

ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**1. Bendri duomenys**

**Planuojamo objekto pavadinimas:** žemės sklypų Minijos g.1a, Minijos g.1b, Klaipėdos m., formavimo ir pertvarkymo projektas.

**Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto iniciatorius:** UAB „Minijos 1“.

**Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengėjas:** UAB „Klaipėdos inžineriniai tyrinėjimai“, Taikos pr.24-8 Klaipėda, tel.nr.861512840, el.paštas info@tyrinejimai.lt

**Formavimo ir pertvarkymo projekto specialistas:** planuotoja geodezininkė Erika Mykolaitienė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-937

**Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto tikslai ir uždaviniai:** pertvarkyti žemės sklypus Minijos g.1a ir Minijos g.1b, prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą, kuriame negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, sujungiant į vieną žemės sklypą.

**Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto viešo svarstymo tvarka:** supaprastinta tvarka

**Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo rengimo pagrindai:**

- Prašymas organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-21 įsakymu Nr.AD1-2076 „Dėl žemės sklypų Klaipėdoje, Minijos g.1a, Minijos g.1b, formavimo ir pertvarkymo rengimo“ ;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento žemėtvarkos skyriaus 2017-08-29 žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr.(12)-Ž 2-403;

**Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:**

**Bendrieji planai** - Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-10.

**Detalieji planai**- nėra.

**Specialieji teritorijų planavimo dokumentai:**

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

Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g.49a sanitarinės apsaugos specialusis planas, patvirtintas 2009-012- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-17.

Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, patvirtintas 2015-12-03 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr.AD1-3561.

ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

## 2.Esamos teritorijos analizė

**Bendra informacija apie planuojamą teritoriją.** Pertvarkomi sklypai yra Minijos g.1a, Klaipėdos m., (kadastro Nr.2101/0005:00294) ir Minijos g.1b, Klaipėdos m.,(kadastro Nr.2101/0005:293). Ši teritorija nuomos teise priklauso UAB „Minijos 1“. Sklype (kadastro Nr.2101/0005:00294) yra įregistruoti pastatai: įstaiga (unikalus Nr.2193-0007-8087), sandėlis (unikalus Nr.2193-0007-8025), dirbtuvės (unikalus Nr.2193-0007-8103), sandėlis (unikalus Nr.2193-0007-8058), kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai (unikalus Nr.2193-0007-8180). Sklype (kadastro Nr.2101/0005:00293) yra įregistruoti pastatai: sandėlis (unikalus Nr.2193-0007-8070), sargo namelis (unikalus Nr.2193-0007-8090), garažas (unikalus Nr.2193-0007-8069), garažas (unikalus Nr.2193-0007-8169), kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai (unikalus Nr.2193-0007-9877).

### **Žemės sklypo kadastrinis Nr.2101/0005:294 sprendiniai:**

- Žemės sklypo plotas 0.4066 ha;
- Pagrindinė žemės naudojimo-kita;
- Naudojimo būdas-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo** (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343):

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos-0.0292 ha;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos-0.0128 ha;
- XLVIII-Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos-0.0697 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos- 0.0499 ha.

**Servitutai:** Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (plotas 0.4066 ha);

Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (plotas 0.4066 ha );

Pagal VI Registrų centro išrašo duomenis servitutų plotai nebuvo nurodyti. Vadovaujantis LR Civilinio kodekso 4.128 straipsnio, 3 dalyje, kurioje nurodyta „jeigu nustatant servitutą nebuvo konkrečiai nurodyta daikto dalis, kuriai nustatomas servitutas, laikoma, kad servitutas nustatytas visam daiktui.“

### **Žemės sklypo kadastrinis Nr.2101/0005:293 sprendiniai:**

- Žemės sklypo plotas 0.0520 ha;
- Pagrindinė žemės naudojimo-kita;
- Naudojimo būdas-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo** (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343):

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos-0.0036 ha;
- VIII-Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos-0.0404 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos- 0.0110 ha.

## ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

**Servitutai:** Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (plotas 0.0520 ha);

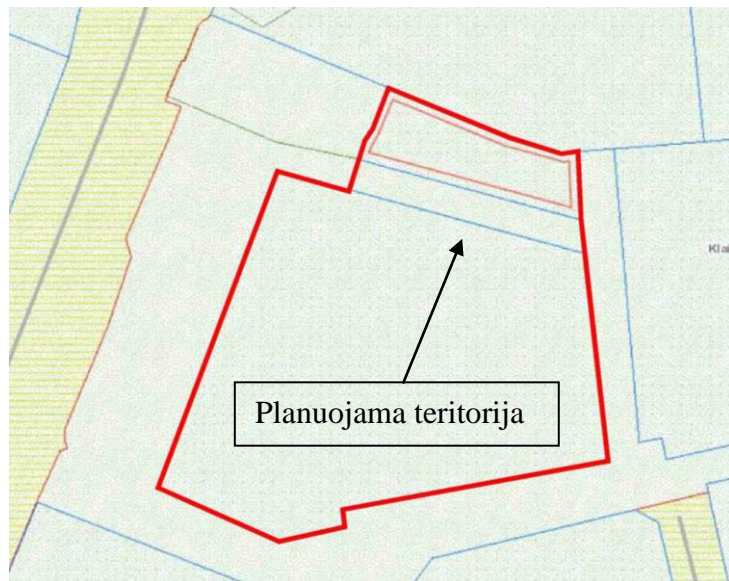
Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (plotas 0.0520 ha );

Pagal VI Registrų centro išrašo duomenis servitutų plotai nebuvo nurodyti. Vadovaujantis LR Civilinio kodekso 4.128 straipsnio, 3 dalyje, kurioje nurodyta, jeigu nustatant servitutą nebuvo konkrečiai nurodyta daikto dalis, kuriai nustatomas servitutas, laikoma, kad servitutas nustatytas visam daiktui.“

**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugotinių medžių ir krūmų nėra.

### **Gamtos ir kultūros paveldo objektai:**

Pagal Lietuvos Respublikos 2012 m. kovo 27 d. kultūros ministro įsakymu Nr. IV-204 patvirtintą Klaipėdos miesto senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 16075, buvęs kodas U17) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą- teritorijos ir apsaugos zonos ribų planą, suformuotas sklypas patenka į šios kultūros vertybės vizualinės apsaugos pozonį, todėl yra nustatoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos.



ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

**3. Planuojamo žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto (toliau Projekto) sprendiniai**

Projektas, adresu Minijos g.1a, Minijos g.1b Klaipėda, rengiamas pagal išduotus reikalavimus.

Projekto tikslas - pertvarkyti žemės sklypus Minijos g.1a ir Minijos g.1b, prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą, kuriame negalima suformuota racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, sujungiant į vieną žemės sklypą.

**Žemės sklypo (brėžinyje pažymėtas A) sprendiniai:**

- Žemės sklypo plotas - 0.0.272 ha;
- Pagrindinė žemės naudojimo-kita;
- Naudojimo būdas-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343):**

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos-0.0047 ha;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos-0.0058 ha;
- XIX-Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos-0.0272 ha;
- XX-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0272 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0.0150 ha.

**Žemės sklypo (brėžinyje pažymėtas A1) sprendiniai:**

- Žemės sklypo plotas - 0.4858 ha;
- Pagrindinė žemės naudojimo-kita;
- Naudojimo būdas-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

**Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343):**

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos – 0.0457 ha ;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0.0232 ha;
- VIII-Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos-0.0404 ha;
- XIX-Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos-0.4858 ha;
- XX-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.4858 ha;
- XLVIII-Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 0.0766 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0.0759 ha.

