

STATYTOJAS	UAB „Jono kalnelis“
PROJEKTUOTOJAS	MB „S. Lukšo architektūros studija“ Turgaus a.27, Klaipėda; tel. +370 686 06110, stanislovas@archko.lt
PROJEKTO PAVADINIMAS	PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATŲ, KOMERCINIŲ PASTATŲ GRUPĖS KARALIŠKIŲ G. 7, TRUŠELIŲ K., KLAIPĖDOS R., STATYBOS PROJEKTAS
PROJEKTO NUMERIS	47
PROJEKTO ETAPAS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
DALIS	BENDROJI, SKLYPO PLANO, ARCHITEKTŪRINĖ
STATINIO PASKIRTIS	PASLAUGŲ PASKIRTIES, KOMERCINIŲ PASTATŲ GRUPĖ
STATYBOS RŪŠIS	NAUJA STATYBA
STATINIO KATEGORIJA	NEYPATINGAS
BYLOS LAIDOS ŽYMUO	0
PROJEKTO RENGIMO METAI	2026
PROJEKTO VADOVAS	STANISLOVAS LUKŠAS (Atest. Nr. A1087)
ARCHITEKTĖ	KRISTINA JURKUTĖ (Atest.Nr. A1382)

Eil. Nr.	Žymuo	Laida	Pavadinimas	Pastabos
1.	47-PP-BSR	0	Bendrieji statinio rodikliai	
2.	47-PP-AR	0	Aiškinamasis raštas	
3.		0	Specialieji reikalavimai ir prisijungimo sąlygos	

[illegible]

Atest. Nr.	MB „S. Lukšo architektūros studija“			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas			
A1087	PV	S. Lukšas		Dokumento sudėties žiniaraštis		Laida	
						0	
A1382	Arch.	K. Jurkutė					
LT	Statytojas: UAB „Jono kalnelis“			47-PP-DSŽ		Lapas 1	Lapų 1

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. sklypo plotas	m ²	3408	
2. sklypo užstatymo plotas	m ²	1491	
3. sklypo užstatymo intensyvumas	%	79,45	
4. sklypo užstatymo tankis	%	44	
5. apželdintas sklypo plotas	%	10	
II. PASTATAI. Pastatas Nr.1			
1. Pastato paskirties rodikliai (žmonių skaičius).	vnt.	95	
2. Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:			
2.1. pagrindinis daiktas	vnt.	1	
2.2. priklausinys	vnt.	---	
3. Pastato bendrasis plotas	m ²	1 431,68	
4. Pastato naudingasis plotas.	m ²	netaikoma	
5. Pastato tūris.	m ³	7890	
6. Aukštų skaičius.	vnt.	2	
7. Pastato aukštis.	m	10,0	
8. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	1	
9. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	0	
9.1. 1 kambario	vnt.	—	
9.2. 2 ir daugiau kambarių.	vnt.	—	
9.3 butai, kuriuose insoliacijos laikas trumpesnis už minimalų reglamentuotą	vnt. ir buto Nr.	—	
10. Energinio naudingumo klasė.		A++	
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė.		---	
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis.		I	
II. PASTATAI. Pastatas Nr.2			
1. Pastato paskirties rodikliai (žmonių skaičius).	vnt.	95	
2. Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:			
2.1. pagrindinis daiktas	vnt.	1	
2.2. priklausinys	vnt.	---	
3. Pastato bendrasis plotas	m ²	1 276,10	
4. Pastato naudingasis plotas.	m ²	netaikoma	
5. Pastato tūris.	m ³	7 020	
6. Aukštų skaičius.	vnt.	2	
7. Pastato aukštis.	m	10,0	
8. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	1	
9. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	0	
9.1. 1 kambario	vnt.	—	
9.2. 2 ir daugiau kambarių.	vnt.	—	

Atest. Nr.	MB S. LUKŠO ARCHITEKŪROS STUDIJA			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV	S. Lukšas		Bendrieji statinio rodikliai		Laida
A1382	Arch.	K. Jurkutė				0
LT	Statytojas: UAB „Jono kalnelis“			47-XX-PP-BSR		Lapas 1
						Lapų 2

