

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO NĖGIŲ G. 2, KLAIPĖDOJE, TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ KLAIPĖDOS MIESTO VALDYBOS 1995 M. KOVO 23 D. POTVARKIU NR. 235 „DĖL GYVENAMOJO KVARTALO MELNRAGĖJE IŠPLANAVIMO PATVIRTINIMO“ PATVIRTINTA DETALAUŠ IŠPLANAVIMO SCHEMA, KEITIMUI**

2008 m. d. Nr.  
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 4 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimo Nr. 635 „Dėl Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 86-3120; 2007, Nr. 7-281) 7.4 punktu bei atsižvelgdama į uždarnosios akcinės bendrovės prekybos namai „VIDAR“ 2008 m. spalio 2 d. prašymą, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Pritarti žemės sklypo Nėgių g. 2, Klaipėdoje, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų, nustatytų Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. kovo 23 d. potvarkiu Nr. 235 „Dėl gyvenamojo kvartalo Melnragėje išplanavimo patvirtinimo“ patvirtinta detalaus išplanavimo schema, keitimui. Naujo detaliojo plano rengimo tikslai – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios paskirties objektų teritoriją, padalinti sklypą į du, juose numatant statyti blokuotus gyvenamuosius namus, sklypų ribose įrengti Nėgių g. atkarpą.

2. Skelbti apie šį sprendimą vietinėje spaudoje ir visą sprendimo tekstą – Savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka

Savivaldybės meras

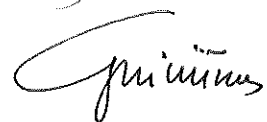
Teikėjas – Savivaldybės administracijos direktorius



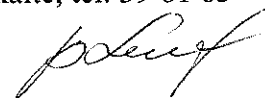
Aloyzas Každalevičius

SUDERINTA

Teritorijų planavimo komiteto pirmininkas



Valentinas Greičiūnas



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO  
„DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO NĖGIŲ G. 2, KLAIPĖDOJE, TVARKYMO IR NAUDOJIMO  
REŽIMO REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ KLAIPĖDOS MIESTO VALDYBOS 1995 M. KOVO 23 D.  
POTVARKIU NR. 235 „DĖL GYVENAMOJO KVARTALO MELNRAGĖJE IŠPLANAVIMO  
PATVIRTINIMO“ PATVIRTINTA DETALAUŠ IŠPLANAVIMO SCHEMA, KEITIMUI“  
PROJEKTO**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Šis Tarybos sprendimo projektas parengtas todėl, kad į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorių kreipėsi žemės sklypo Nėgių g. 2 savininkė uždaroji akcinė bendrovė prekybos namai „VIDAR“ su prašymu perduoti šio sklypo detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teises ir pareigas bei sudaryti sutartį dėl šių teisių ir pareigų perdavimo. Detaliojo plano rengimo tikslas – pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios paskirties objektų teritoriją, padalinti sklypą į du, juose numatant statyti blokuotus dvibučius gyvenamuosius namus, sklypų ribose įrengti Nėgių g. atkarpą.

Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarką reglamentuoja Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašas (Žin., 2004, Nr. 86-3120; 2007, Nr. 7-281), patvirtintas Lietuvos respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635, toliau – Aprašas.

Aprašo 7.4. punktas nurodo, kad tuo atveju, kai žemės valdytojas ar naudotojas numato keisti bent vieną iš privalomų savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinto detaliojo plano nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų, **keitimui būtinas atitinkamai savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus pritarimas**. Dabar žemės sklypui galioja teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti detalaus išplanavimo schemoje, patvirtintoje Klaipėdos miesto valdybos 1995-03-23 potvarkiu Nr. 235 „Dėl gyvenamojo kvartalo Melnragėje išplanavimo patvirtinimo“. Joje sklypui nustatytas užstatymo tankumas nuo 25% iki 30%, pastatų aukštis nuo 1 iki 2 aukštų bei komercinės paskirties naudojimo būdas. Norint keisti šiuos reikalavimus, būtinas tarybos pritarimas, kadangi Valdybos įgaliojimai perėjo Tarybai.