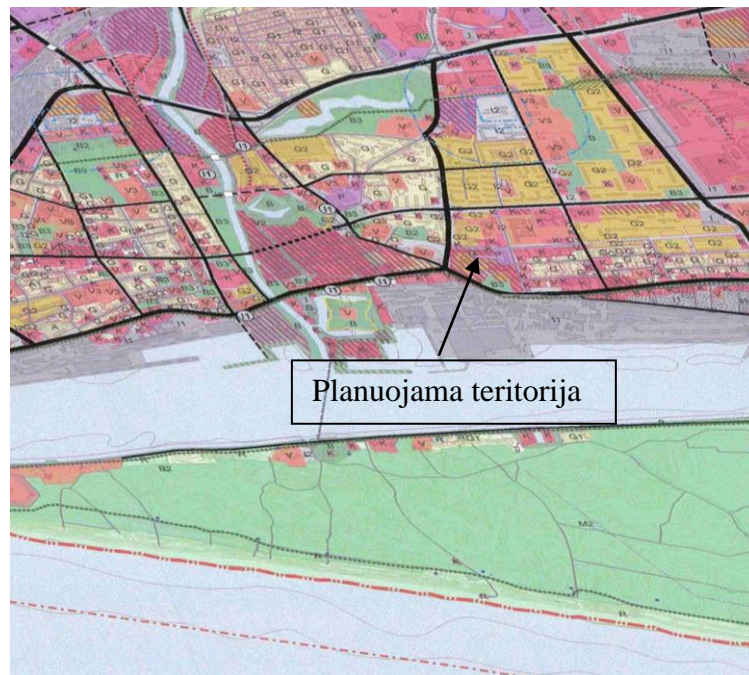
**Servitutai:** Servitutai (teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)) buvo nustatyti 2002–11-29 Apskritis viršininko įsakymu Nr.3537, kadangi nežinoma kam jie reikalingi, siūloma juos naikinti. Požeminėms komunikacijoms yra taikomos

## ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

specialiosios miško ir žemės sąlygos, tad jas eksploatuojančios bendrovės turi teisę jas aptarnauti. Esant reikalui servitutai būtų nustatomi šalių susitarimu.

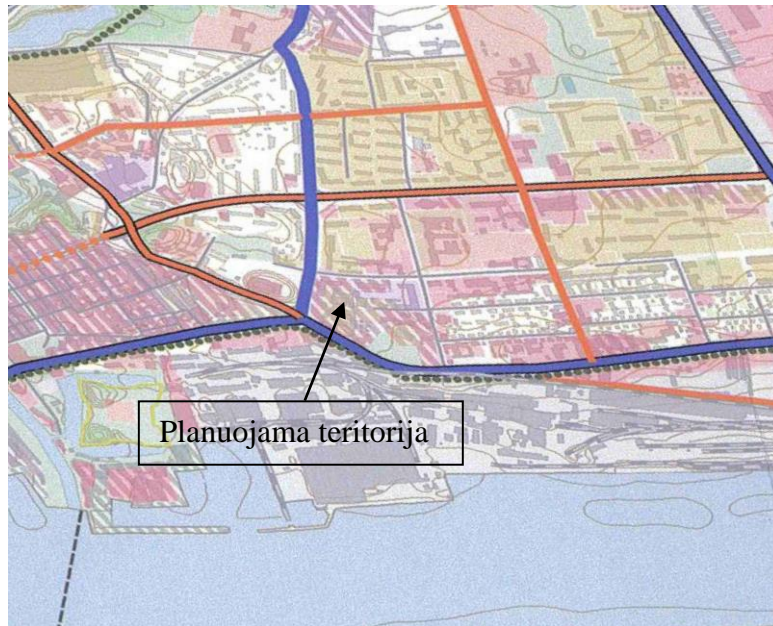
### **4. Parengto Projekto sprendinių atitikimas Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams ir ryšys su kitais teritorijų planavimo dokumentais:**

pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr.T2-110, pertvarkomi sklypai patenka į daugiafunkcines teritorijas, tai tokios teritorijos, kurių planuojama paskirtis gali būti keičiama į daugiafunkcinės- visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, nekoreguojant esminių bendrojo plano sprendinių.