9.3 butai, kuriuose insoliacijos laikas trumpesnis už minimalų reglamentuotą	vnt. ir buto Nr.	—	
10. Energinio naudingumo klasė.		A++	
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė.		---	
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis.		I	
VI. KITI STATINIAI			
1. Kiemo aikštelė	m ²	1576	

47-XX-PP-BSR	lapas	lapų	Laida
	2	2	0

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTUOJAMO STATINIO STATYBOS VIETA, STATYBOS RŪŠIS, STATINIO PASKIRTIS, STATINIO KATEGORIJA.

Projektuojami du paslaugų paskirties pastatai Karališkių g. 7, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Žemės sklypo kadastro Nr. 5558/0005:3193, Tauralaukio k. v., unikalus Nr. 4400-7006-4810. Statybos rūšis – naujo statinio statyba. Pastatai priskiriami komercinių pastatų paskirties grupei, statinių kategorija – neypatingieji statiniai. Statytojas – UAB „Jono kalnelis“, juridinio asmens kodas 305592726.

Projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis 2026-10-05 specialiaisiais reikalavimais Nr. SRD-34-261005-00521, specialiaisiais architektūros reikalavimais Nr. SARD-34-261005-00552 ir detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026-08-06 potvarkiu Nr. MV-893. Pastatuose numatomos paslaugų, specializuotos prekybos, sporto ir administracinės patalpos.

2. TRUMPAS STATYBOS SKLYPO APRAŠYMAS

Žemės sklypo kadastro Nr. 5558/0005:3193, Tauralaukio k. v.; unikalus Nr. 4400-7006-4810; plotas – 0,3408 ha (3 408 m²). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Registro Nr. 44/4066532. Sklypas suformuotas sujungus du ankstesnius sklypus, kurių unikalūs Nr. 4400-1790-1854 ir 4400-1790-2295. Naujasis sklypas įregistruotas 2026-09-10.

Sklypas yra Trušelių gyvenvietės urbanizuotoje aplinkoje. Šiaurinėje pusėje ribojasi su Karališkių gatve, rytinėje – su Bruožaičių gatve; pietinėje pusėje yra susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius, melioracijos griovys ir M. Liuterio gatvė. Vakaruose yra gretimas sklypas Karališkių g. 5, gyvenamosios paskirties. Sklypo forma artima trapecijai; pagal kadastrinį planą šiaurinės ribos ilgis – 66,62 m, rytinės – 55,49 m, pietinės – 58,15 m, vakarinės – 54,39 m.

Nekilnojamojo turto registre sklypas nurodytas kaip ariama, naususinta žemė. Registruotų pastatų šiame išraše nėra; sklypo plane esamų kapitalinių pastatų nepažymėta. Todėl esamų pastatų rekonstravimo, kapitalinio remonto ar griovimo sprendiniai šiais pasiūlymais nenagrinėjami. Topografinėje medžiagoje pažymėti želdiniai, inžineriniai tinklai ir vietomis maždaug 18,8–19,5 m esamo paviršiaus altitudės. Galutiniai vertikaliojo planavimo sprendiniai nustatomi pagal aktualų topografinį planą.

Sklype įregistruotas viešpataujantis kelio servitutas ir 327,00 m² ploto tarnaujantis kelio servitutas Nr. 100-090-913. Elektros tinklų apsaugos zonos teritorija apima 9 m² sklypo. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonų teritorijos apima atitinkamai 6 m², 10 m² ir 4 m² sklypo. Jų ribos vertinamos kartu su esamais tinklais, reljefu ir melioracijos sistema.

Įvažiavimas numatomas iš Karališkių gatvės. Pastatai išdėstomi pietinėje sklypo dalyje, automobilių aikštelė – šiaurinėje. Sklypo sutvarkymu formuojamos transporto, pėsčiųjų ir želdynų zonos; paviršinys vanduo nuvedamas nepažeidžiant kaimyninių sklypų interesų.

