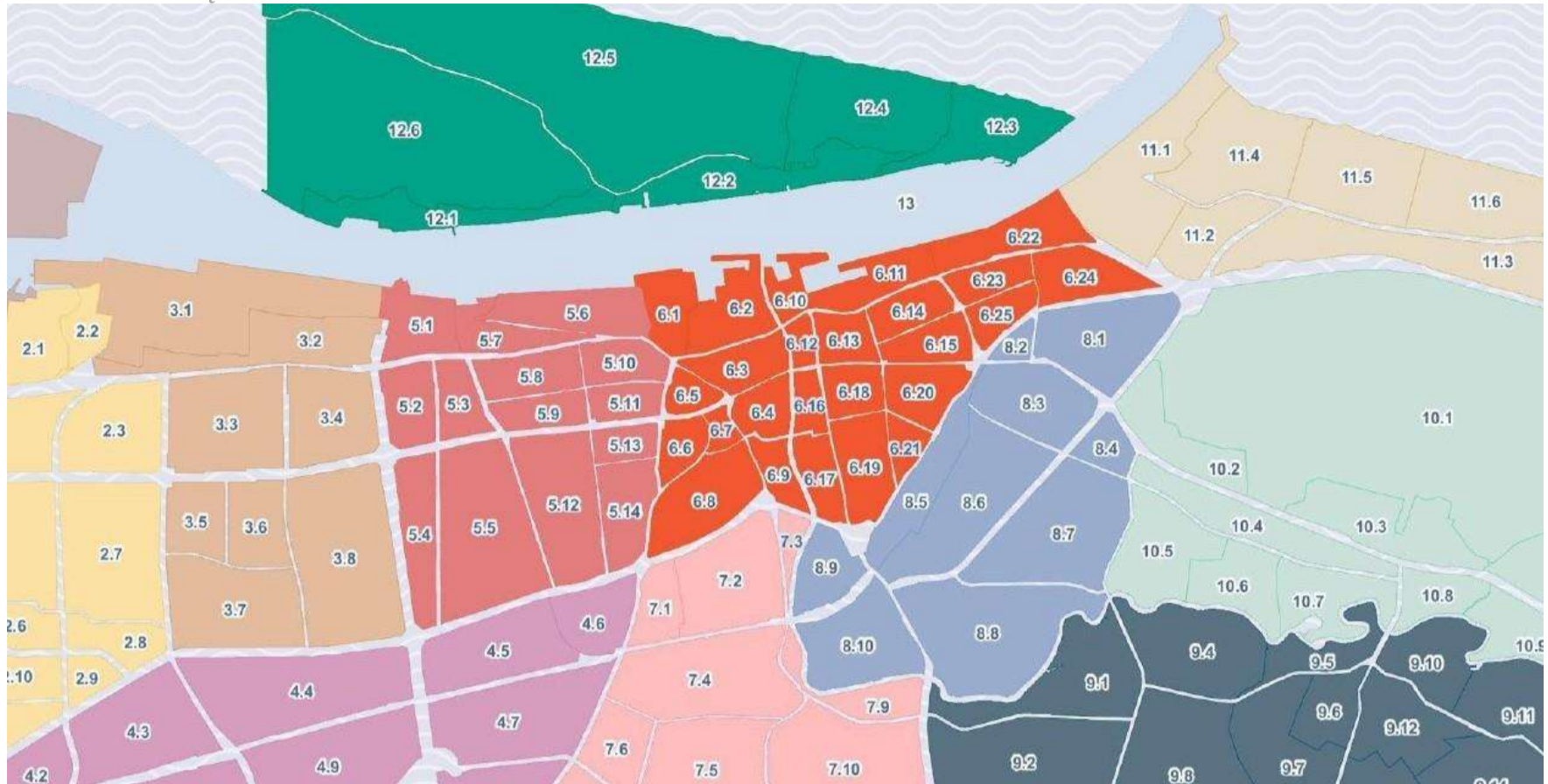


Naujajame BP pateikiamas kitoks Klaipėdos miesto rajonų, kvartalo grupių skaičius ir numeracija bei sudalinimas nei 2015m. patvirtintoje schemeje ir Specialiajame plane ( patvirtintas 2015-12-03 Pagal šią, 2015m schemą planuojama teritorija patenka į Rumpiškės rajoną (5) ir Ryšininkų kvartalų grupę, kurios **Nr. 5.12**. Pagal BP keitimą teritorija patenka į **5.14** Ryšininkų grupę, Rumpiškės rajoną (5). Rumpiškės rajonas sudalintas į daugiau kvartalų, sukeista numeracija.

Ištraukos iš 2021-09-30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo sprendinių. Patvirtintas Klaipėdos m. bendrojo plano keitimas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo LR teritorijų planavimo dokumentų registre.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



