

**K-VT-21-17-309**

TECHNOLOGINĖS ĮRANGOS SANDĖLIAVIMO AIKŠTELĖS IR DEGALINĖS LIEPŲ G. 79A  
DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2000  
M. RUGSĖJO 3 D. SPRENDIMU NR. 27, KOREGAVIMAS

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**



**ORGANIZATORIUS:**

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius

**INICIATORIAI:**

UAB „SPECTATOR NT“

**RENGĖJAS:**

PV A. Kazlaitė (Atest. Nr. A 1459)

**Klaipėda - 2023**

## TURINYS

<b>1. BENDROJI DALIS</b>	3
1.1. TPD duomenys	3
1.2. Planavimo uždaviniai	3
1.3. TPD rengimo pagrindas	3
<b>2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI</b>	5
2.1. Urbanistinė struktūra	5
2.2. Teritorijos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai	6
2.3. Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymo principai	7
2.4. Teritorijos naudojimo reglamentai	8
2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	12
2.6. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	14
2.7. Aplinkos ir sveikatos apsauga	16
2.8. Susisiekimo infrastruktūra	19
2.9. Inžinerinė infrastruktūra	21
2.10. Priešgaisrinė sauga	23
2.11. Buitinių atliekų tvarkymas	25
<b>3. BRĖŽINIAI</b>	
Pagrindinis brėžinys M 1:500	
<b>4. PRIEDAI</b>	
<i>1 priedas</i> – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-06-09 įsakymas Nr. AD1-1503 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ ir Planavimo darbų programa	
<i>2 priedas</i> – Teritorijų planavimo sąlygos	
<i>3 priedas</i> – Topografinis planas M 1:500, 2022 m. vasario 15 mėn. (TIIS1-20220215-0117)	
<i>4 priedas</i> – Sklypo kad. Nr. 2101/0002:858 Nekilnokamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas ir žemės sklypo planas	

## **1. BENDROJI DALIS**

### **1.1. TPD DUOMENYS**

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas Liepų g. 79A (kadastrinis Nr. 2101/0002:858), Klaipėdoje, su prieigomis.

**Planuojamos teritorijos plotas:** apie 1,3285 ha

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

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Spectator NT“ (kodas 304081668), adresas: Senasis Ukmergės kel. 4, 14302 Užubalių k. Vilniaus raj. sav.

**Detaliojo plano koregavimo rengėjas:** projekto vadovė Asta Kazlaitė (atestato Nr. A 1459), individualios veiklos pažymos Nr. 848083.

### **1.2. PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**

**Planavimo tikslai:** nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus (numatant naujų statinių statybą); nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (jei jie nenustatyti).

**Planavimo uždavinys:** Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

### **1.3. TPD RENGIMO PAGRINDAS**

**1.3.1.** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-06-09 įsakymas Nr. AD1-1503 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“.

**1.3.2.** Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – Technologinės įrangos sandėliavimo aikštelės ir degalinės Liepų g. 79A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. rugsėjo 3 d. sprendimu Nr. 27, koregavimui rengti.

**1.3.3.** 2017-06-12 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. J9-1416.

#### **1.3.4. Teritorijų planavimo sąlygos:**

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG157974, 2020-10-28;
- AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG158052, 2020-10-29;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG158176, 2020-10-30;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG158208, 2020-10-30;
- Aplinkos apsaugos agentūros raštas dėl prašymo išduoti teritorijų planavimo sąlygas, Nr. REG157900, 2020-10-28;
- AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG159027, 2020-11-09;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Vilniaus miesto teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG159419, 2020-11-11;

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG159552, 2020-11-12;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus reikalavimai teritorijų planavimo dokumentui Nr. VS-6564, 2020-11-04;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie AM teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG163888, 2020-12-28.

### **1.3.5. Detalioju planu planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

- Bendrieji planai:
  - Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00086840, 2021-10-06;
- Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
  - Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28;
  - Danės upės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio specialusis planas, T00027692 (000212000952), 2010-10-22;
  - Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29;
  - Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;
  - Degalinių išdėstymo schema Klaipėdos mieste ir priemiestyje, T00028446 (000212000010), 1994-11-11, *pastaba: 2021-10-07 išregistruotas*;
  - Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema – specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28, *pastaba: 2021-10-07 išregistruotas*;
  - Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31, *pastaba: 2021-10-07 išregistruotas*;
  - Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08, *pastaba: 2021-10-07 išregistruotas*;
  - Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49 A sanitarinės apsaugos zonos specialusis planas, T00029216 (000212000841), 2009-01-29;
  - Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.

Detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis galiojančiais LR įstatymais, Vyriausybės nutarimais, LR ministrų įsakymais ir kitais teisės aktais, kurie reglamentuoja teritorijų planavimą. Taip pat aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, patvirtintais Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos sprendimais.

## **2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI**

Detalioju planu planuojamos teritorijos esama būklė įvertinta atskirais dokumentais rengimo etapo pradžioje (žr. „Esamos būklės įvertinimo dokumentai“ [www.tpdris.lt](http://www.tpdris.lt)).

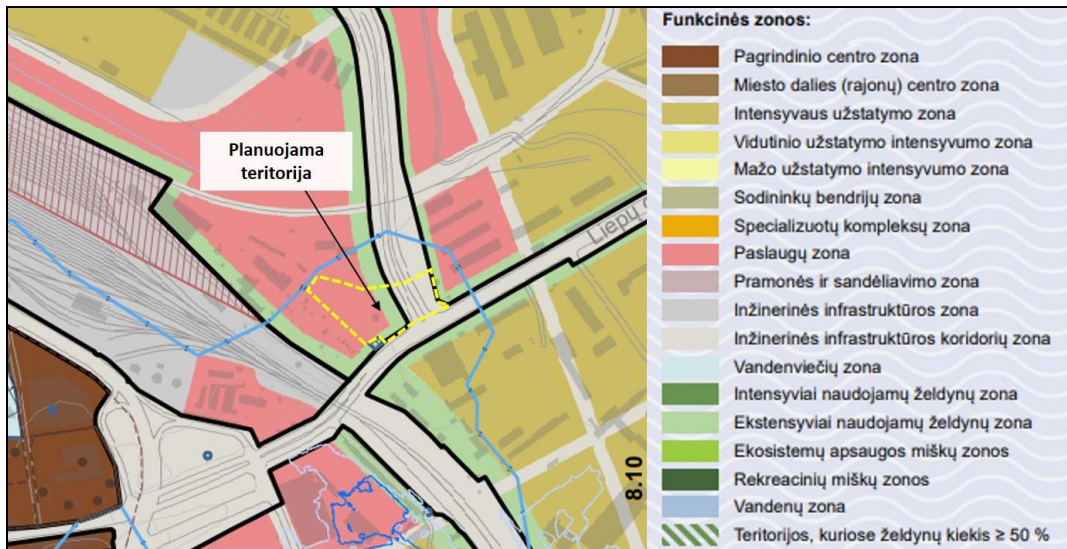
Sprendinių konkretizavimo studijoje, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-06-09 įsakymu Nr. AD1-1503 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“, Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis ir Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais ir jame nustatytais reglamentais, o taip pat atsižvelgiant į galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, patikslinti detalioju planu planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai numatant naujų statinių statybą planuojamoje teritorijoje, taip pat nustatyti papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Detaliojo plano sprendinius sudaro aiškinamasis raštas, pagrindinis brėžinys ir priedai.

### **2.1. URBANISTINĖ STRUKTŪRA**

Detalioju planu planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, į šiaurę nuo Liepų gatvės. Į vakarinę planuojamos teritorijos dalį patenka laisvos valstybinės žemės plotas, rytinėje dalyje į dalį planuojamos teritorijos patenka Šiaurės prospekto atkarpa. Centrinėje planuojamos dalyje yra žemės sklypas adresu Liepų g. 79A (kadastrinis Nr. 2101/0002:858), kuris nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (Sudaryta nuomos sutartis su UAB „Spectator NT“, į.k. 304081668). Šiame žemės sklype yra šie statiniai: operatorinė – parduotuvė, kiemo aikštelė, stoginė, suskystintų dujų kolonėlė. Bendras detalioju planu planuojamos teritorijos plotas apie 1,3278 ha.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano (T00086840, 2021-10-06) sprendiniais, detalioju planu planuojama teritorija yra 8.6 Vynerio Promenadų nagrinėjamame rajone ir patenka į paslaugų zoną, ekstensyviai naudojamų želdynų zoną ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (žr. 1 pav.). Paslaugų zonoje galimas teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA), galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); rekreacinės teritorijos (R); bendro naudojimo (B); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); atskirųjų želdynų teritorijos (E). Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 25 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 2,00. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 8000 m<sup>2</sup>. Teritorijos plėtojimo būdas – konversija. Teritorija patenka į prioritетines Klaipėdos miesto plėtros teritorijas. Ekstensyviai naudojamų želdynų zonoje galimi teritorijos naudojimo tipai – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI), galimi žemės naudojimo būdai: bendro naudojimo (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje galimas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), galimas žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Planuojamoje teritorijoje būtina įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.