Atest. Nr.		MB „S. Lukšo architektūros studija“	Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV	S. Lukšas	Aiškinamasis raštas		Laida
A1382	Arch	K. Jurkutė			0
LT		Statytojas: UAB „Jono kalnelis“	47-XX-PP-AR	Lapas 1	Lapų 9

3. REKONSTRUOJAMIEMS AR KAPITALIŠKAI REMONTUOJAMIEMS STATINIAMS – ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.

Sklypas neužstatytas registruotais pastatais. Projektuojama nauja statyba, todėl rekonstruojamų ar kapitališkai remontuojamų statinių esamos būklės vertinimas neatliekamas. Teritorija statybai parengiama sutvarkant statybos zonoje esančius želdinius ir infrastruktūrą, išsaugant gretimų teritorijų naudojimo sąlygas.

4. PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS, PAGRINDINĖS CHARAKTERISTIKOS, PASKIRTIS, PLANUOJAMA ŪKINĖ VEIKLA

Projektuojami du dviejų aukštų paslaugų pastatai – pastatas Nr. 1 vakarinėje ir pastatas Nr. 2 rytinėje sklypo dalyje. Pastatų tūriai sublokuojami ties 6 ašimi. Pirmuose aukštuose numatomos paslaugų ir specializuotos prekybos patalpos, techninės patalpos, laiptinės bei koridoriai. Antruose aukštuose numatomos sporto ir administracinės patalpos, rūbinės, sanitariniai mazgai, ūkinės patalpos bei koridoriai.

Pastato Nr. 1 bendras plotas – 1 431,68 m², pagrindinis – 1 006,03 m², pagalbinis – 425,65 m². Pastato Nr. 2 bendras plotas – 1 276,10 m², pagrindinis – 1 008,68 m², pagalbinis – 267,42 m². Bendras abiejų pastatų plotas – 2 707,78 m². Pastatų viršutinė santykinė altitudė – +10,00 m; antro aukšto grindų lygis – +4,80 m.

Paslaugų patalpose numatoma 12 darbo vietų abiem pastatams kartu. Prekybos patalpose vykdoma specializuota vienos prekių grupės prekyba. Sporto zonose numatomos sporto erdvės su jas aptarnaujančiomis rūbinėmis ir sanitariniais mazgais, administracinėse – darbo erdvės ir pagalbinės patalpos. Gamybės technologinė linija neprojektuojama.

5. ENERGINIO APRŪPINIMO IR VANDENS ŠALTINIAI; VANDENS, NUOTEKŲ IR ENERGINIO APRŪPINIMO INŽINERINIŲ TINKLŲ VIETŲ (TRASŲ) APIBŪDINIMAS; ATSINAUJINANČIŲ ENERGIJOS IŠTEKLIŲ PANAUDOJIMO APIBŪDINIMAS

Šildymas

Pastatų šildymo sistema parenkama įvertinus energinio naudingumo reikalavimus, patalpų naudojimo pobūdį ir šilumos poreikį. Šilumos šaltinis ir jo techniniai parametrai sprendžiami techninio darbo projekto stadijoje. Atsinaujinančios energijos panaudojimas derinamas su pastatų energine koncepcija.

Vanduo

Vandentiekis. Numatyta jungtis prie artimiausių centralizuotų kvartalinių vandentiekio tinklų Karališkių gatvėje. Vanduo reikalingas darbuotojų, lankytojų, sporto ir sanitarinių patalpų poreikiams. Įvadų, apskaitos, slėgio ir debitų sprendiniai detalizuojami pagal tinklų valdytojo prisijungimo sąlygas.

Buitinės nuotekos

Buitinės nuotekos. Numatyta jungtis prie artimiausių centralizuotų kvartalinių buitinių nuotekų tinklų Bruožaičių gatvėje. Pastatų buitinės nuotekos renkamos atskirai nuo paviršinių ir drenažo nuotekų. Jei pasirinktos paslaugos sukeltų specialų technologinių nuotekų tvarkymo poreikį, tokios nuotekos turi būti įvertintos atskiru sprendiniu prieš prijungimą.