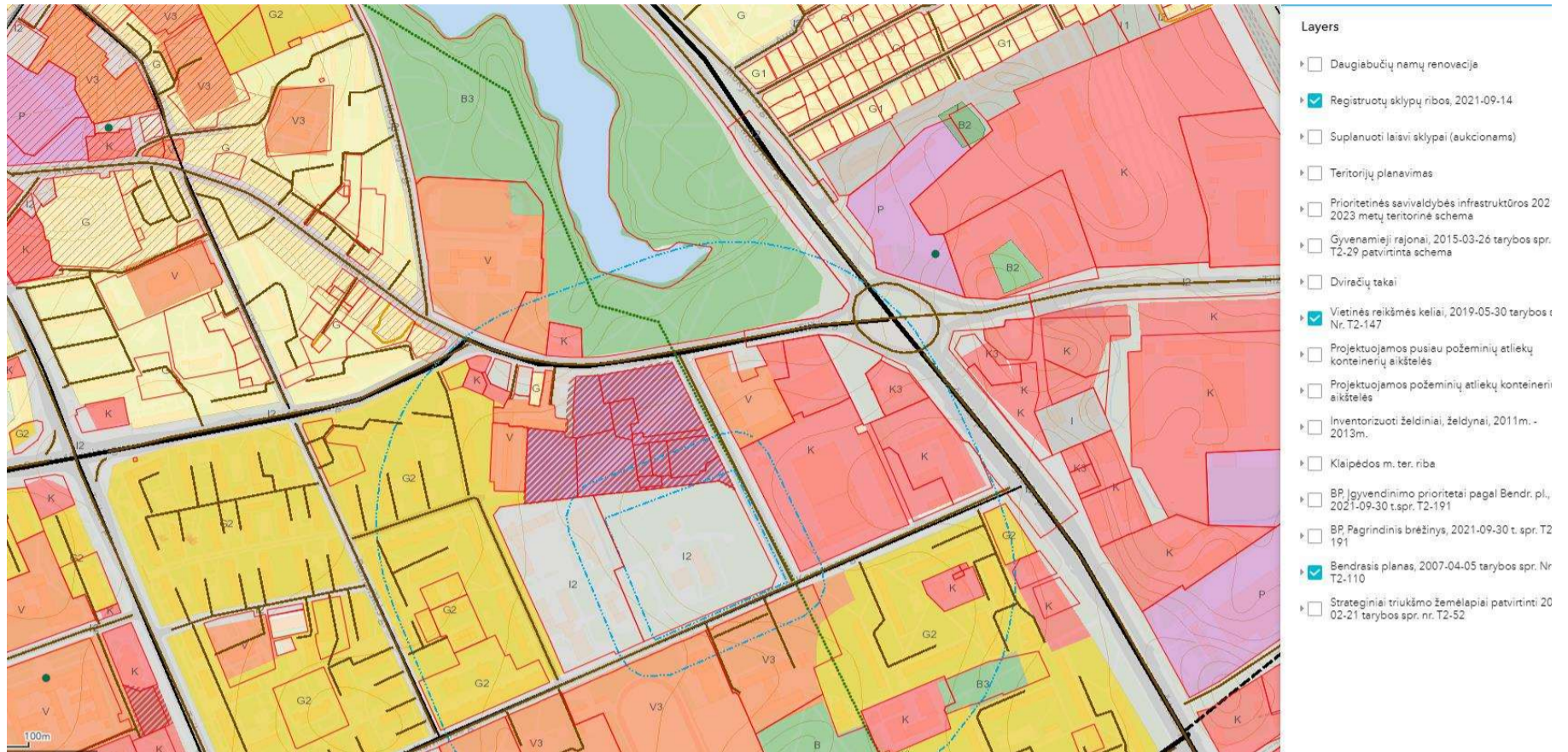
KLAIPĖDOS MIESTO RAJONAI IR NAGRINĖJAMI RAJONAI												
<b>1. ŽARDĖS</b>	<b>2. SMELTĖS</b>	<b>3. GEDMINIŲ</b>	<b>4. LYPKIŲ</b>	<b>5. RUMPIŠKIĖS</b>	<b>6. SENAGARDŽIO</b>	<b>7. SENDVARIO</b>	<b>8. LUIZĖS</b>	<b>9. ŠARLOTĖS</b>	<b>10. LABRENCIŠKIŲ</b>	<b>11. MELNRAGĖS</b>	<b>12. NAUJOSIOS PERKĖLOS</b>	<b>13. KURŠIŲ MARIOS</b>
1. Staniškių	2.1 Smeltės I	3.1 Smeltės uosto	4.1 Vaigaudių I	5.1 Terminalo	6.1 Lavų stovyklų	7.1 Joniškes I	8.1 Poliso parko	9.1 Daugulių	10.1 Girulių miško	11.1 Šaurinio molo	12.1 Naujosios perkeltos	
2. Smetės puzasako	2.2 Smeltės II	3.2 Žvejų sodybų	4.2 Vaigaudių II	5.2 Arenos	6.2 Pliavietės	7.2 Joniškes II	8.2 Parko	9.2 Šaulių dvaro	10.2 Vasaros estrados	11.2 Melnragės miškų I	12.2 Senosios perkeltos	
3. Vilhelmo kanalo	2.3 Aikštinės	3.3 Poliso	4.3 Vaigaudių III	5.3 Gintaro petkės	6.3 Senamiesčio	7.3 Joniškes III	8.3 Universiteto	9.3 Lankiškių	10.3 Šarlotės dvaro	11.3 Melnragės miškų II	12.3 Koppalio	
4. Malkų įkalnės	2.4 Smetalės	3.4 Pamario	4.4 Naujadvario	5.4 Dubysos gatvės	6.4 Bastioninių žvintinimų	7.4 Barškių I	8.4 Miškų kvartalo	9.4 Luizės ažuolio I	10.4 Mažoji kaimelio	11.4 Pirmosios Melnragės I	12.4 Smiltynės miško I	
5. Mažosios Smeltės	2.5 Laukininkų I	3.5 Gedminių dvaro I	4.5 Senųjų Gandrališkių	5.5 Policijos	6.5 Galinio pylimo	7.5 Barškių II	8.5 Geležinkelio stoties	9.5 Luizės ažuolio II	10.5 Miestečių laukų I	11.5 Pirmosios Melnragės II	12.5 Smiltynės miško II	
6. Gbišių	2.6 Laukininkų II	3.6 Gedminių dvaro II	4.6 Bevardžio upelio	5.6 Celiuliozės fabriko	6.6 Baltkalnio I	7.6 Senosios plytinės	8.6 Vynerio promenados	9.6 Virkučių I	10.6 Miestečių laukų II	11.6 Pirmosios Melnragės III	12.6 Smiltynės miško III	