1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme, vakarinėje dalyje ribojasi su komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypu, pietinėje dalyje su mėgėjų sodo žemės sklypais ir su susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypu. Rytinė planuojamos teritorijos riba ribojasi su komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypu, kuriame stovi Liepų g. prekybos centras, o pietrytinė planuojamos teritorijos riba ribojasi su Liepų gatve.

## 2.2. TERITORIJOS IR ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PRINCIPAI

### **Žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0002:858) plotų neatitikimo išaiškinimas**

Rengiant detaliojo plano koregavimą naudojama VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:858 (adresas: Liepų g. 79A, Klaipėda) riba, kurios plotas, perskaičiuojant sklypo koordinatas iš vietinės koordinatinių sistemos į LKS-94 koordinatinių sistemą, neatitinka nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/293142 įrašyto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:858 juridinio ploto.

VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto detalioju planu planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:858 plotas – 0.8962 ha.

Nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/293142 ir 2004-05-10 G. Mačiulskio paslaugų įmonės parengtame žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:858 plane detalioju planu planuojamo žemės sklypo plotas – 0.8958 ha (žr. 4 priedą).

Vadovaujantis 2002-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ aktualios redakcijos 21<sup>1</sup> p., „Kai žemės sklypo kadastriniai matavimai atlikti nuo valstybinio geodezinio pagrindo globalinės padėties nustatymo sistemos (toliau vadinama – GPS) 1, 2 ir 3 klasių tinklų punktų ar Lietuvos Respublikos globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo (toliau vadinama – LitPOS) arba nuo su valstybiniu geodezinio pagrindu susietų kitų globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo, žemės sklypo plotas negali skirtis nuo anksčiau geodeziniais prietaisais sąlyginėse ir vietinėse koordinatinių sistemose nustatyto žemės sklypo ploto daugiau nei kadastriniams matavimams leidžiama ploto santykinė paklaida 1/1000.“

VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypo plotas (0.8962 ha) yra 4,00 m<sup>2</sup> didesnis už Nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/293142 ir 2004-05-10 G. Mačiulskio paslaugų įmonės parengtame žemės sklypo plane registruotą plotą (0.8958 ha). Apskaičiuota leidžiama ploto santykinė paklaida vadovaujantis 2002-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534, 21<sup>1</sup> punktu yra 9 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypų plotai turi būti tikslinami po detaliojo plano patvirtinimo kadastrinių matavimų metu.

### **Teritorijos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai**

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos žemėnauda ir užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, anksčiau parengtais teritorijų planavimo dokumentais (detaliaisiais planais ir specialiaisiais planais), o taip pat įvertinus esamą situaciją ir specifinius teritorijų požymius.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais esamo žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0002:858) žemės naudojimo paskirtis (kita), plotas ir ribos nekeičiami. Į vakarinę planuojamos teritorijos dalį patenkančioje laisvoje valstybinės žemės fondo žemėje formuojamas kitos žemės naudojimo paskirties žemės sklypas Nr. 2, kurio ribos sutampa su esamų žemės sklypų (kad. Nr. 2101/0002:090; 2101/0026:001; 2101/0026:002; 2101/0026:003; 2101/0026:004; 2101/0026:005; 2101/0002:858) ir detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribomis šiaurinėje pusėje. Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje laisvos valstybinės žemės fondo žemėje, į kurią patenka Šiaurės pr. atkarpa, detaliojo plano sprendiniuose sklypas neformuojamas.

Įvertinus planuojamos teritorijos požymius detaliojo plano sprendiniais patikslinti Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano teritorijų funkcinių zonų ribos ir žemės sklype Nr. 1 išskirtos žemės sklypo dalys Nr. 1a (7969 kv. m); 1b (91 kv.m); 1c (271 kv. m); 1d (241 kv. m) ir 1e (390 kv. m). Žemės sklypo dalyje Nr. 1a nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypo dalyse Nr. 1b; 1c ir 1d nustatytas teritorijos naudojimo tipas – bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo būdas - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Žemės sklypo dalyje Nr. 1e, kur yra esamas pėsčiųjų takas ir esamas rajoninės reikšmės dviračių takas, nustatytas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje laisvoje valstybinės žemės fondo žemėje formuojamame žemės sklype Nr. 2 nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 nustatyti servitutai S1; S2; S3 ir S4, o sklype Nr. 2 servitutas S5. Servitutai S1 ir S2 skirti naudotis sklype Nr. 1 esančiu pėsčiųjų taku ir esamu rajoninės reikšmės dviračių taku, servitutas S3 skirtas privažiavimui ir patekimui į laisvą valstybinę žemės fondo žemę ir į žemės sklypą Kad. Nr. 2101/0002:301 šiaurinėje pusėje, bei formuojamą žemės sklypą Nr. 2, taip pat numatyti servitutai S4 ir S5 skirti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 pažymėtos esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos ir naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos. Servitutų ir inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonų ribos ir plotai tikslinami techninių projektų rengimo metu. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje bei aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 2.5. "Specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

### **2.3. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ NUSTATYMO PRINCIPAI**

Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenkančio esamo žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0002:858) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT – kitos paskirties žemė) nekeičiama. Žemės sklype Nr. 1 išskirtos žemės sklypo dalys Nr. 1a (7969 kv. m); 1b (91 kv.m); 1c (271 kv. m); 1d (241 kv. m) ir 1e (390 kv. m). Žemės sklypo dalyje Nr. 1a nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypo dalyse Nr. 1b; 1c ir 1d nustatytas teritorijos naudojimo tipas – bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo būdas - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Žemės sklypo dalyje Nr. 1e, kur yra esamas pėsčiųjų takas ir esamas rajoninės reikšmės dviračių takas, nustatytas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų

koridorių teritorijos (I2). Žemės sklype Nr. 1 ir toliau bus vykdoma esamos skystojo kuro ir alternatyviųjų degalų degalinės eksploatacija. Šalia esamos operatorinės – parduotuvės detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatyta statinių statybos zonos išplėtimas planuojamai automobilių plovyklai, taip pat, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 298.16., pažymėta požeminio užstatymo zona esamai operatorinės – parduotuvės stoginei ir vakarinėje žemės sklypo Nr. 1 dalyje numatyta nauja statinių statybos zona, skirta negyvenamosios paskirties administracinio pastato statybai (žr. "Pagrindinį brėžinį").

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje laisvoje valstybinės žemės fondo žemėje formuojamame kitos žemės naudojimo paskirties žemės sklypas Nr. 2, žemės sklype Nr. 2 nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Pietinėje žemės sklypo Nr. 2 dalyje numatyta nauja statinių statybos zona, skirta negyvenamosios paskirties administracinio pastato statybai (žr. "Pagrindinį brėžinį").

Statiniai žemės sklypuose Nr. 1 ir N. 2 turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti besiribojančių/kaimyninių žemės sklypų savininkų, valdytojų ar naudotojų pagrįsti interesai. Atstumas nuo statinių iki žemės sklypo ribos turi būti nustatomas pagal Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 užstatyti leidžiamų teritorijų ribos nustatomos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitų teisės aktų reikalavimais.

Pagrindiniame brėžinyje grafiškai vaizduojamos statinių statybos zonos ir ribos, žyminčios žemės sklypo dalį, kurioje galimi antžeminiai statiniai, tačiau nereiškia konkrečios statinių statybos vietos (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

## 2.4. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

**Esamam žemės sklypui Nr.1 (kad. Nr. 2101/0002:858), nustatomi šie teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai:**

<b>Žemės sklypas Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858, Liepų g. 79a)</b>	
<b>Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Žemės sklypo plotas	8962 m <sup>2</sup>
Žemės sklypo dalių plotai	<b>1a</b> – 7969 m <sup>2</sup> ; <b>1b</b> – 91 m <sup>2</sup> ; <b>1c</b> – 271 m <sup>2</sup> ; <b>1d</b> – 241 m <sup>2</sup> ; <b>1e</b> – 390 m <sup>2</sup> .
Teritorijos naudojimo tipai	Skirtingų reglamentų sklypo dalyse: <b>1a</b> – Paslaugų teritorija (PA); <b>1b, 1c ir 1d</b> – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); <b>1e</b> – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
Žemės sklypo naudojimo paskirtis	KT – kita
Žemės sklypo naudojimo būdai	Skirtingų reglamentų sklypo dalyse: <b>1a</b> - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); <b>1b, 1c ir 1d</b> - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo teritorijos) (B); <b>1e</b> – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
Leistinas pastatų aukštis nuo	Skirtingų reglamentų sklypo dalyse:



žemės paviršiaus	<b>1a</b> – ≤ 12,00 m nuo žemės paviršiaus; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Leistinas pastatų aukštis, altitudė	<b>1a</b> – ≤ 20,89 m; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Antžeminis užstatymo tankis	<b>1a</b> – ≤ 40 %; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Užstatymo intensyvumas	<b>1a</b> – ≤ 0,4; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Užstatymo tipas	<b>1a</b> – lp – laisvo planavimo; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių norma nuo žemės sklypo ploto	<b>1a</b> – ≥ 10 %; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – ≥ 15 %; <b>1e</b> – neregamentuojama.
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	S1 (119 m <sup>2</sup> ); S2 (201 m <sup>2</sup> ); S3 (979 m <sup>2</sup> ); S4 (6980 m <sup>2</sup> ).
Servituto aprašymas	<b>S1</b> ir <b>S2</b> - 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); <b>S3</b> - 215 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) ir 115 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), kuris skirtas patekimui į žemės sklypą Nr. 2, į laisvą valstybinę žemės fondo žemę ir į žemės sklypą Kad. Nr. 2101/0002:301 šiaurinėje žemės sklypo Nr. 1 dalyje tarp servituto ribų posūkio kampų (taškų) Nr. 48 ir 46; <b>S4</b> - 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 218 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).
Pastatų aukštų skaičius	<b>1a</b> – ≤ 3 a.; <b>1b, 1c</b> ir <b>1d</b> – neužstatoma; <b>1e</b> – neužstatoma.
Statinių paskirtys	Negyvenamieji pastatai: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai;</li> <li>- Kiti inžineriniai statiniai;</li> <li>- Inžineriniai tinklai.</li> </ul>
Automobilių statymo reglamentas	Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ketvirtas skirsnis „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“;</li> <li>- Aštuntasis skirsnis "Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“;</li> <li>- Devintasis skirsnis "Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“;</li> <li>- Dešimtas skirsnis "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“;</li> <li>- Vienuoliktasis skirsnis „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“;</li> </ul>

	VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“: - Vienuoliktasis skirsnis „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
Pastabos	- Žemės sklypo Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) ribos detaliuoju planu nekeičiamos.

**Laisvoje valstybinės žemės fondo žemėje formuojamam žemės sklypui Nr. 2 nustatomi šie naudojimo ir tvarkymo reglamentai:**

<b>Žemės sklypas Nr. 2</b>	
<b>Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Žemės sklypo plotas	990 m <sup>2</sup>
Teritorijos naudojimo tipai	Paslaugų teritorija (PA)
Žemės sklypo naudojimo paskirtis	KT – kita
Žemės sklypo naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	8,5 m nuo žemės paviršiaus
Leistinas pastatų aukštis, altitudė	≤ 17,90 m
Antžeminis užstatymo tankis	≤ 30 %
Užstatymo intensyvumas	≤ 0,6
Užstatymo tipas	Ip – laisvo planavimo
Priklausomųjų želdynų ir želdinių norma nuo žemės sklypo ploto	≥ 10 %
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	S5 (101 m <sup>2</sup> )
Servituto aprašymas	<b>S5</b> - 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); Nustatytas kelio servitutas S3 - kelio servitutas (kodas - 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklypo Nr. 1 atžvilgiu); Nustatytas servitutas S4 - servitutas (kodas 218) - teisė teisti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklypo Nr. 1 atžvilgiu).
Pastatų aukštų skaičius	≤ 2 a.
Statinių paskirtys	Negyvenamieji pastatai: - Administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai; - Kiti inžineriniai statiniai; - Inžineriniai tinklai.
Automobilių statymo reglamentas	Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“: - Dešimtas skirsnis "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos"; VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“: - Vienuoliktasis skirsnis „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
Pastabos	- Laisva valstybinė žemės fondo žemė, kurioje formuojamas žemės sklypas Nr. 2.

**Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:**

1. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, kuriai galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatyme (2019-06-06, Nr. XIII-2166, LR Seimas).
2. Statybos zonoje, esančioje ant Inžinerinės infrastruktūros ir patenkančioje į jos apsaugos zoną, turi būti užtikrintas inžinerinės infrastruktūros išsaugojimas arba prieš užstatant teritoriją turi būti gautos inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės techninės sąlygos dėl tinklų iškėlimo.
3. Planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Numačius tiesti, įrengti ir eksploatuoti naujas inžinerines komunikacijas, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos statinių projektuose.
4. Siekiant užtikrinti inžinerinės infrastruktūros vystymą planuojamuose žemės sklypuose yra numatomi servitutai (222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 218 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)) pagrindinėms inžinerinės infrastruktūros trasoms. Servitutai tikslinami techninių projektų rengimo metu pagal numatytą inžinerinių tinklų paklojimo vietą ir jų apsaugos zonos užimamą plotą. Servitutai žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 registruojami po techninių projektų parengimo.
5. Rengiant statinių techninius projektus būtina įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. Įsakymu Nr. 1-338, numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio gaisro gesinimo vandens šaltinio.
6. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 įrengiamas rengiant techninius projektus vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Brndrieji reikalavimai."
7. Gatvių ir privažiavimų elementų techniniai parametrai tikslinami rengiant techninius projektus.
8. Kiemo statinių, tokių kaip - atraminių sienelių, atitvarų, pandusų, kiemo aikštelių, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų, numatoma visoje planuojamoje teritorijoje. Konkretios vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis STR ir kitais teisės aktų reikalavimais.
9. Projektuojant naujus statinius privaloma vadovautis gretimuose žemės sklypuose esantiems ar naujai statomiems pastatams teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais.
10. Projektuojant naujus pastatus privaloma išlaikyti normuojamus atstumus iki sklypo ribų. Atstumai gali būti mažinami jei gautas kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo raštiškas sutikimas.
11. Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Dėl sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo ar kirtimo, privaloma spręsti techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis LRV Nutarimu 2008-03-12 Nr. 206 "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams".
12. Pastatai žemės sklypuose išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą - normatyvinius priešgaisrinius atstumus tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.
13. Vykiant ūkinę veiklą susidaranti atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtuose konteineriuose ir periodiškai perduodamos nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų konteineriai statomi atliekų turetojo teritorijoje. Konkreti konteinerių stovėjimo vieta parenkama rengiant techninius projektus.
14. Pagrindinis brėžinys turi būti skaitomas kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis.

## **2.5. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje galioja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymu nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detalioju planu visa planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos 2-ąją ir 3-iąją juostas, taip pat dalis planuojamo žemės sklypo Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) patenka į 1-ąją apsaugos zonos juostą (žr. „Pagrindinį brėžinį“ ir 4.1 pav.). Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos juostose ribojama ūkinė veikla, siekiant apsaugoti išgaunamo vandens kokybę. Todėl planuojamiems žemės sklypams taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ vienuoliktojo skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. Veiklą požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje reglamentuoja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 106 straipsnis. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 106 str. 1, 2 ir 3 d., visoje planuojamoje teritorijoje negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius; draudžiama įrengti angliavandenių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius; draudžiama į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyvias ir chemines medžiagas; visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu. Aukščiau minimo straipsnio 4 ir 5 d., planuojamoje teritorijoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės; draudžiama gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti; draudžiama įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 36 straipsnio „Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonų dydis“ ir 39 straipsnio „Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonų dydis“ nuostatomis detaliojo plano sprendiniais žemės sklype Nr. 1 nustatytos naftos ir naftos produktų ir suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonų ribos esamos degalinės esamiems naftos ir naftos produktų ir suskystintų naftos dujų įrenginiams.