Siekiant suteikti Tarybos nariams pilną informaciją apie planuojamą teritoriją ir jos pokyčius įgyvendinus planuojamo rengti detaliojo plano sprendinius, kartu su prašymu pateiktas architekto Mariaus Šeškausko parengtas Aiškinamasis raštas (1 priedas) ir detaliojo plano priešprojektiniai pasiūlymai (2 priedas).

Šiuos priešprojektinius pasiūlymus 2008-09-09 posėdyje svarstė Teritorijų planavimo komitetas (protokolas Nr. TAR-146). Komitetas nutarė : „pritarti detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimui UAB prekybos namai „Vidar“ su pastaba : siūlyti detaliojo plano užsakovams rengiant detalų planą, paruošti Nėgių gatvės įrengimo techninį projektą ir išsipareigoti įrengti sklypo ribose Nėgių gatvės atkarpą“.

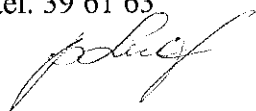
Jei Taryba pritaris šio sprendimo projektui, bus parengtas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sklypo savininkei UAB prekybos namai „VIDAR“ bei sudaryta teisių ir pareigų perdavimo sutartis, joje įrašant reikalavimą įrengti Nėgių gatvės atkarpą.

Architektūros ir miesto planavimo skyriaus vedėjas



Almantas Mureika

B. Lenkauskaitė, tel. 39 61 63  
2008-11-19



## ŽEMĖS SKLYPAS NĖGIŲ G.2, KLAIPĖDA

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.NUSTATYTI IR NUMATOMI REGLAMENTAI

| Nustatytų ir numatomų reglamentų palyginamoji lentelė   | Planuojami užstatymo reglamentai                                    |  |
|---|---|--|
|   | Maksimalus pastatų užimamo ploto procentas                          | Pastatų aukštingumas                             |
| „Melnragės gyvenvietės detalaus išplanavimo schemeje, kurią 1995-03-23 potvarkiu Nr. 235 patvirtino Klaipėdos miesto valdyba. | Iki 40 %  | Iki 2 aukštų su mansarda, t.y ne daugiau 15 m.   |
| Planuojami užstatymo reglamentai  | Iki 35 %  | 2 aukštai iki 12 m.                              |
| <i>Pastabos</i>   | <i>Maksimalus pastatų užimamas plotas neviršija leistinų normų.</i> | <i>Planuojamas mažesnio aukštingumo pastatas</i> |

STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nustatyti reikalavimai gyvenamajam namui ir žemės sklypui:

Žemės sklypo plotas – 0,0888 ha.;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemės, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Planavimo tikslai – pakeisti žemės sklypo paskirtį į gyvenamosios paskirties sklypą, padalinti sklypą į dvi dalis, numatoma dviejų blokuotų dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Įrengti sklypo ribose Nėgių gatvės atkarpa.

Skaičiuojamasis bendras pastato butų plotas – apie 640 m<sup>2</sup>

**Privalomas minimalus sklypo plotas**

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004, „Gyvenamieji pastatai“ 1 priedas, 1 lentelė „Maksimalūs pastatų užimamo žemės ploto dydžiai sklype“, reglamentu, interpoliacijos būdu paskaičiuotas, maksimalus užstatymo plotas - 38%. Detaliajame plane dvibučio namo sklypo, užstatymo plotas numatomas 35 %, taigi jis neviršija leistino maksimalaus užstatymo ploto, kuris ir yra 38 %.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynai užims ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

## 2. GRETIMYBIŲ RIBOS, PAVADINIMAI

Planuojamų sklypų gretimybės – pagal Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo pateiktus duomenis yra registruoti šie žemės sklypai:

1. Žemės sklypas Nėgių g. 4, Klaipėda, kadastro Nr.2101/0001:405, registro įrašo Nr.21/4921, savininkas – Vytautas Gružas.
2. Žemės sklypas Žiobrių g. 3, Klaipėda, kadastro Nr.2101/0001:464, registro įrašo Nr.21/5435, savininkai – Nadežda Michailovskaja, Varvara Fomina, Marija Chomko.
3. Žemės sklypas Žiobrių g. 1, Klaipėda, kadastro Nr.2101/0001:739, registro įrašo Nr.44/700377, savininkas – Lietuvos Respublika;  
Gretimybės ribos pateikiamos projekcinio pasiūlymo brėžinyje.