7. Žardės piliakalnių	2.7 Laukininkų III	3.7 Gedminių dvaro III	4.7 Sendvario pievų	5.7 Fabrikos kolonijos	6.7 Baltkalnio II	7.7 Sukilelių	8.7 Karališkosios giraitės	9.7 Virkučių II	10.7 Miestečių laukų III	11.7 Antrosios Melnragės		
8. Žardės sodybų	2.8 Žardininkų I	3.8 Pempininkų	4.8 Jakų žiedo	5.8 Gelių kvartalo I	6.8 Butsargių dvaro	7.8 Klemškes	8.8 Paupio pievų	9.8 Virkučių III	10.8 Didžiojo Tauralaukio dvaro I	11.8 Girulių pakalnės		
9. Mažosios Žardės	2.9 Slapžemių		4.9 Lypkių I	5.9 Gelių kvartalo II	6.9 Pelenyno	7.9 Upės uosto	8.9 Mažosios lankos	9.9 Slengių	10.9 Didžiojo Tauralaukio dvaro II	11.9 Girulių kalno I		
10. Laistų sodybų	2.10 Bandužių I		4.10 Lypkių II	5.10 Spichuto dvaro I	6.10 Siauros rago	7.10 Bachmano dvaro	8.10 Luizės dvaro	9.10 Dvaro slėnio I	10.10 Medelyno	11.10 Girulių kalno II		
11. Budelkiemio I	2.11 Bandužių II		4.11 Lypkių III	5.11 Spichuto dvaro II	6.11 Žarnos uosto	7.11 Senųjų sodų		9.11 Dvaro slėnio II	10.11 Labrenčiškės dvaro	11.11 Girulių kalno III		
12. Budelkiemio II			4.12 Lypkių IV	5.12 Rumpiškiės dvaro	6.12 Rūtūšės			9.12 Mažoji Tauralaukio dvaro I	10.12 Blūzių	11.12 Šaurės tvirtovės		
13. Rimkių			4.13 Kretaimo	5.13 Rumpiškiės	6.13 Bokščių			9.13 Mažoji Tauralaukio dvaro II	10.13 Purnalių I	11.13 Geležinkelininkų		
			4.14 Švepečių	5.14 Ryšinkių	6.14 Didžiosios Vītės I			9.14 Mažoji Tauralaukio dvaro III	10.14 Purnalių II			
					6.15 Didžiosios Vītės II				10.15 Kalotės			
					6.16 Senosios elektrinės I							
					6.17 Senosios elektrinės II							
					6.18 Naujamiesčio							
					6.19 Skulptūrų parko							
					6.20 Lietuvninkų							
					6.21 Priestoties							
					6.22 Vites uosto							
					6.23 Bonelio Vites							
					6.24 Stadiono							
					6.25 Zandvėro							