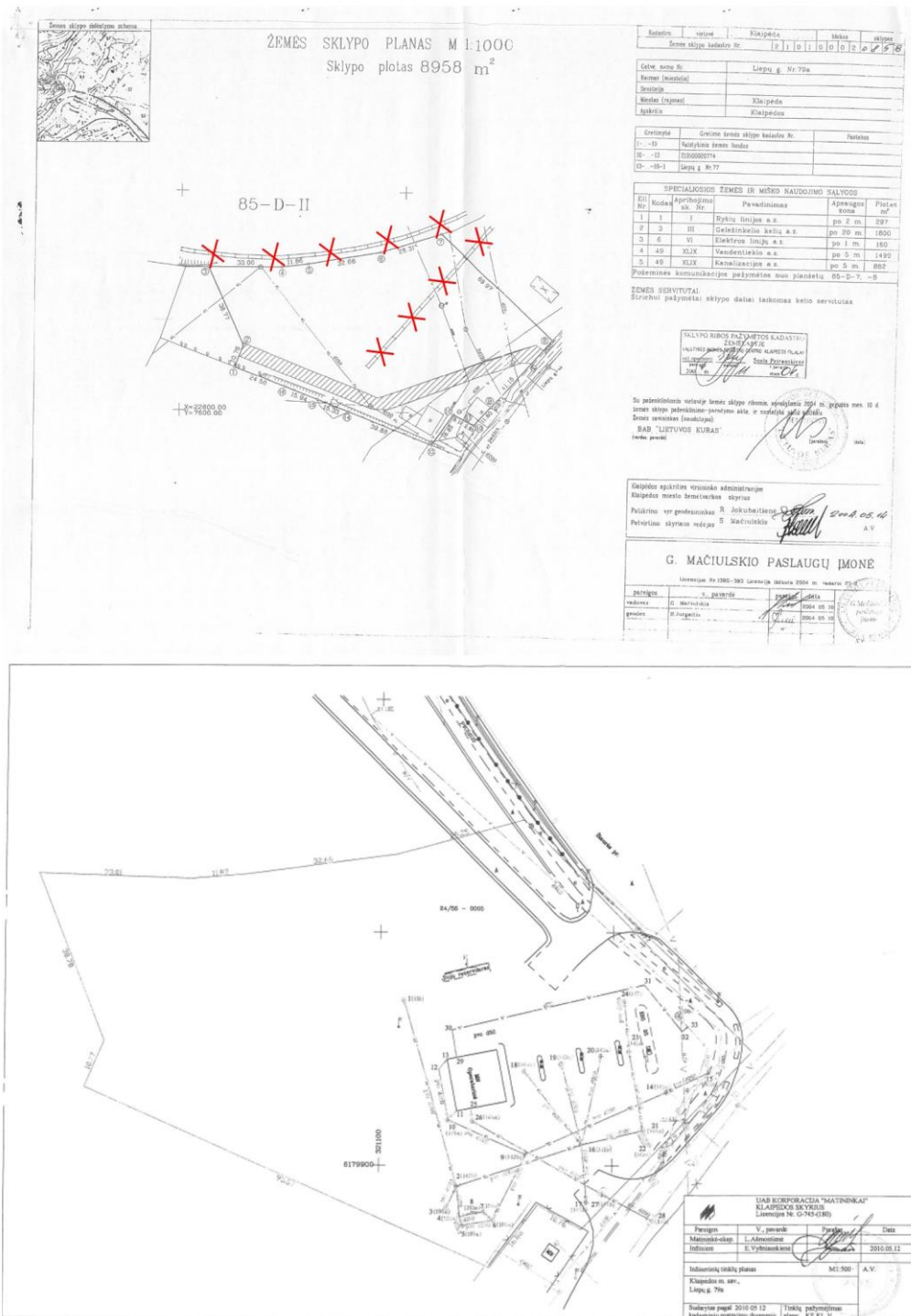
### Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonų dydžiai:

- nuo naftos ir naftos produktų talpyklos, t.y. esamo skystojo kuro požeminio rezervuaro, kurio tūris didesnis kaip 60 m<sup>3</sup>, nustatytas apsaugos zonos dydis – 15 m;
- nuo esamų skystųjų degalų kolonėlių nustatyta apsaugos zona – 7 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos įrenginius ir oro erdvė virš jų.

### Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonų dydžiai:

- nuo esamo požeminio suskystintų naftos dujų rezervuaro išorinės sienelės, kurio talpa nuo 5 m<sup>3</sup> iki 20 m<sup>3</sup>, nustatytas apsaugos zonos plotis – 2,5 m;
- nuo esamo požeminio suskystintų naftos dujų rezervuaro saugos įtaisų, uždaromosios, reguliavimo ar kt. armatūros nustatytas apsaugos zonos plotis – 5 m;
- aplink esamą suskystintų naftos dujų kolonėlę nustatytas apsaugos zonos plotis – 7 m.

Žemės sklype Nr. 1 nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė Reg. Nr. 44/293142 nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis) šiuo detalioju planu naikinamos, nes anksčiau buvę geležinkelio bėgiai pačiame sklype ir šiaurinėje pusėje su sklypu Nr. 1 besiribojančioje valstybinėje žemėje demontuoti ir panaikinti (žr. 2 pav.).



2 pav. 2004-05-10 žemės sklypo planas ir 2010-05-12 Inžinerinių tinklų planas.

Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas ar nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Kadangi konkrečios inžinerinės infrastruktūros įrengimo trasos, galios bei apimčių poreikis nustatomas techninių projektų rengimo metu pagal planuojamos ūkinės veiklos apimtį, pajėgumus, pastatų ir įrenginių išdėstymą ir t.t., todėl detalioju planu nustatytos tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos turi būti tikslinamos rengiant naujas žemės sklypų kadastro duomenų bylas.

**Žemės sklypui Nr. 1 galioja / nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

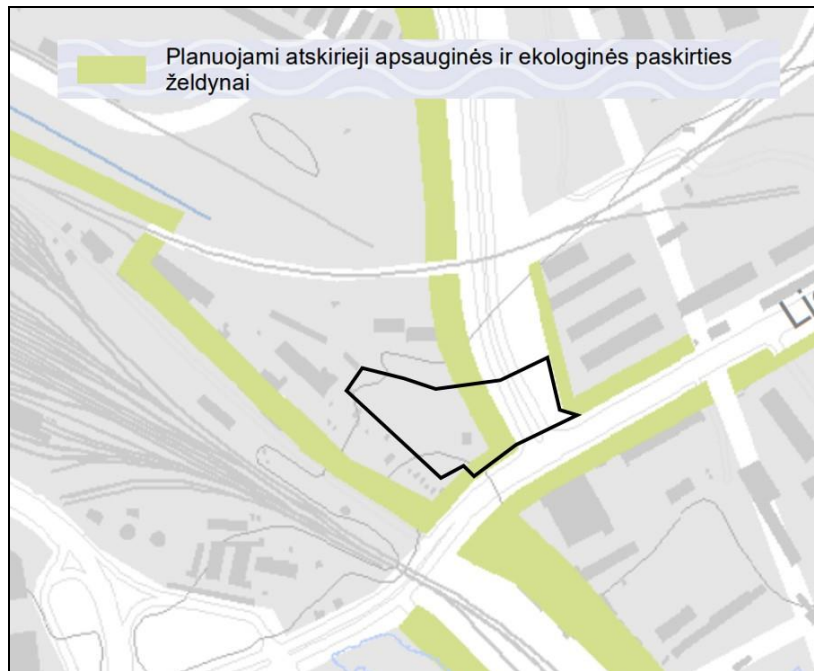
- Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ ketvirtasis skirsnis);
- Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ aštuntasis skirsnis);
- Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ devintasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ vienuoliktasis skirsnis).

**Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 laisvoje valstybinės žemės fondo žemėje nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyriaus „Inžinerinė infrastruktūra“ dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ vienuoliktasis skirsnis).

## **2.6. PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano (T00086840, 2021-10-06) sprendiniais į planuojamą teritoriją patenka ekstensyviai naudojami želdynai – atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai, kurie bendrajame plane numatyti abipus intensyvaus eismo Šiaurės pr. ir Liepų g. (žr. 3 pav.). Šių želdynų paskirtis tarnauti konkrečios apsaugos tikslams, t.y. gerinti tiek estetinę tiek ekologinę aplinkos kokybę. Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais visi atskirieji želdynai turi būti išskiriami nagrinėjant ir planuojant teritorijas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, kuriuose tikslinama želdynų fizinė apimtis, nustatomos arba tikslinamos žemės sklypų ribos, tipas ir kt.



3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendimais ir, kad būtų užtikrintas šių sprendinių tęstinumas, žemės sklype Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) detaliojo plano sprendimais išskirtos žemės sklypo dalys 1b, 1c ir 1d, kuriose numatytos bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (BZ), ir kurioms nustatytas žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Klaipėdos miesto bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. II sako, kad „II. BP brėžiniuose pavaizduotos apibendrintos teritorijos, nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. BP sprendiniai - teritorijų funkcinių zonų ribos, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasos, sklypų dydžiai ir jų žemės naudojimo būdai gali būti tikslinami pagal specifinius teritorijų požymius rengiant teritorijų vystymo koncepcijas arba vietovės lygmenis bendruosius planus, teritorijų detaliuosius planus, infrastruktūros specialiuosius planus. BP sprendinių, pateiktų mastelyje M 1:10000 negalima tiesmukiškai perkelti ir vertinti tikslesniame, pavyzdžiui į M 1:500 mastelį.“, todėl detaliojo plano sprendiniuose ekstensyviai naudojamų želdynų vietos buvo nustatytos įvertinus planuojamos teritorijos požymius, joje vykdomą veiklą bei esamą situaciją ir patikslintos naudojant tikslesnį M 1:500 mastelį.

Tokie detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendimams numatytiems 8.6 Vynerio Promenadų nagrinėjamame rajone, kur ekstensyviai naudojamų želdynų zonoje galimi teritorijos naudojimo tipai – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI), galimi žemės naudojimo būdai: bendro naudojimo (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje atlikta esamų medžių taksacija. Iš viso planuojamoje teritorijoje auga 115 medžių, iš kurių 49 vnt. priskiriami saugotiniams. Vizualiai vertinant planuojamoje teritorijoje esantys medžiai atrodo sveiki. Preliminariai detaliojo plano sprendinių pagrindiniame brėžinyje pažymėti 44 kertami ar iš augimo vietos perkeliama (13 vnt. saugotini ir 31 vnt. nesaugotini) medžiai ir 71 vnt. siūlomi išsaugoti medžiai (žr. „Pagrindinį brėžinį“). Konkretūs medžių tvarkymo sprendiniai (STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka) rengiami techninių projektų rengimo metu, atliekant šių želdinių ekspertinį vertinimą ir nurodant tikslus išsaugomų, kertamų ar perkeliama medžių kiekius, taip pat numatant teritorijos apželdinimo sprendinius ir kompensacines priemones.