## 3. NAUJŲ REGLAMENTŲ ĮTAKA GRETIMYBĖMS

Planuojamų dvibučio gyvenamojo pastato sklypų privalomas minimalus plotas – 400 m<sup>2</sup>. Šiuo atveju planuojami žemės sklypai yra didesni už privalomą minimalų plotą, nes sklypo Nr.1, plotas 424 m<sup>2</sup>, o sklypo Nr.2 plotas 465 m<sup>2</sup>.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reglamentu, planuojami pastatai projektuojami 3m atstumu iki gretimų sklypų ribos: tarp vakarinėje pusėje esančio kaimyninio sklypo adresu Nėgių g. 2 ir planuojamo pastato yra apie 10m atstumas, ir tarp kaimyninio sklypo adresu Žiobrių g. 1 yra ne mažiau 3 m atstumas.

Planuojami pastatai projektuojami taip kad atitiktų pastatų patalpų ir insoliacijos reikalavimus; netrukdytų natūraliam patalpų apšvietimui gretima esantiems pastatams.

## 4. TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS IR INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA

Pagal Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą ir reglamentą, patvirtintą savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr.254 planuojama teritorija patenka į decentralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje prioritetas dujinis kuras, todėl numatomas šildymo būdas – dujinis.

Planuoja teritorija ribojasi su Molo ir Nėgių, D kategorijos gatvėmis. Į planuojamą teritoriją patenkamas iš D kategorijos Nėgių gatvės. Privažiavimas į sklypą Nr.2 iš Nėgių gatvės, o į sklypą Nr. 1 per sklypą Nr. 2 numatant servitutą. Nėgių gatvės atkarpa, planuojama inžineriškai įrengti planuojamo sklypo ribose.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo pastato garažuose.

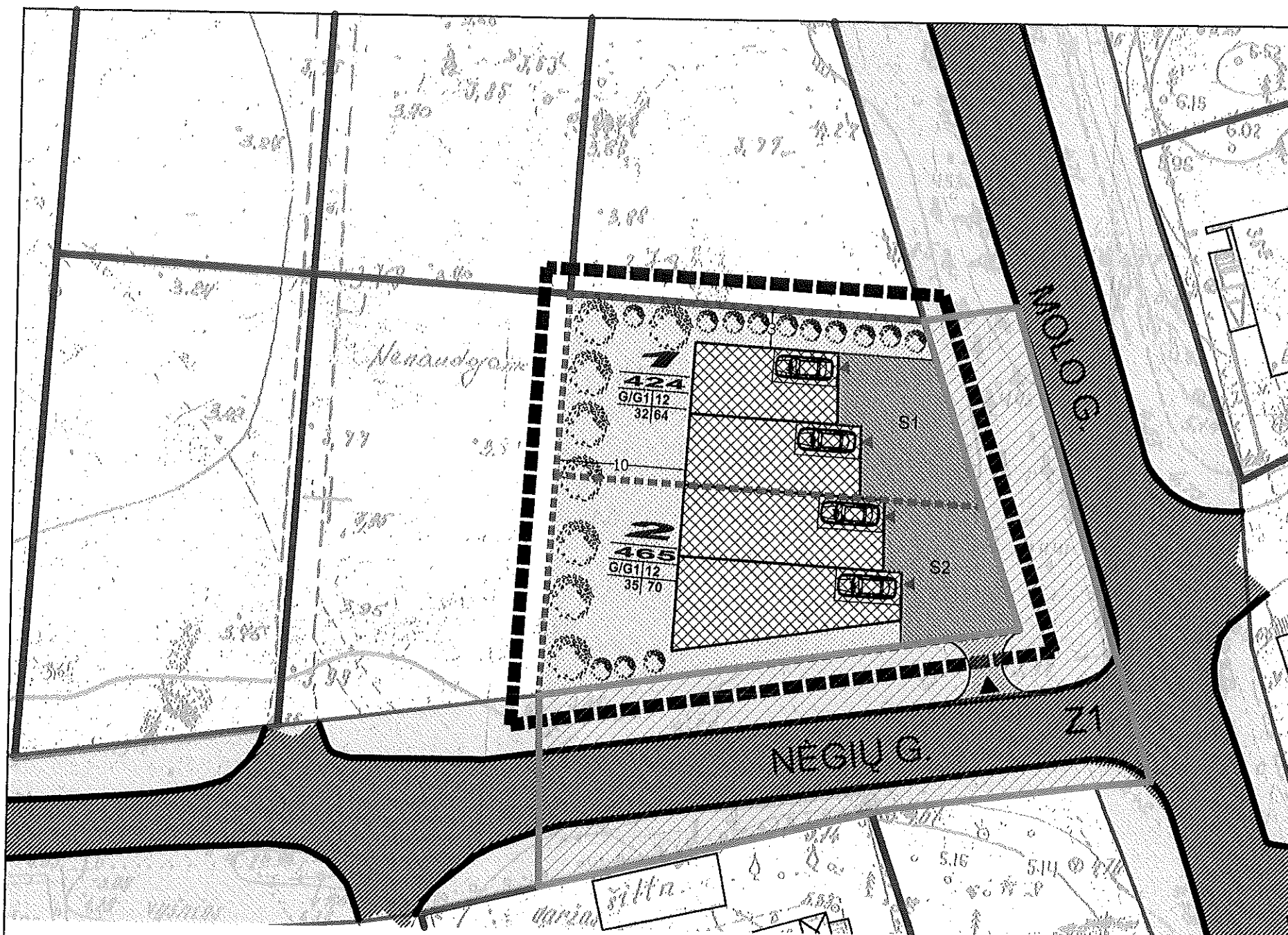
## 5. PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI TAIKOMI GALIOJANČIŲ ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAI

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija žemės sklypas Nėgių g.2, Klaipėda patenka į gyvenamosios paskirties objektų teritoriją, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Pagal Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemą/ specialųjį planą planuojamoje teritorijoje aukštybinė statyba nenumatoma išskyrus tuos atvejus, kurie fiksuoti kompozicinio modelio brėžiniuose.

Projekto vadovas:

M. Šeškauskas

(Atestato Nr. 16946)

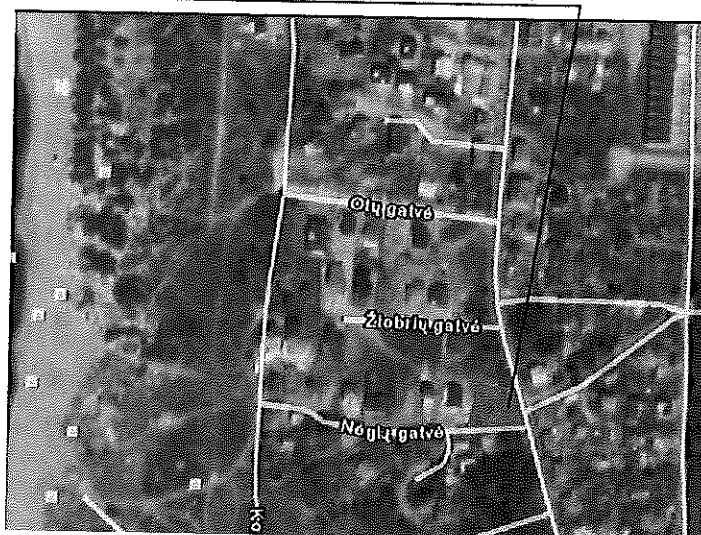


| SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS |  |
|----------------------|--|
|                      | 1 - SKLYPO NUMERIS   |
|                      | 2 - PLOTAS (M2)  |
|                      | 3 - TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) NAUDOJIMO BŪDAS IR/AR POBŪDIS |
|                      | G1- MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBOS                     |
|                      | 4 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS                        |
|                      | 5 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS PROCENTAIS     |
|                      | 6 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS PROCENTAIS       |
|                      | ESAMI PASTATAI   |
|                      | SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS            |
|                      | MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBOS                         |
|                      | ESAMOS GATVĖS  |
|                      | PROJEKTUOJAMA SKLYPO RIBA                                    |
|                      | GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS                                   |
|                      | PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA                                 |
|                      | STATYBOS RIBA  |
|                      | ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS   |
|                      | PLANUOJAMI PRIVAŽIAVIMAI IR AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO AIKŠTELĖS  |
|                      | PLANUOJAMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS                     |
|                      | ESAMI IR PLANUOJAMI MEDŽIAI IR KRŪMAI                        |
|                      | ESAMI IR PLANUOJAMI ŽELDINIAI, GATVĖS SKIRAIMOJI JUOSTA      |
|                      | SERVITUTAI   |
|                      | PATEKIMO Į SKLYPĄ VIETA                                      |
|                      | TVARKOMA TERITORIJA UŽ SKLYPO RIBŲ                           |
|                      | PATEKIMO Į GARAŽĄ VIETA                                      |