Į BP sprendinius ir nustatytus reglamentus atsižvelgta ir įvertinant inžinerinių tinklų numatytus sprendinius, taip pat numatoma galimybė teritorijoje papildyti žemės sklypo naudojimo būdą antru -daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos.

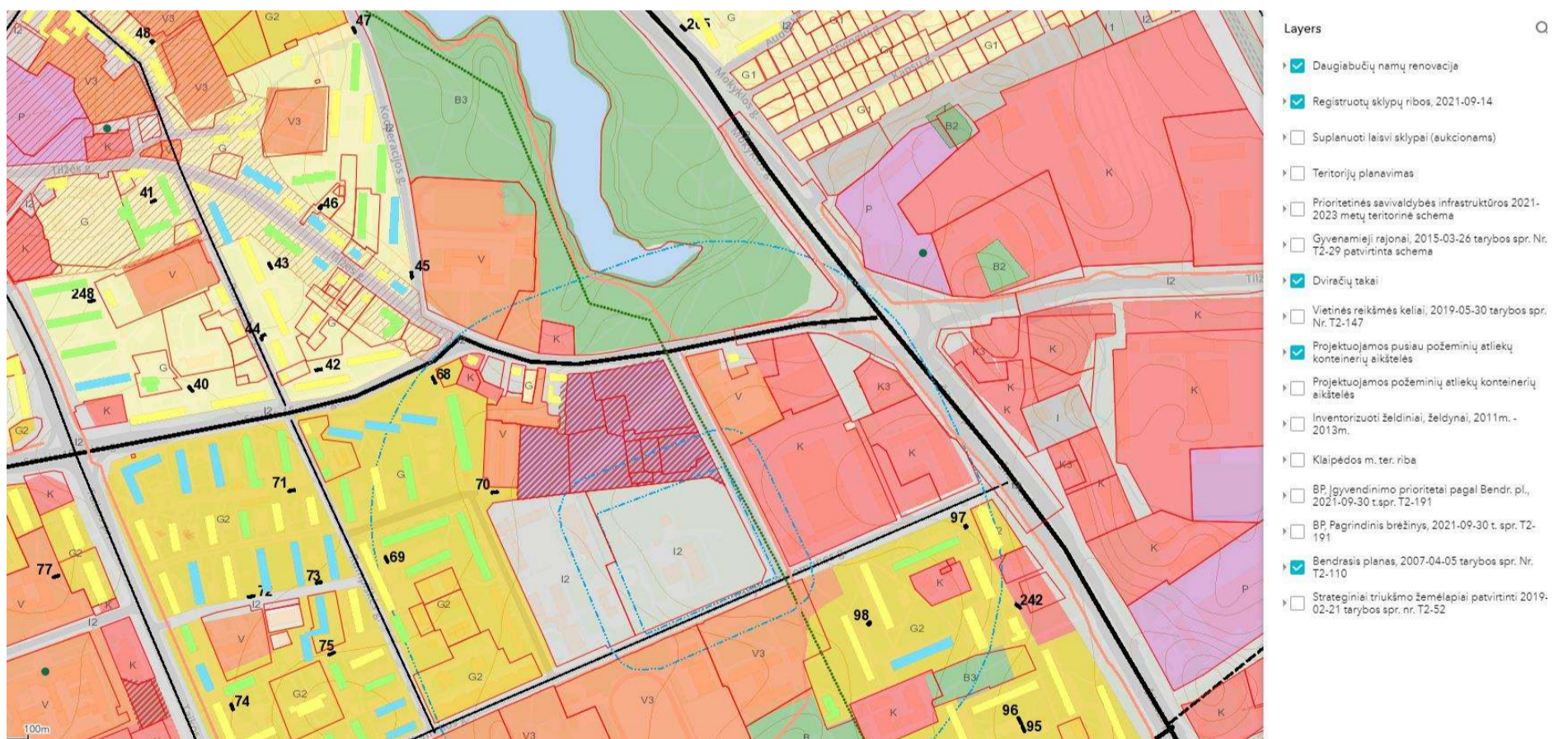
Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ištrauka iš Klaipėdos miesto žemėlapiu ( teritorijų planavimas ) - 2007- 04-05 tarybos spr. Nr.T2-110 patvirtinto BP



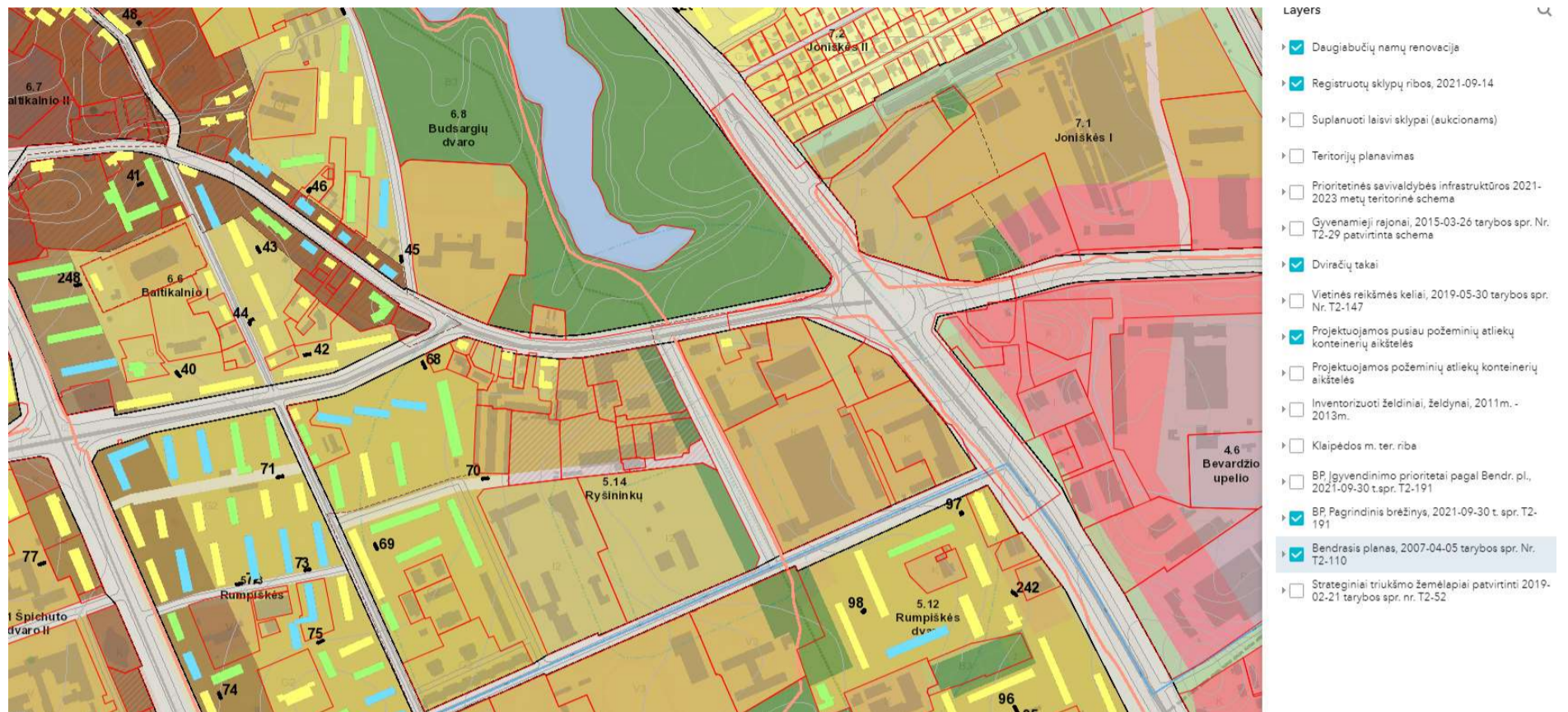
Žemiau - Ištrauka iš Klaipėdos m. žemėlapiu ( teritorijų planavimas ) 2007- 04-05 tarybos spr. Nr.T2-110 patvirtinto BP, NT sklypų ribos, vietinės reikšmės keliai, 2019-05-30 tarybos spr. Nr. T2-29 patvirtinta schema