Rengiant techninius projektus žemės sklypuose Nr. 1 ir N. 2 ypatingą dėmesį privaloma skirti apsauginių želdinių juostos iš mėgėjų sodų pusės įrengimui. Detaliojo plano sprendiniuose želdinių zona numatyta palei visą su žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 besiribojančių mėgėjų sodų sklypų perimetrą. Rengiant techninius projektus planuojamoje teritorijoje ir

žemės sklype Nr. 1 taip pat būtina dėmesį skirti apsauginių želdinių juostų šalia intensyvių transporto trasų (Šiaurės pr. ir Liepų g.) įrengimui.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Dėl sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo ar kirtimo, privaloma spręsti statinių statybos techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Saugotinių medžių kirtimą ar kitokį tvarkymą privaloma vykdyti vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 22-03-24 sprendimu Nr. T2-55 patvirtinto "Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaiciavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos gražinimo tvarkos aprašo" reikalavimais.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 pažymėtos preliminarios priklausomųjų želdynų ir želdinių zonos. Žemės sklypo Nr. 1 dalyje Nr. 1a ir žemės sklype Nr. 2, kuriems nustatytas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, mažiausias želdynų ir želdinių priskiriamas plotas turi būti ne mažesnis kaip 10 % nuo viso žemės sklypo ploto, žemės sklypo Nr. 1 dalyse Nr. 1b; 1c ir 1d, kurioms nustatytas žemės naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, mažiausias želdynų ir želdinių priskiriamas plotas turi būti ne mažesnis kaip 15 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, kurie numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Sklypui apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms.

Atstumai nuo statinių iki medžių ir krūmų reglamentuojami Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėse, Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėse ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose medžių ir krūmų sodinimo atstumus nuo statinių.

## **2.7. APLINKOS IR SVEIKATOS APSAUGA**

### ***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos ir kokybės ir higieninės būklės požiūriu***

Planuojamoje teritorijoje esančiame žemės sklype Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) ir toliau bus vykdoma esamos skystojo kuro ir alternatyviųjų degalų degalinės eksploatacija. Šalia esamos operatorinės – parduotuvės detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatytas statinių statybos zonos išplėtimas planuojamai automobilių plovyklai, o vakarinėje žemės sklypo Nr. 1 dalyje ir pietinėje žemės sklypo Nr. 2 dalyje numatytos naujos statinių statybos zonos, skirtos negyvenamosios paskirties administracinių pastatų statybai (žr. "Pagrindinį brėžinį"). Galimas maksimalus pastatų aukštis žemės sklype Nr. 1 – 12 m, žemės sklype Nr. 2 – 8,5 m. Nuo užstatymo zonų iki gretimų žemės sklypų išlaikomi atstumai, kurie nustatyti reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede. Detaliojo plano sprendiniais nustatytas maksimalus leistinas pastatų aukštis 12 m ir 8,5 m, o konkretūs statinių parametrai ir rodikliai bus sprendžiami techninių projektų metu.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymu detaliojo plano sprendiniais nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žr. aiškinamojo rašto skyriuje 2.5. „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos"). Visai detalioju planu planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi teisės aktais reglamentuojami norminiai atstumai. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą teritorijoje nėra.



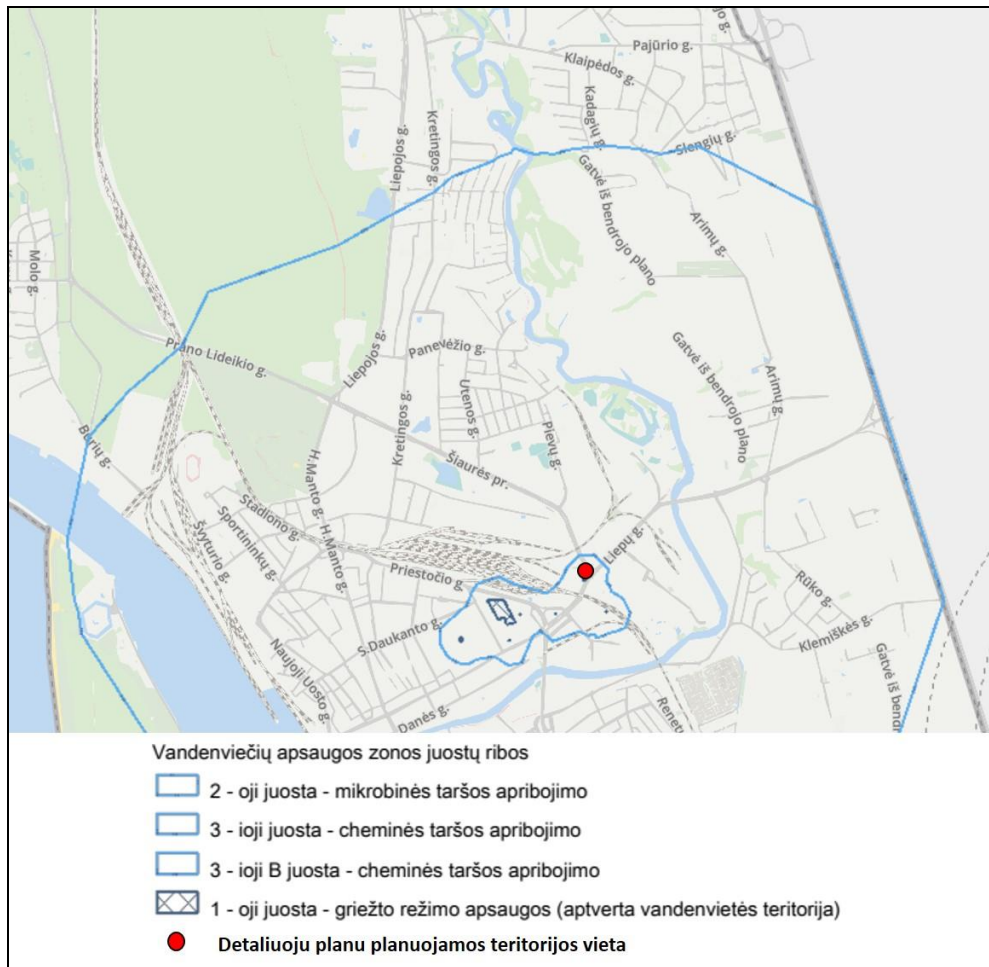
### **Gretimųbių poveikis planuojamai teritorijai**

Rengiant detaliojo plano sprendinių korektūrą buvo įvertinta urbanistinė situacija, besiribojančių žemės sklypų ir teritorijų paskirtys bei esamų pastatų išdėstymas. Artimiausioje aplinkoje gyvenamųjų teritorijų nėra. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme, vakarinėje dalyje ribojasi su komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypu, pietinėje dalyje su mėgėjų sodo žemės sklypais ir su susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypu. Rytinė planuojamos teritorijos riba ribojasi su komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypu, kuriame stovi Liepų g. prekybos centras, o pietrytinė planuojamos teritorijos riba ribojasi su Liepų gatve. Detalioju planu planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos 2-ąją ir 3-iąją juostas, kuriose ribojama ūkinė veikla (žr. aiškinamojo rašto skyriuje 2.5. „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“). Įvertinus planuojamos ūkinės veiklos pobūdį komercinės paskirties objektų teritorijose žemės sklype Nr. 1 ir žemės sklype Nr. 2, bei planuojamą inžinerinį aprūpinimą, o taip pat fizikinę, cheminę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, darytina išvada, kad detalioju planuojamos teritorijos gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė veikla, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nenumato papildomų apribojimų gretimybėje eančiuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