Lietaus nuotekos

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	2	9	0

Paviršinės nuotekos. Numatyta jungtis prie artimiausių centralizuotų kvartalinių paviršinių nuotekų tinklų Bruožaičių gatvėje. Nuo stogų ir kietųjų dangų vanduo surenkamas kontroliuojamai. Sulaikymo, infiltracijos ar valymo įrenginiai ir išleidimo debitai parenkami pagal faktines sąlygas bei tinklų valdytojo reikalavimus. Paviršinės nuotekos negali būti nekontroliuojamai nuvedamos į kaimyninius sklypus ar išleidžiamos į buitinių nuotekų sistemą.

Drenažas

Melioracija. Ištiriama esamos drenažo sistemos padėtis, nustatomas ją kertančių pamatų ir tinklų poveikis. Po statiniais patenkantys sausintuvai pertvarkomi, užtikrinant gretimų teritorijų sausinimo tęstinumą. Sprendiniai derinami kartu su paviršinių nuotekų tvarkymu.

Elektra

Elektros energija. Elektros įvadas, apskaita, pastatų ir teritorijos apšvietimas, įrangos bei elektromobilių įkrovimo galia projektuojami pagal skirstomųjų tinklų operatoriaus sąlygas. Elektros infrastruktūros apsaugos zonose darbai vykdomi laikantis nustatytų apribojimų ir suderinimų.

6. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ, STATYBOS SKLYPO SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS; IŠORINIO IR VIDINIO TRANSPORTO JUDĖJIMO ORGANIZAVIMO PRINCIPAI

Pastatai išdėstyti pietinėje sklypo dalyje, lankytojų automobilių aikštelė – šiaurinėje. Įvažiavimas ir išvažiavimas numatomi iš Karališkių gatvės. Detalusis planas taip pat numato papildomo įvažiavimo galimybę iš Bruožaičių gatvės, šiais projekciniais pasiūlymais transporto įvažiavimas numatomas iš Karališkių gatvės.

Automobilių eismas organizuojamas šiaurinėje sklypo dalyje esančiu pravažiuoju ir iš abiejų jo pusių išdėstytomis stovėjimo eilėmis. Prie pastatų numatyti šaligatviai, sujungiantys aikštelę su įėjimais. Plane nurodyta betoninių trinkelų danga transportui, šaligatvio betoninių trinkelų danga pėstiesiems ir žolės danga. Dangos turi būti neslidžios, atsparios numatomoms apkrovoms ir tinkamos vežimėliais judantiems žmonėms.

Aikštelėje privaloma išsaugoti manevravimo, specialiųjų tarnybų ir aptarnaujančio transporto judėjimo galimybes. Prekių pristatymas organizuojamas taip, kad būtų neužstatyti įėjimai, prieinami maršrutai ir evakuacijos išėjimai.

Reljefas formuojamas taip, kad paviršinys vanduo būtų nukreiptas į numatytą surinkimo sistemą, nebūtų leidžiamas į gretimus sklypus ir nesikaupytų ties įėjimais. Prieinamų takų ir įėjimų altitudės derinamos su automobilių aikštelės bei gatvės aukščiais. Tvarkant pietinę dalį išsaugoma galimybė eksploatuoti griovį ir esamą infrastruktūrą.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014 suvestinę redakciją nuo 2026-06-02 iki 2028-12-31, 30 lentelę ir 109 punktą. Teritoriniai koeficientai netaikomi. Specializuotai prekybai taikomas 4.3.4 papunktis – 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto; paslaugoms – 4.4.2 papunktis, 1 vieta 1 darbo vietai; administracinėms patalpoms – 5 punktas, 1 vieta 40 m² pagrindinio ploto; sporto patalpoms – 8.4.1 papunktis, 1 vieta 30 m² pagrindinio ploto. Stacionarių žiūrovų vietų nenumatoma.