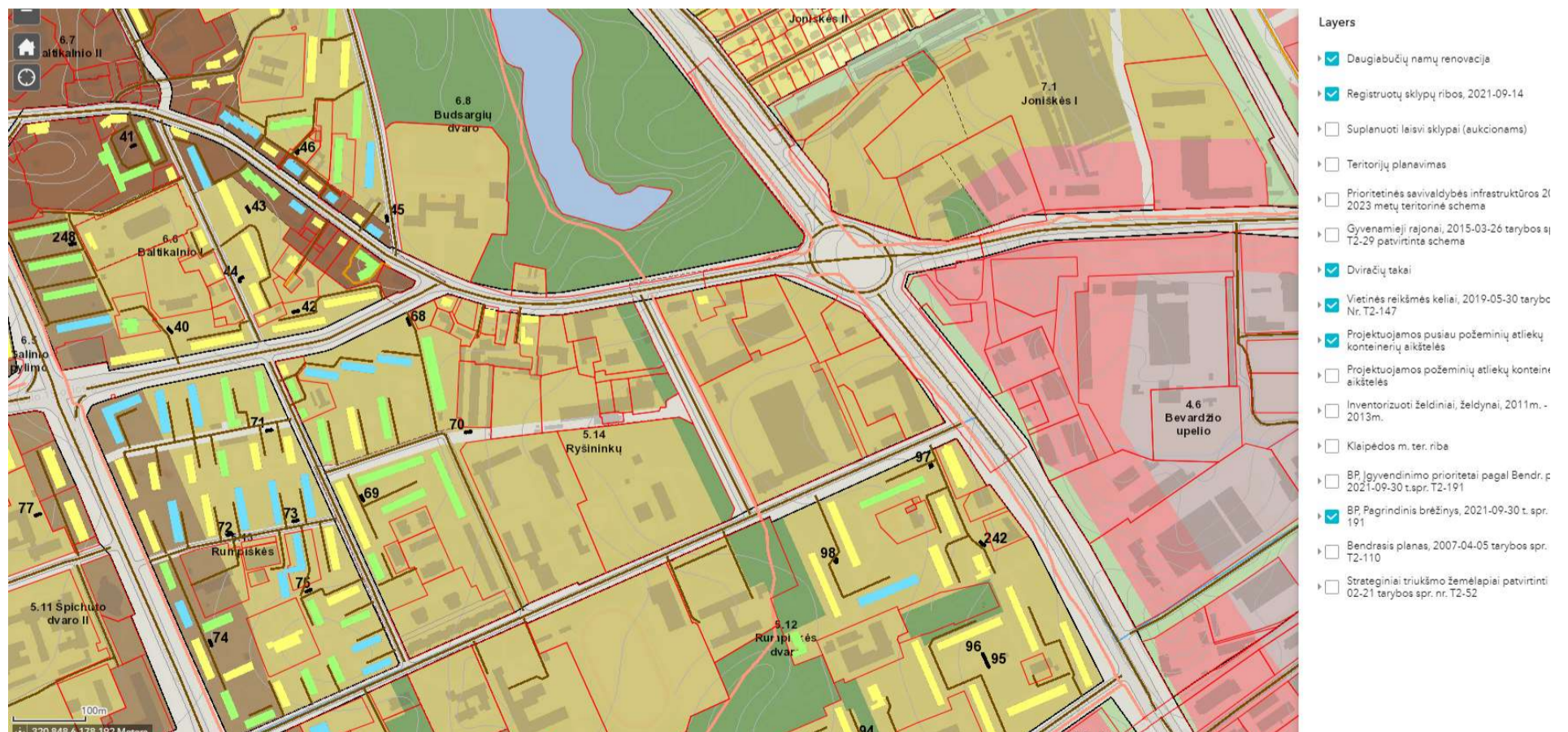
Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detalijame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastr. Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemiau - ištrauka iš Klaipėdos miesto žemėlapių (teritorijų planavimas) -įjungti 2007- 04-05 tarybos spr. Nr.T2-110 patvirtinto BP ir 2021-09-30 t. spr. T2-191 pagrindinio brėžinio sprendiniai