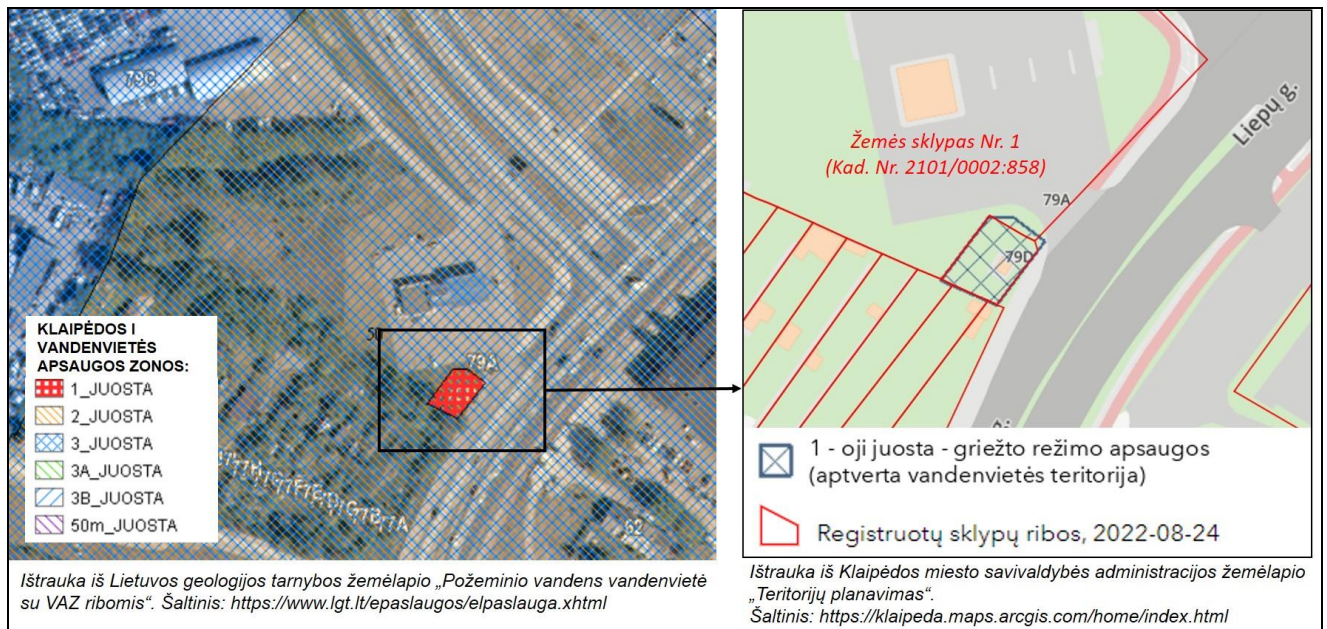
### **Prevencinės priemonės galimam neigiamam poveikiui suvaldyti**

Prieš įgyvendinant detaliojo plano sprendinius ir rengiant techninius projektus planuojamoje teritorijoje būtina taikyti prevencines priemones galimam neigiamam poveikiui išvengti ir/ar sumažinti. Prieš įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, kurių metu planuojamai ūkinei veiklai paaiškėtų būtinybė atlikti poveikio aplinkai vertinimo atranką, veikla būtų galima tik įvertinus planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai ir gavus atsakingų institucijų teigiamus sprendimus ar išvadą dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių.

Detalioju planu visa planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos 2-ąją ir 3-iąją juostas, taip pat dalis planuojamo žemės sklypo Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) patenka į 1-ąją apsaugos zonos juostą (žr. „Pagrindinį brėžinį“ ir 4.1 pav.). Vadovaujantis Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priedu pirmos grupės (labia jautrios) teritorijoms priskiriamos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 1-oji juosta, 2-oji juosta ir 50 m taršos apribojimų juosta, todėl visa detalioju planu planuojama teritorija patenka į jautrias taršai teritorijas (žr. 4 pav.). Prieš įgyvendinant detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, kuriuose numatoma administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų statyba, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, būtina atlikti preliminarinius ekoekologinius tyrimus. Preliminarusis ekogeologinis tyrimas – tiesioginis žemės gelmių tyrimas, kai įvertinamas galimas geologinės aplinkos taršos židinio poveikis dirvožemiui, gruntui ir (ar) požeminiam vandeniui ir, vadovaujantis gautais rezultatais, sprendžiama, ar tikslinga atlikti detalų ekogeologinį tyrimą.



4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos m. žemėlapiu su Vandenviečių apsaugos zonos juostų ribomis.



4.1 pav. Ištraukų iš Lietuvos geologijos tarnybos ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėlapiu su Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonomis schema.

Įgyvendinat detaliojo plano sprendinius ir rengiant techninius projektus būtini detalūs inžineriniai geologiniai tyrinėjimai, identifikuojant galimas rizikos zonas ir atitinkamai numatant būtinus techninius sprendinius nepageidaujama geologinių reiškinių grėsmei išvengti ar suvaldyti.

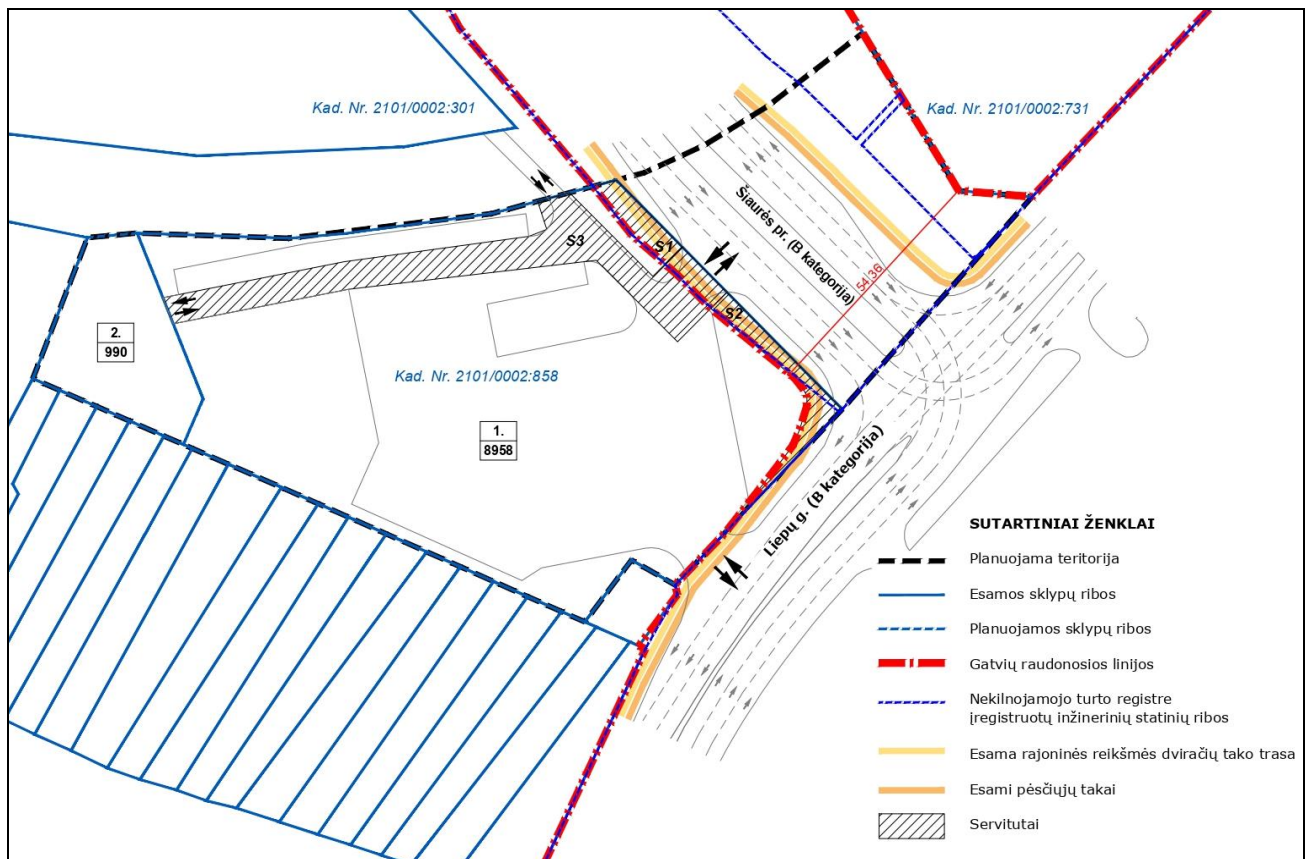
## 2.8. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

### **Miesto gatvių tinklas**

Detalioju planu planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su B kategorijos Liepų gatve. Į rytinę planuojamos teritorijos dalį patenka B kategorijos Šiaurės pr. atkarpa. Liepų g. ir Šiaurės pr. – Klaipėdos miesto magistralinės gatvės, kurių važiuojamosios dalys ir kiti gatvių elementai (pėsčiųjų ir dviračių takai (šaligatviai), įvairios paskirties skiriamosios juostos, techninės eismo reguliavimo, stebėjimo ir informacinės priemonės, viešojo transporto stotelės, želdiniai, apšvietimo inžineriniai tinklai ir įrenginiai, lietaus vandens surinkimo ir nuvedimo inžineriniai tinklai ir įrenginiai, drenažo tinklai ir įrenginiai) yra įrengti.