Paskirtis	Skaičiavimo bazė	Norma	Poreikis
Specializuota prekyba	576,70 m ²	1 / 60 m ²	9,6117
Paslaugų	12 darbo vietų	1 / darbo vietai	12,0000
Administracinė	417,69 m ²	1 / 40 m ²	10,4423
Sporto	395,92 m ²	1 / 30 m ²	13,1973

Paskirtis	Skaičiavimo bazė	Norma	Poreikis
Iš viso			45,2536 → 46

$N = 576,70 / 60 + 12 + 417,69 / 40 + 395,92 / 30 = 45,2536$. Tarpiniai rezultatai neapvalinami; galutinė suma apvalinama į didesnę pusę. Abiem pastatams bendroje aikštelėje reikalingos ne mažiau kaip 46 automobilių stovėjimo vietos. Projektuojama 48 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

7. PROJEKTUOJAMO STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

7.1. ESAMŲ STATINIŲ ARCHITEKTŪRINĖS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS, PAAIŠKINIMAS, KAIP JI ATITINKA NORMATYVINIŲ DOKUMENTŲ REIKALAVIMUS, FUNKCINĘ PASKIRTĮ.

Sklype esamų pastatų nėra, todėl esamų statinių architektūrinės būklės vertinimas neatliekamas. Projektuojami dviejų aukštų tūriai formuoja vientisą horizontalų kompleksą. Pasikartojančios vitrinos, horizontalios fasadų juostos ir vertikalios žaliuzės skaido pastatų mastelį ir pabrėžia jėgimų bei veiklos zonų ritmą. Projektuojama architektūra derinama su Trušelių gyvenvietės aplinka, detaliojo plano užstatymo zonomis ir gretimų sklypų naudojimu.

7.2. PASTATO (PATALPŲ) FUNKCINIO RYŠIO IR ZONAVIMO SPRENDINIAI;

Pirmuose aukštuose numatomos tiesiogiai iš lauko ir bendrųjų koridorių pasiekiamos prekybos bei paslaugų patalpos. Techninės patalpos skirtos inžinerinių sistemų aptarnavimui. Antro aukšto sporto ir administracinės zonos jungiamos koridoriais su laiptinėmis. Sporto patalpas aptarnauja vyrų ir moterų rūbinės, WC ir ūkinės patalpos; administracinės erdves – koridoriai, WC bei ūkinės patalpos. Funkciniai ryšiai derinami su evakuacijos ir priešgaisrinio atskyrimo reikalavimais.

7.3. PAGRINDINIŲ ĮJĖIMŲ, PRAĖJIMŲ, VESTIBULIŲ, LAIPTINIŲ, LIFTŲ IŠDĖSTYMO SPRENDINIAI.

Pagrindiniai įėjimai siejami su sklypo pėsčiųjų takais ir automobilių aikštele; atskiros pirmo aukšto patalpos turi tiesioginius įėjimus iš lauko. Pastato Nr. 1 laiptinė numatoma vakarinėje, pastato Nr. 2 – rytinėje dalyje. Antro aukšto koridoriai sudaro vidaus ryšius su sporto ir administracinėmis patalpomis. Prieinamų maršrutų, durų angų ir manevravimo erdvių sprendiniai derinami visame patekimo kelyje.

7.4. NUMATOMI PASTATO ATITVARŲ ELEMENTŲ TIPAI, MEDŽIAGOS IR JŲ PARINKIMO MOTYVAI

Fasadų apdailai numatyta pilkos skardos apdaila RAL 7012, medinės vertikalios žaliuzės ir skardinės horizontalios žaliuzės RAL 9022. Didelės pirmo aukšto vitrinos leidžia matyti įėjimus ir prekybines erdves. Antrojo aukšto vertikalūs elementai skaido ilgus fasadus ir prisideda prie saulės kontrolės. Medžiagų patvarumas, tvirtinimai ir degumo savybės parenkami kartu su konstrukciniais, energiniais ir gaisrinės saugos sprendiniais.