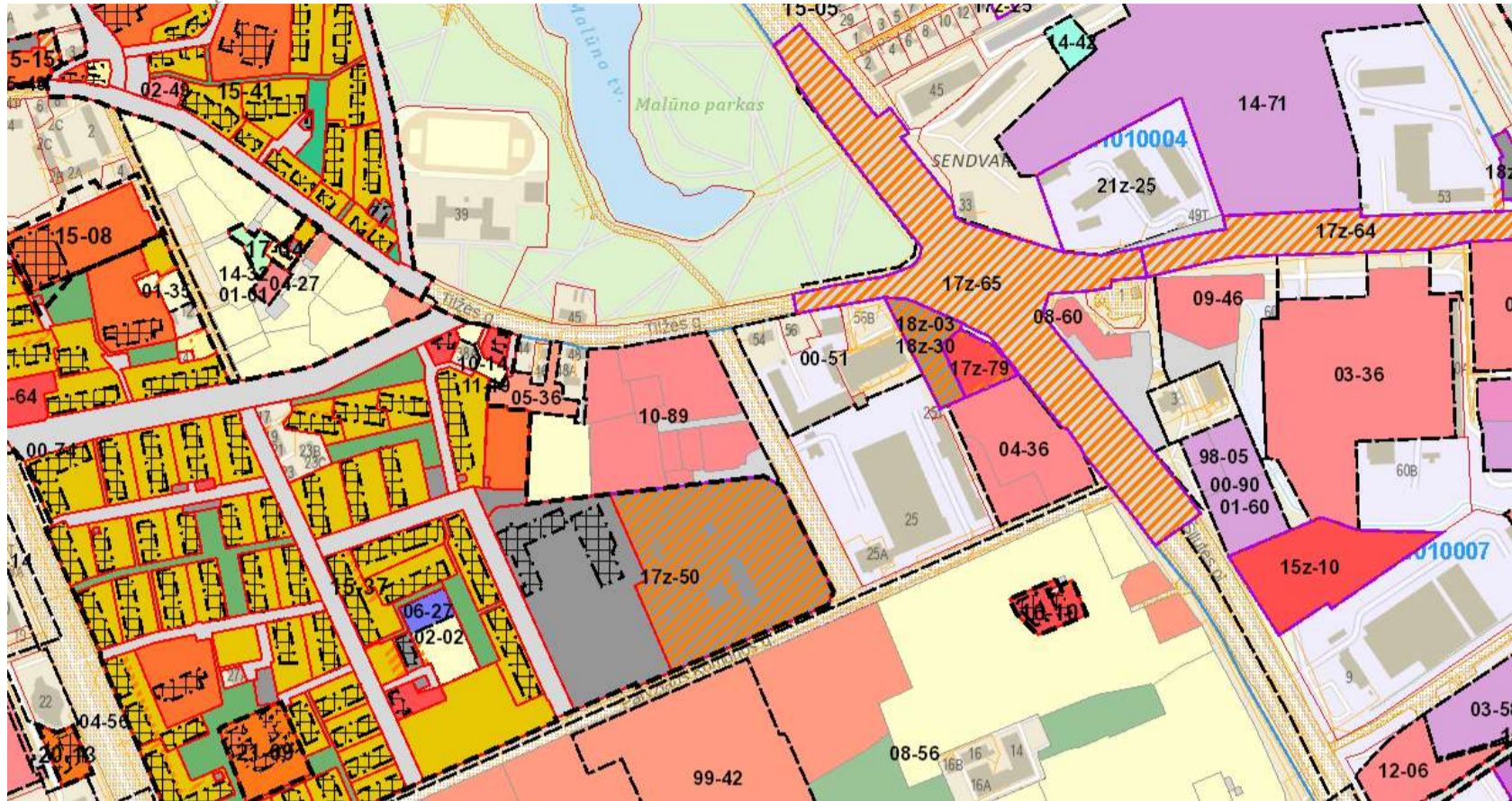
Žemiau - Ištrauka iš Klaipėdos miesto žemėlapių (teritorijų planavimas), įjungtos NT sklypų ribos, 2019-05-30 tarybos spr. Nr. T2-29 patvirtinta vietinių kelių schema ir kt. ir patvirtinto BP 2021-09-30 t. spr. T2-191 pagrindinio brėžinio sprendiniai ir ir kiti sprendiniai, numatyti jau 2021m