Detaliojo plano sprendiniais į planuojamą teritoriją patenkančių Liepų g. ir Šiaurės pr. raudonosios linijos nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir įvertinus Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo aiškinamojo rašto dalyje „33.4. Esamų ir planuojamų magistralinių gatvių ir kelių kategorijos ir techniniai parametrai“ Liepų g. nustatytas atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų – 40-70 metrų, o Šiaurės pr. – 50-62 metrų. Detaliojo plano sprendiniais Liepų g. ir Šiaurės pr. raudonosios linijos nurodomos taip, kad neprieštarautų Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams, taip pat, kad visi esami šių gatvių elementai patektų į gatvių raudonosiomis linijomis apribotas žemės juostas, o taip pat, kad būtų ne mažesnės nei gatvės, kaip inžinerinio statinio, įregistruoto nekilmuojamojo turto registre, ribas. Liepų g. raudonosios linijos, besiribojančios su planuojama teritorija, nustatomos ir sutapdinamos su planuojamo žemės sklypo Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) riba ir šiame sklype planuojamo servituto S2, skirto naudotis esančiu pėsčiųjų taku (šaligatviu) ir esamu rajoninės reikšmės dviračių taku, ribomis, o Šiaurės pr. raudonosios linijos nustatomos ir sutapdinamos su žemės sklype Nr. 1 planuojamų servitutų S1 ir S2, skirtų naudotis esančiu pėsčiųjų taku (šaligatviu) ir esamu rajoninės reikšmės dviračių taku, ribomis ir su planuojamos teritorijos rytinėje pusėje besiribojančio žemės sklypo Kad. Nr. 2101/0002:731 ribomis (žr. „Pagrindinį brėžinį“ ir 5 pav.).

Į planuojamą teritoriją patenkančių gatvių raudonosios linijos detaliojo plano sprendiniais nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir įvertinus Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius. B kategorijos Šiaurės pr. atkarpai, patenkančiai į planuojamą teritoriją, detaliojo plano sprendiniais, siauriausioje atkarpos vietoje, nustatytas atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 54,36 m, todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniuose nustatytiems atstumams tarp gatvių raudonųjų linijų Šiaurės prospektui, kurie yra 50-62 m (žr. „Pagrindinį brėžinį“ ir 5 pav.).



5 pav. Detaliuoju planu nustatomų gatvių raudonųjų linijų schema.

### **Įvažiavimai į sklypus ir transporto priemonių stovėjimo infrastruktūra**

Planuojamame teritorijoje esančio žemės sklypo Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:858) susisiekimo sistema yra įrengta ir detaliuoju planu nekeičiama, t.y. į žemės sklypą Nr. 1 patenkama esamais įvažiavimais ir išvažiavimais iš Šiaurės pr. ir Liepų g. Į detaliuoju planu naujai formuojamą žemės sklypą Nr. 2 patenkama per žemės sklype Nr. 1 numatytą kelio servitutą S3, kuris taip pat skirtas žemės sklype Nr. 1 esančiam privažiavimui, per kurį patenkama į valstybinę žemę ir į žemės sklypą Kad. Nr. 2101/0002:301 šiaurinėje planuojamo žemės sklypo dalyje (žr. „Pagrindinį brėžinį“ ir 5 pav.). Gatvių ir privažiavimų elementų techniniai parametrai tikslinami rengiant techninius projektus.

Detaliojo plano sprendiniuose numatytos transporto priemonių judėjimo kryptys ir preliminarios stovėjimo zonos žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 (žr. „Pagrindinį brėžinį“). Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios jų vietos žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, vadovaujantis Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, bus tikslinamos techninių projektų rengimo metu pagal esamų ir būsimų pastatų paskirtį ir parametrus. Transporto priemonių stovėjimo aikštelių techniniai projektai rengiami vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, 9.3 punkto reikalavimais, pagal kuriuos reikia numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimą įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

### **Dviračių ir pėsčiųjų takai**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros specialiojo planu, į planuojamą teritoriją patenka esamų rajoninės dviračių takų trasų atkarpos abipus Šiaurės pr. ir dalis dviračių tako Liepų g. (žr. 6 pav.). Esami įrengti dviračių takai yra 2 m pločio. Taip pat į planuojamą teritoriją patenka ir esami 1,5 m pločio pėsčiųjų takai (šaligatviai) abipus Šiaurės pr. ir dalis šaligatvio prie Liepų g. Detaliojo plano sprendiniais, zonose, kur į žemės sklypą Nr. 1 (Kad. Nr. 2101/0002:731) patenka esamas dviračių takas ir esamas šaligatvis, išskirta

žemės sklypo dalis Nr. 1e, kuriai nustatytas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), o taip pat nustatomi servitutai S1 ir S2, kurie skirti naudotis esančiu pėsčiųjų taku (šaligatviu) ir esamu rajoninės reikšmės dviračių taku (žr. „Pagrindinį brėžinį“).



6 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros specialiojo plano.

## 2.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinių tinklų dalis detaliojo plano koregavimu nerengiama. Detalioju planu planuojama teritorija yra inžineriniu požiūriu išvystytoje Klaipėdos miesto dalyje, t.y. nutiestos centralizuotos komunikacijos (geriamo vandens, buitinių ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, elektros energijos ir apšvietimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklas), todėl yra užtikrintos galimybės prisijungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Konkrečios prisijungimų vietos ir detalūs sprendiniai bus rengiami statinių statybos techninių projektų metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Esamų inžinerinių tinklų, patenkančių į statinių statybos zonas, iškėlimas sprendžiamas techniniais projektais. Rengiant techninius projektus būtina gauti technines sąlygas iš tinklų eksploatuojančių įmonių dėl tinklo demontavimo/iškėlimo, prisijungimo.

Inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės įrengia ir prižiūri pagrindines infrastruktūros trasas ir apskaitos įrenginius įrengia ties sklypų ribomis, o įvadus iki pastato įsirengia ir prižiūri žemės sklypo savininkai.

Siekiant užtikrinti inžinerinės infrastruktūros vystymą žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra numatomi servitutai S4 ir S5, kurie skirti tiesti pagrindinėms inžinerinės infrastruktūros trasoms (žr. „Pagrindinį brėžinį“). Servitutai tikslinami techninių projektų metu pagal numatytą inžinerinių tinklų paklojimo vietą ir jų apsaugos zonos užimamą plotą. Servitutai registruojami po techninių projektų parengimo.

Detaliojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje pažymėtos esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos ir naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos. Servitutų ir inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonų ribos ir plotai tikslinami techninių projektų rengimo metu.

Techninio projekto stadijoje, konkretizavus inžinerinio aprūpinimo poreikius ir numačius tiesti, įrengti ir eksploatuoti naujas inžinerines komunikacijas, kartu bus nustatytos jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas nustato apsaugos zonas – Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

įstatyme nurodytų objektų apsaugai skirta teritorija, kurioje turi būti taikomos šiuo įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žr. 1 lentelę.).

1 lentelė. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Inžinerinė infrastruktūra	Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Apsaugos zonos dydis
<b>Elektros tinklai</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, ketvirtasis skirsnis.	1. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. 2. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių apsaugos zonos nenustatomos.
<b>Naftos ir naftos produktų įrenginiai</b>	Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, aštuntasis skirsnis.	1. Naftos ir naftos produktų talpyklų apsaugos zona yra žemės juosta aplink šias talpyklas. Apsaugos zona nustatoma nuo pylimo ar atitvarinės sienos (toliau – užtvara) išorinės ribos, juosiančios naftos ir naftos produktų talpyklas, jeigu tokia užtvara yra. Jeigu užtvaros nėra, apsaugos zona nustatoma nuo naftos ir naftos produktų talpyklos išorinės sienelės. Naftos ir naftos produktų talpyklų apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgiant į talpyklų tūrį: nuo 0,45 kubinio metro iki 60 kubinių metrų tūrio talpyklų – 10 metrų, o didesnio kaip 60 kubinių metrų tūrio talpyklų – 15 metrų. 2. Skystųjų degalų kolonėlės apsaugos zona – 7 metrų pločio žemės juosta aplink šį įrenginį ir oro erdvė virš jos.
<b>Suskystintų naftos dujų įrenginiai</b>	Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, devintasis skirsnis.	1. Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zona – žemės juosta aplink suskystintų naftos dujų įrenginį ir (ar) jo įtaisus arba statinį, kuriame yra šie įrenginiai, ir oro erdvė virš šio įrenginio ir (ar) jo įtaisų arba statinio, kuriame yra šie įrenginiai. 2. Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonų dydžiai nustatyti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1 priede.
<b>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra</b>	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, dešimtas skirsnis.	1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės

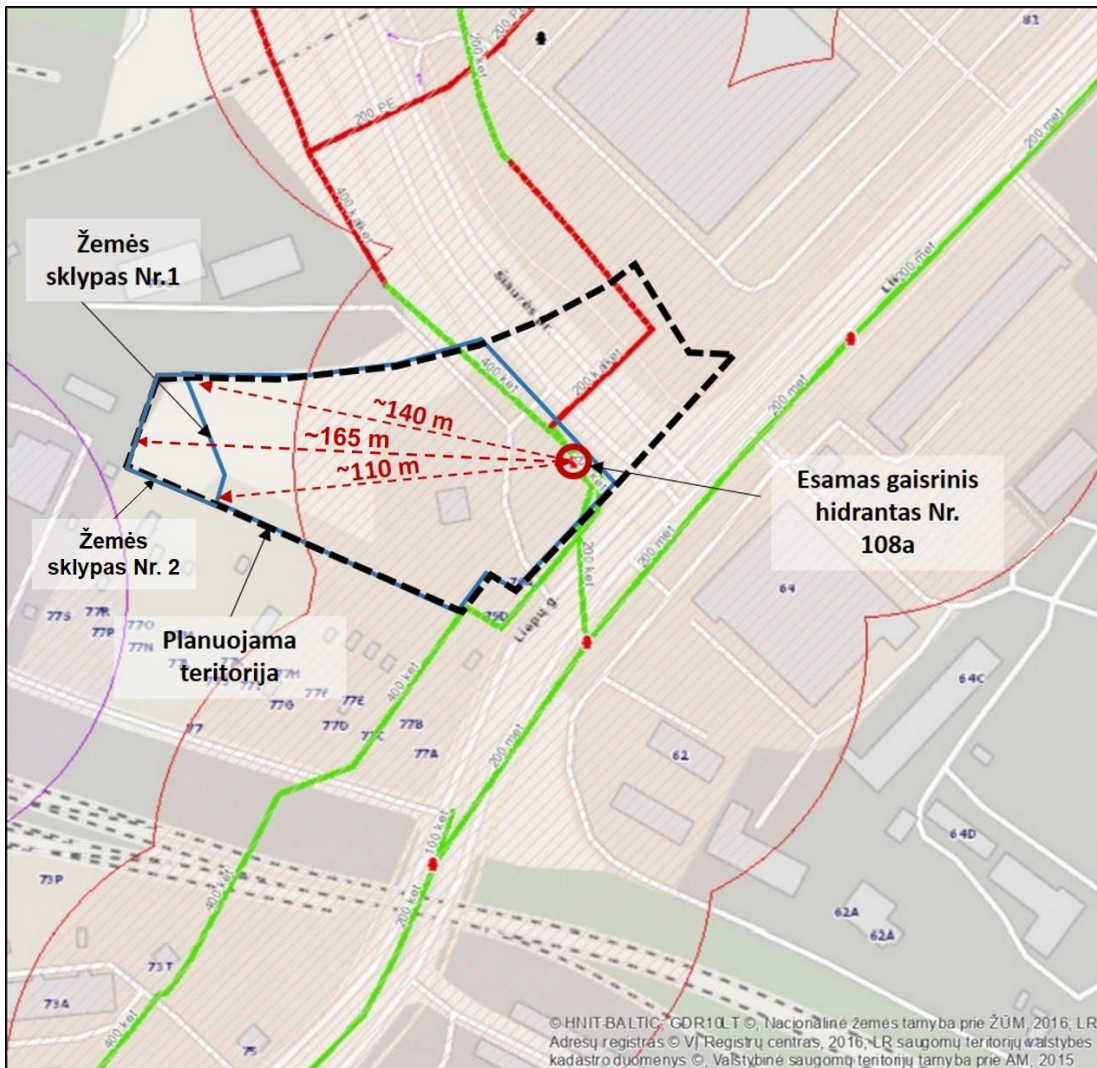
		<p>juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.</p> <p>3. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.</p> <p>4. Vandens siurblių apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.</p>
<p><b>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra</b></p>	<p>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyrius, vienuoliktasis skirsnis.</p>	<p>1. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.</p> <p>2. Kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.</p> <p>3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.</p>

## 2.10. PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020 m. spalio 30 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG158208 detaliojo plano sprendiniai atitinka sąlygose išdėstytus reikalavimus. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti.

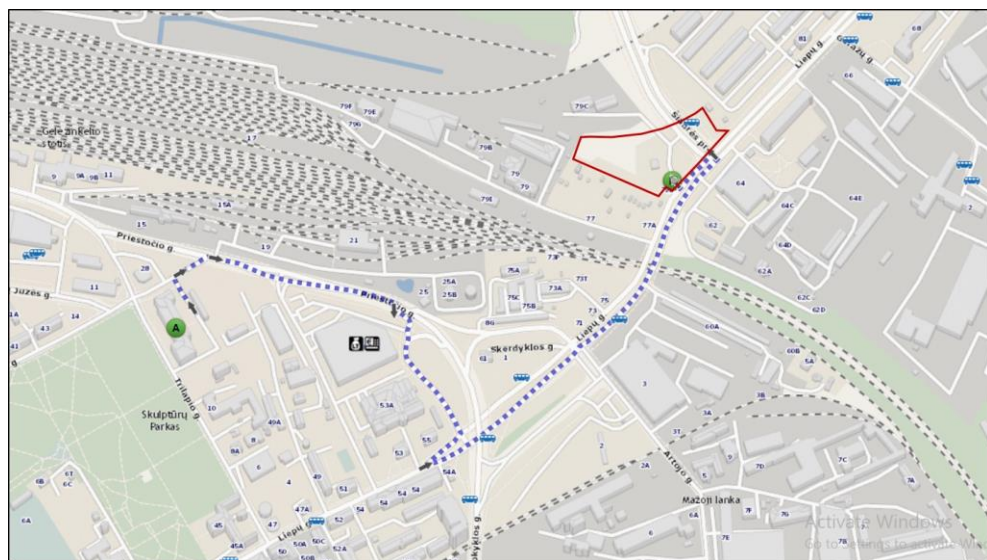
Į žemės sklypą Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0002:858) patenkama iš Šiaurės pr. ir Liepų g., o į žemės sklypą Nr. 2 privažiuojama per žemės sklype Nr. 1 suplanuotą kelio servitutą S3. Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 detaliojo plano sprendiniuose numatytos ne mažesnės kaip 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelės (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas Nr. 108a yra detalioju planu planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0002:858) (žr. 7 pav.). Atstumas nuo esamo gaisrinio hidranto iki planuojamoje teritorijoje esančių ir numatomų statyti pastatų perimetro tolimiausių taškų yra ne didesnis kaip 200 metrų. Kadangi detaliojo plano sprendiniuose numatomiems pastatams nustatytos statybos zonos nenurodant tikslaus pastatų išdėstymo, konkretūs lauko gaisrinio vandentiekio sprendiniai detalizuojami rengiant statinių techninius projektus remiantis teisės aktų reikalavimais. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai turi būti užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis, rengiant techninius projektus. Rengiant statinių techninius projektus teritorijos planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.



7 pav. Gaisrinių hidrantų schema (Šaltinis: [www.vanduo.lt](http://www.vanduo.lt))

Atstumas nuo artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos yra ~ 1,4 km, tai - Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda (žr. 8 pav.).



8 pav. Atstumas (~ 1,4 km) nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos.



Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esami statiniai eksploatuojami ir būsiami nauji statiniai projektuojami ir statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. liepos 27 d. įsakymo Nr. 1-223 redakcija) Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais gaisrinę saugą reglamentuojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisriniai atstumai) ir turi tenkinti „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimus (žr. 2 lentelę):

2 lentelė. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

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

Techniniais projektais turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo etape, konkretizuojant pastatų parametrus, konfiguraciją ir statybos vietą sklype, užtikrinant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus.

Skystojo kuro ir alternatyviųjų degalų degalinė, esanti žemės sklype Nr. 1, eksploatuojama vadovaujantis LR energetikos ministro 2009 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 1-37 (LR energetikos ministro 2020 m. balandžio 21 d. įsakymo Nr. 1-94 redakcija) Degalinių įrengimo ir eksploatavimo taisyklėmis.

Išorinės statinių apsaugos nuo žaibo projektavimas, įrengimas ir naudojimas turi būti užtikrinami vadovaujantis LR aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. D1-693 Statybos techninio reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai leidžia rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelės turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510 su vėlesniais pakeitimais) nustatytus reikalavimus.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

## 2.11. BUITINIŲ ATLIEKŲ TVARKYMAS

Susidariusios buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Už buitinių atliekų surinkimą, rūšiavimą, tvarkymą ir išvežimą iš esamų ir suplanuotų žemės sklypų atsakingi sklypų valdytojai. Buitinės atliekos bus surenkamos į kontenerius. Surinktos atliekos pagal sutartis su atliekų surinkėjais bus išvežamos į sąvartyną ir/ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones. Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugų teikimą Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje reglamentuoja Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklės, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T2-370 (2013 m. gruodžio 18 d. sprendimo Nr. T2-334 redakcija).

Atliekų konteineriai turi stovėti atliekų turėtojų žemės sklypuose. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtos preliminarios atliekų konteinerių aikštelės vietos žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, tačiau konkreti vieta turi būti parenkama ir numatyta statinių statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 nustatytais statinių išdėstymo sklype reikalavimais.

Vykstant statyboms susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti vadovaujantis Aplinkos apsaugos reikalavimais. Antriniam perdirbimui tinkamos atliekos priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms, o netinkamos perdirbimui išvežamos į sąvartyną.

PV Asta Kazlaitė (Atest. Nr. A1459)