Stogo plane numatyti į vidines surinkimo linijas nukreipti nuolydžiai, įlajos ir stoglangiai virš vidaus komunikacijų zonos. Pjūvyje antrojo aukšto grindų lygis pažymėtas +4,80 m, viršutinis pastato lygis – +10,00 m. Stogo hidroizoliacija, šiltinimas, nuolydžių sudarymas, avarinio vandens nuvedimo sprendiniai ir įrangos išdėstymas detalizuojami techninio darbo projekto stadijoje.

Atitvaros parenkamos pagal energinio naudingumo, akustikos, drėgminės būklės ir gaisrinės saugos reikalavimus. Laikančiųjų konstrukcijų bei pamatų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto stadijoje, įvertinus inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus.

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	4	9	0

8. NUMATOMI PATALPŲ INSOLIACIJOS IR NATŪRALAUS APŠVIETIMO LYGIAI IR RODIKLIAI, JŲ NORMINIAI LYGIAI;

Paslaugų, prekybos, administracinėse ir sporto patalpose natūralus apšvietimas numatomas per išorinių fasadų vitrinas ir langus, vidaus komunikacijų zonoje – taip pat per stoglangius. Darbo vietų natūralus ir dirbtinis apšvietimas vertinamas pagal HN 98:2014 bei konkrečiai veiklai taikomus reikalavimus.

Fasadų žaliuzės ir įstiklinimo savybės parenkamos mažinant akinimą bei patalpų perkaitimą. Naujas užstatymas neturi pabloginti gretimų gyvenamųjų pastatų insoliacijos iki neleistino lygio. Skaičiavimuose įvertinama pastatų orientacija, aukščiai ir atstumai iki gyvenamųjų patalpų langų.

9. STATINIO TECHINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI, ŽMONIŲ SKAIČIUS PASTATE AR PATALPOJE.

Pastato Nr. 1 paslaugų paskirties patalpų bendras plotas – 476,98 m², pagrindinis – 318,20 m², pagalbinis – 158,78 m²; prekybos – 321,70 m², visas plotas priskirtas pagrindiniam; sporto bendras – 303,77 m², pagrindinis – 188,31 m², pagalbinis – 115,46 m²; administracinių bendras – 329,23 m², pagrindinis – 177,82 m², pagalbinis – 151,41 m².

Pastato Nr. 2 paslaugų paskirties patalpų bendras plotas – 421,80 m², pagrindinis – 306,20 m², pagalbinis – 115,60 m²; prekybos – 255,00 m², visas plotas priskirtas pagrindiniam; sporto bendras – 266,07 m², pagrindinis – 207,61 m², pagalbinis – 58,46 m²; administracinių bendras – 333,23 m², pagrindinis – 239,87 m², pagalbinis – 93,36 m².

Abiejų pastatų bendras plotas – 2 707,78 m², pagrindinis – 2 014,71 m², pagalbinis – 693,07 m². Pagalbiniam plotui priskirtos atskirai eksplikacijose nurodytos laiptinės, koridoriai, techninės ir ūkinės patalpos, WC bei rūbinės.

Pastatuose numatomas maksimalus galimas vienu metu žmonių skaičius iki 95 žmonių

10. SAUGOMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR APSAUGOS REIKALAVIMAI, SPECIALIEJI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI, APLINKOS APSAUGOS, KULTŪROS PAVELDO IŠSAUGOJIMO, URBANISTIKOS, GAISRINĖS, CIVILINĖS SAUGOS PRIEMONIŲ PRINCIPINIŲ SPRENDINIŲ TRUMPAS APRAŠYMAS; TERITORIJOSE, KURIOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS; PROJEKTE NUMATYTŲ POVEIKŲ APLINKAI MAŽINANČIŲ PRIEMONIŲ APRAŠYMAS;

Sklypas nepatenka į saugomą teritoriją, kultūros paveldo objekto teritoriją, kultūros paveldo vietovę ar jų apsaugos zonas. Specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos bei specialieji paveldosaugos reikalavimai nenustatyti. Urbanistiniai sprendiniai įgyvendinami pagal detalų planą ir Klaipėdos rajono architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo gaires, patvirtintas 2025-04-24 sprendimu Nr. T11-171.