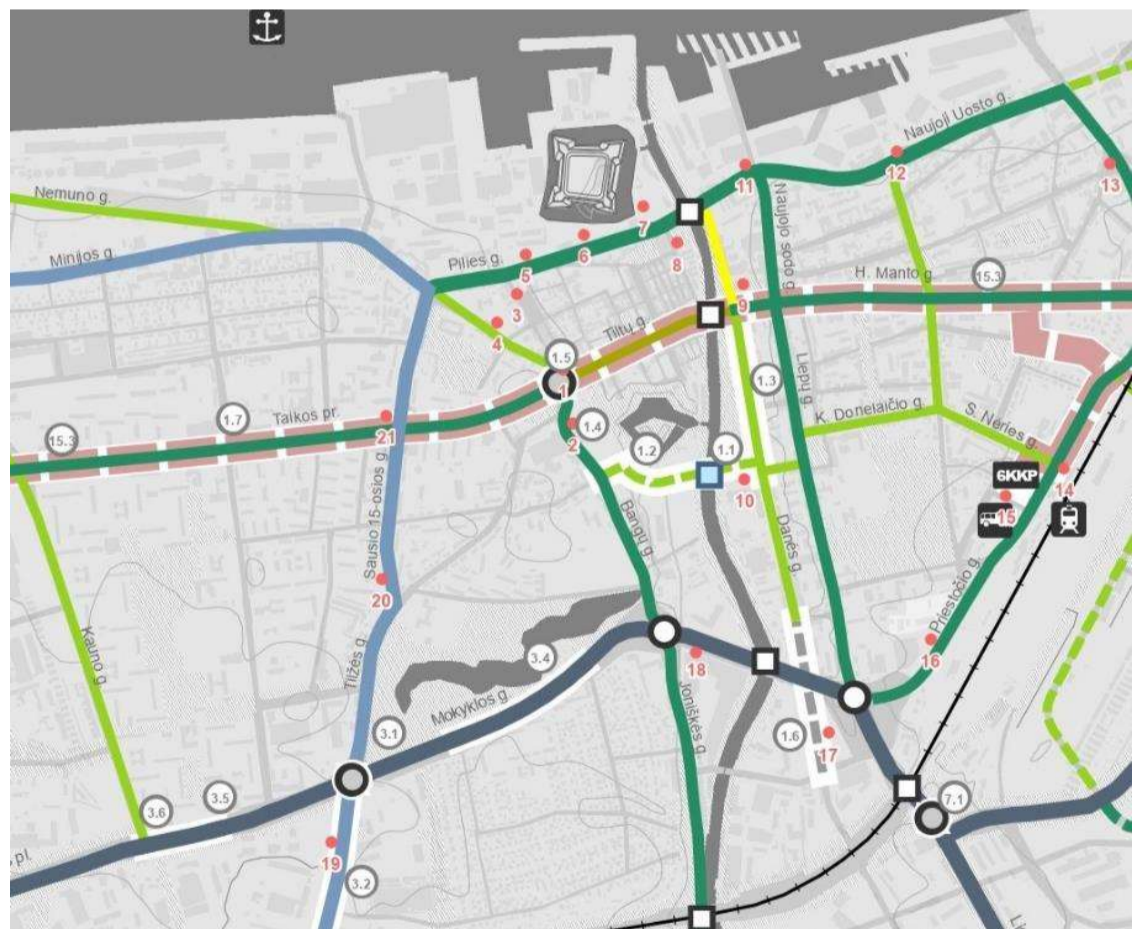
Ištrauka iš miesto žemėlapių -teritorijų planavimas 2021m.

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliajame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 ( kadastro Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

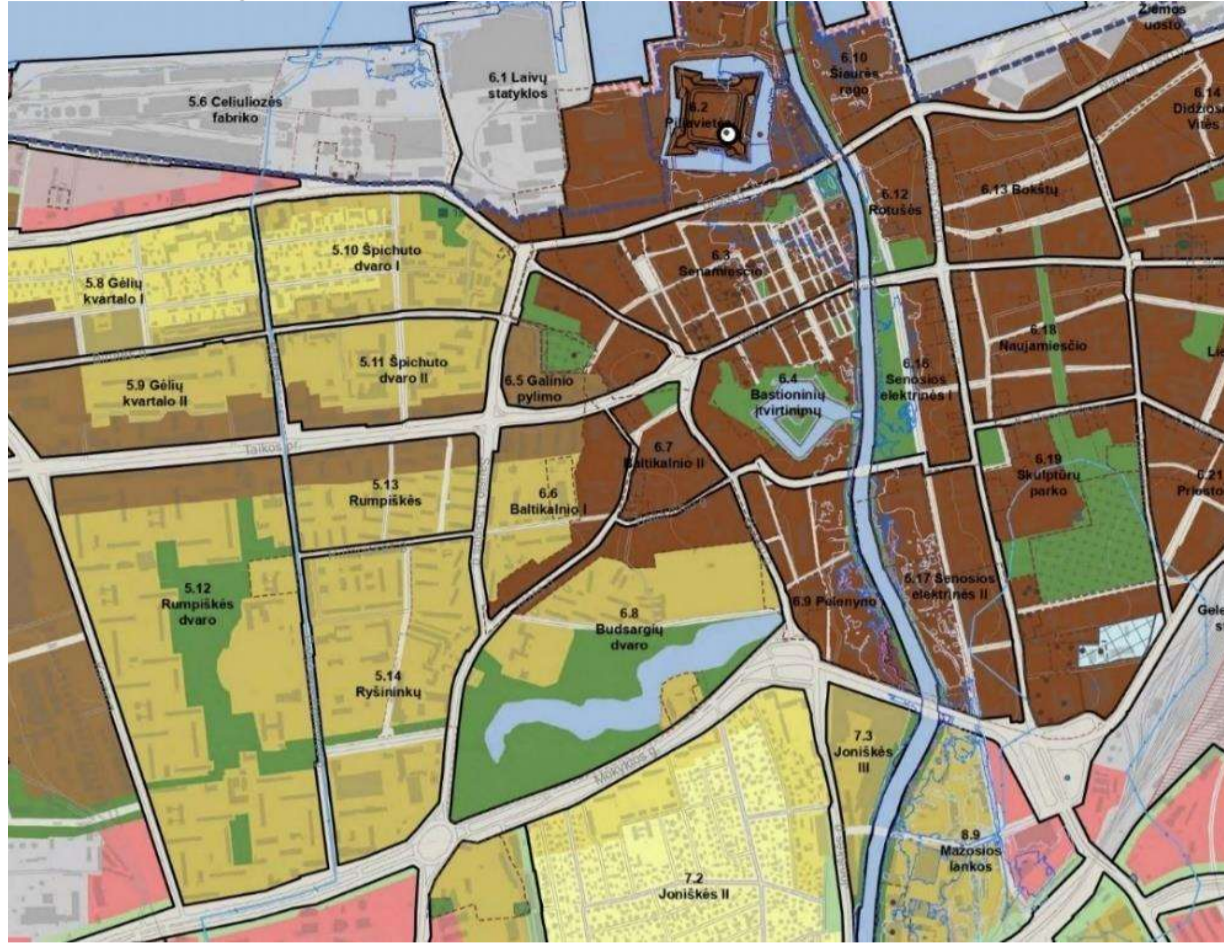


Ištrauka iš 2021-09-30 t. spr. T2-191 patvirtinto BP „Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros“ brėžinio



Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliajame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

### SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Ištrauka iš BP keitimo sprendinių (

2021-09-30) pagrindinio brėžinio

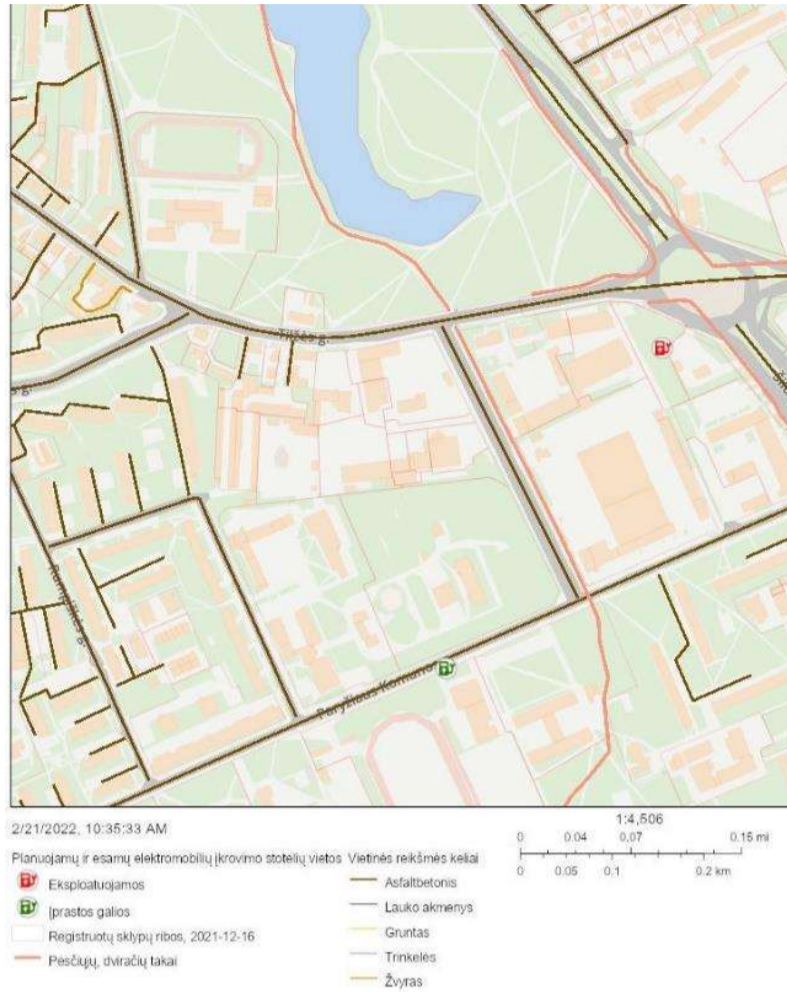
Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		gyvenamoji zona		I2, E	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	identiteta
5.9	Gėlių kvartalo II	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	40	10	-	30	12	2,3	8000	Pož.	Modernizavimas	1	7,13	- Taškinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išklotinėje
5.10	Špichuto Dvaro I	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	13	
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	-	Modernizavimas	1	2,3,7	
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	55	25	-	16	-	1,0	100	-	Modernizavimas	1	3	- Išlaikyti „Landsbergo kvartalo“ urbanistinio identiteto principus
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2,3	
5.11	Špichuto Dvaro II	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	40	10	-	25	12	2,3	2000	Pož.	Modernizavimas	1	3,7,13	- Taškinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išklotinėje; - Įvertinti numatytos automobilių stovėjimo vietos Nr.21 galimybę
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	3,13	
5.12	Rumpškes Dvaro	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	40	10	-	30	12	2,3	8000	Pož.	Modernizavimas	1	7,13	- Taškinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išklotinėje
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	2,7	
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
5.13	Rumpškes	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	40	10	-	25	12	2,3	2000	Pož.	Modernizavimas	1	2,3,7,13	- Taškinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išklotinėje
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	3	
5.14	Ryšininkų	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	50	25	-	20	12	1,6	200	-	Modernizavimas	1	2,3,7	- Įvertinti numatytos automobilių stovėjimo vietos Nr.20 galimybę
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Žemės sklypo Tilžės g. 52, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2010m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2410" Dėl žemės sklypo Tilžės g. 52 Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje -žemės sklypams, kurie koreguojamame detaliojame plane pažymėti Nr.9( Tilžės g. 52 F), 10 ir 11 (kadastru Nr. 2101 / 0005:457, 2101 /0005 :460 ir 2101/ 0005 :461)

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2019-05-30 Tarybos spr. Nr. T2-29 patvirtinta vietinių kelių schema.

2022-01-20 tarybos sprendimu Nr. T2-4 patvirtinti vietinės reikšmės keliai. Ištrauka iš Klaipėdos m. žemėlapio



PV E. Andrijauskas

Arch. Vilmanta Vaupšienė

Arch. Kristina Vitkauskaitė





**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2022-12-16 Nr. AD1-1578
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2022-12-16 16:13:27 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2022-12-16 16:13:38 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2022-05-24 09:43:00 – 2025-05-23 09:43:00
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"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
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	2
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.59
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-12-16 17:43:17)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2022-12-16 17:43:18 Dokumentų valdymo sistema Avilys