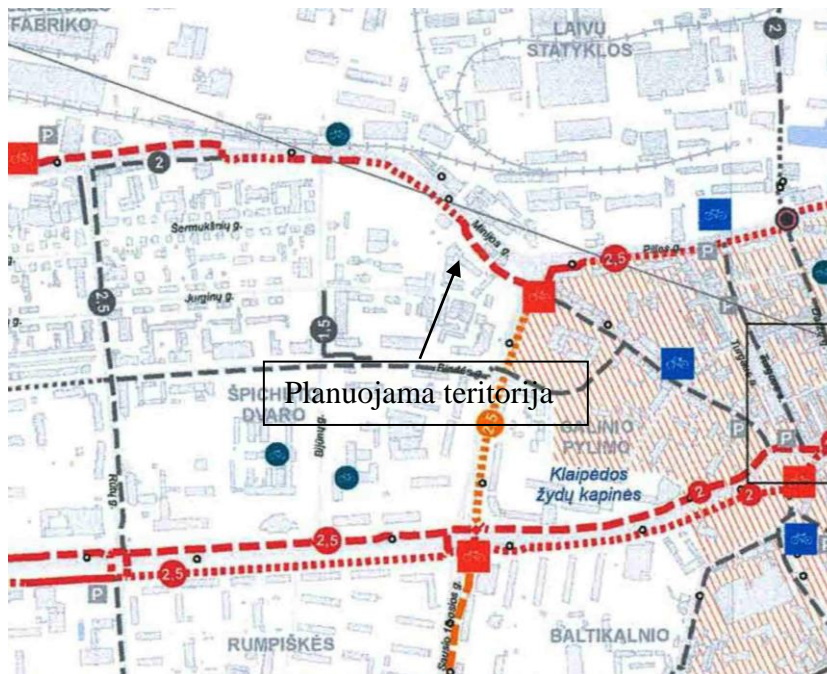


## ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Susisiekimo sistemos brėžiniu, pertvarkoma teritorija pasiekama D kategorijos gatve, kurios jungiasi į bendrą miesto gatvių tinklą



### Ištrauka iš Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano



Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas projekto sprendiniams įtakos neturi.

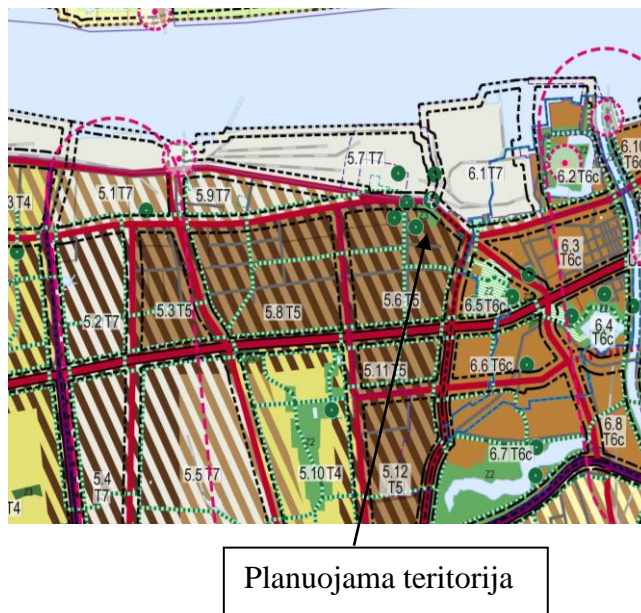
ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

**Ištrauka Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g.49a sanitarinės apsaugos  
specialiojo plano**



Vadovaujantis Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialiuoju planu, teritorija patenka į sanitarinės apsaugos zonos trečiąją juostą (cheminės taršos apribojimo)

**Ištrauka iš Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos  
išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo  
specialiojo plano**



Kraštovaizdžio tvarkymo zonos miesto struktūrinių vienetų (mikrorajonų) pagrindu nustatoma labai intensyviai urbanizuojama teritorija.

# ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOS M., MINIJOS G.1A IR MINIJOS G.1B FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

## 5. Transporto organizavimas

Į pertvarkomą žemės sklypą bus patenkama iš Minijos gatvės (žiūrėti susisiekimo schema)

## 6. Visuomenės informavimas, iniciatorių derinimas

Visuomenės informavimas ir susipažindinimas su Projektu vyko vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.3D-1/D1-1 “Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.3D-1/D1-513 “Dėl žemės slypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo” pakeitimo 5 dalyje nurodytais punktais.

Informacija apie pradedamą rengti Projektą bei galimybes su juo susipažinti paskelbta ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt))

Parengtas projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)).

Su parengtu formavimo ir pertvarkymo projektu, kurio tikslas pertvarkyti žemės sklypą padalijant jį į atskirus žemės sklypus, iniciatorius UAB “Minijos1” plane pasirašė be pastabų.

## 7. Projekto įgyvendinimas

Pagal parengtą projektą atliekami įsiterpusio žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinacinių sistemoje. Atlikus žemės sklypo kadastrinius matavimus, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr.534(Žin.,2002,Nr.41-1539;2005,Nr.80-2899) [9], parengiama kadastro duomenų byla, kuri teikiama NŽT prie ŽŪM Klaipėdos miesto ir Neringos skyriui ir įregistruojamas atskiras žemės sklypas. Po to valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą pirkėjo ar nuomininko lėšomis.

Plano rengėjas

Erika Mykolaitienė