Registro išrašo 11 punkte nurodyta elektros tinklų apsaugos zonos teritorija Nr. 100642214, į kurią patenka 9 m² sklypo. Taip pat įregistruotos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonų teritorijos Nr. 100958082, Nr. 100951417 ir Nr. 100947221, į kurias patenka atitinkamai 6 m², 10 m² ir 4 m² sklypo.

Nors specialiųjų architektūros reikalavimų formoje kitų apsaugos zonų nenurodyta, rengiant projektą įvertinamos registre įregistruotos teritorijos. Detaliajame plane pažymėtas melioruotas sklypas ir melioracijos sistemų pertvarkymo poreikis. Statybos zonoje esantys tinklai, įrenginiai bei drenažas

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	5	9	0

iškeliami arba pertvarkomi pagal suderintus sprendinius iki juos pažeidžiančių statybos darbų pradžios. Gretimų sklypų drenažo veikimas ir vandens režimas turi būti išsaugoti.

Gaisrinės saugos sprendiniai rengiami įvertinus visas patalpų funkcijas, didžiausią vienu metu esančių žmonių skaičių, aukštį, bendrą plotą, konstrukcijų medžiagas ir glaudžiamų pastatų tarpusavio ryšį. Ties pastatų sandūra turi būti aiškiai nustatytas gaisrinių skyrių atskyrimas arba pagrįstas bendras gaisrinis sprendinys. Atsparumo ugniai laipsnis, gaisrinių skyrių plotai ir atitvarų klasės nustatomi gaisrinės saugos sprendiniais.

Evakuacijai naudojami tiesioginiai pirmojo aukšto išėjimai ir antrojo aukšto ryšiai su laiptinėmis. Evakuacinių išėjimų skaičius, nepriklausomumas, durų varstymo kryptys, kelių ilgiai ir pločiai tikrinami skaičiavimais. Tarp pastatų numatyti funkciniai ryšiai negali nepagrįstai panaikinti priešgaisrinio atskyrimo ar būti laikomi nepriklausomais išėjimais be gaisrinio įvertinimo.

Priedangos poreikis bei jos sprendiniai nustatomi pagal taikomą STR 2.07.02:2024 ir kitų civilinės saugos dokumentų redakciją. Priedanga neprojektuojama nes pastate nebus daugiau kaip 100 žmonių

11. TRUMPAS UNIVERSALIAUS DIZAINO, APLINKOS IR STATINIŲ PRITAIKYMO ASMENIMS SU NEGALIA PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS;

Pastatų bendrojo naudojimo erdvės ir susisiekimo keliai projektuojami laikantis STR 2.03.01:2019 ir jame nurodytų ISO 21542:2011 taikomų reikalavimų. Pėsčiųjų takai, įėjimai, durys, manevravimo erdvės ir sanitarinės patalpos turi sudaryti galimybę pastatais naudotis asmenims su negalia. Prieinamumas užtikrinamas abiejų aukštų lankytojams ir darbuotojams skirtose patalpose.

Nuo prieinamų automobilių stovėjimo vietų iki įėjimų numatomas nenutrūkstamas maršrutas. Stovėjimo vietų skaičius ir tipai parenkami pagal galutinę aikštelės talpą; bent viena vieta turi būti A tipo. Sanitarinių patalpų ir rūbinių sprendiniuose užtikrinamos manevravimo zonos, įrangos pasiekiamumas ir patogus naudojimas.