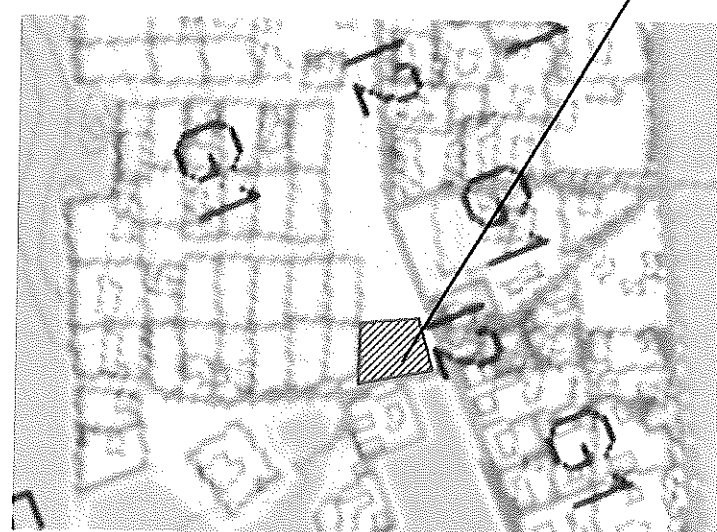
SITUACIJOS SCHEMA

IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO

PLANUOJAMA TERITORIJA



PLANUOJAMA TERITORIJA



PASTABOS:

- 1.1 PLANUOJAMI DU SKLYPAI: SKLYPO NR. 1 PLOTAS 0.0424 HA, SKLYPO NR.2 PLOTAS - 0,0465 HA.
- 1.2 PLANAVIMO TIKSLAS – PAKEISTI ŽEMĖS SKLYPO PASKIRTĮ Į GYVENAMOSIOS PASKIRTIES SKLYPĄ, PADALINANT SKLYPĄ Į DVI DALIS, NUMATOMA DVIJŲ BLOKUOTŲ DVIBUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBĄ, ĮRENGTI SKLYPO RIBOSE NĖGIŲ GATVĖS ATKARPA,
- 1.3 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS - NE DAUGIAU KAIP 12 M (IKI 2 AUKŠTŲ)
- 1.4 UŽSTATYMO TANKUMAS -UŽSTATYMO PLOTO SANTYKIS SU SKLYPO PLOTU PROCENTAIS: 32 PROCENTAI SKLYPE NR. 1, IR 35 PROCENTAI SKLYPE NR. 2.
- 1.5 UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - STATINIŲ BENDRO PLOTO SANTYKIS SU SKLYPO PLOTU PROCENTAIS - 64 PROCENTAI SKLYPE NR.1 IR 70 PROCENTAI SKLYPE NR.2.
- 1.6 PATEKIMAS Į SKLYPĄ - IŠ PIETINĖJE SKLYPO PUSĖJE ESANČIO PRIVAŽIAVIMO.
- 1.7 PLANUOJAMAS ŽELDYNŲ UŽIMAMAS PLOTAS BUS NE MAŽIAU KAIP 25% SKLYPO PLOTO.
- 1.8 NUMATOMA ĮRENGTI GARAŽUS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMUI IR SAUGOJIMUI.

|              |       |     |               |      |  |   |   |        |
|--------------|-------|-----|---------------|------|--|---|---|--------|
| Atestato Nr. | 16946 | PV: | M. ŠEŠKAUSKAS | 2008 | Danės g.43, Klaipėda<br>www.s33.lt ; info@s33.lt | ŽEMĖS SKLYPO NĖGIŲ G. 2 KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS |   |        |
|              |       |     |               |      |  |   |   |        |
| DPL          |       |     |               |      |  | PRIEŠPROJEKTINIAI PASIŪLYMAI                        |   | Laida: |
|              |       |     |               |      |  | 20070101-01-DLP-                                    |   | Lapas: |
|              |       |     |               |      |  | Lapu:   | 1 |        |