12. STATYBOS SKLYPE ESAMŲ STATINIŲ GRIOVIMAS, PERKĖLIMAS AR ATSTATYMAS.

Esamų pastatų griovimas nenumatomas. Statybos zonoje esantys inžineriniai tinklai ir melioracijos įrenginiai, kuriuos paveiktų nauja statyba, iškeliami arba pertvarkomi pagal suderintus sprendinius. Želdiniai tvarkomi įvertinus jų faktinę būklę ir apsaugos reikalavimus. Po tinklų klojimo atkuriamos pažeistos gatvių ir kitų teritorijų dangos, užtikrinamas gretimų sklypų drenažo veikimas.

13. DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŪKINĘ VEIKLĄ, PLANUOJAMUS NAUDOTI GAMTOS IŠTEKLIUS IR GALIMĄ TARŠĄ.

Planuojama paslaugų, specializuotos prekybos, sporto ir administracinė veikla. Eksploatuojant pastatus naudojamas vanduo, elektros ir šilumos energija, susidaro būtinės bei paviršinės nuotekos, komunalinės ir pakuočių atliekos. Pagrindiniai galimi fizikinės taršos šaltiniai – transportas, sporto veikla ir inžinerinė įranga. Jų poveikis ribojamas parenkant įrangą, atitvaras, pristatymo režimą ir tinkamas atliekų laikymo vietas.

Sklypas nepatenka į saugomą teritoriją ar kultūros paveldo teritorijas ir jų apsaugos zonas. „Natura 2000“ teritorijų atžvilgiu bei PAV ar atrankos dėl PAV poreikis patikrinami pagal konkrečią galutinę ūkinės veiklos programą ir įstatymo 1 bei 2 priedų kriterijus.

Statybos metu teritorija aptveriamą, numatomos medžiagų ir atliekų laikymo vietos, saugomi esami tinklai bei išsaugomi želdiniai. Dulkėtumas mažinamas drėkinant paviršius ir dengiant birias medžiagas. Statybinės atliekos rūšiuojamos ir perduodamos teisę jas tvarkyti turintiems

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	6	9	0

tvarkytojams. Organizaciniais sprendiniais ribojamas triukšmas, apsaugomas gruntas, griovys ir paviršinio vandens sistema.

14. STATINIO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ ATITIKTIES VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS APRAŠYMAS.

Sanitarinės apsaugos zonos. Pateiktuose sklypo naudojimo dokumentuose sanitarinė apsaugos zona nenurodyta. Numatomos veiklos ir įrangos poveikis turi atitikti visuomenės sveikatos saugos reikalavimus, nepažeidžiant gretimos gyvenamosios aplinkos naudojimo sąlygų. Veiklai taikomų sanitarinių apsaugos zonų ir poveikio visuomenės sveikatai vertinimo poreikis patvirtinamas pagal galutinę veiklos programą.

Želdinimas. Priklausomiesiems želdynams skiriama ne mažiau kaip 10 % sklypo, t. y. ne mažiau kaip 340,80 m². Želdinamos pakraščio ir kitos laisvos teritorijos, želdiniai derinami su tinklais, matomumu ir pastatų prieigomis. Tikslus apželdintas plotas suvedamas sklypo plano rodiklių lentelėje.

Šiluma. Patalpose palaikomas jų paskirčiai ir darbuotojų darbo kategorijai tinkamas mikroklimatas. Administracinės ir ramios paslaugų darbo vietos vertinamos atskirai nuo fizinio aktyvumo sporto erdvių, rūbinių ir sanitarinių patalpų. Šildymo ir vėdinimo sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto stadijoje.

Šiluminės aplinkos parametrai	Projektinis reikalavimas
Oro temperatūra darbo patalpose	Pagal HN 69:2003, sezoną ir darbo kategoriją
Sporto patalpų ir rūbinių temperatūra	Pagal konkrečiai sporto veiklai taikomus reikalavimus
Santykinė oro drėgmė	Pagal darbo ir naudojimo sąlygoms taikomą normą
Oro judėjimo greitis	Pagal patalpų paskirtį ir darbo kategoriją
Atitvarų ir grindų temperatūra	Užtikrinti normines šiluminės aplinkos sąlygas

Apšvietimas. Numatomos natūraliai ir dirbtinai apšviečiamos darbo bei lankytojų erdvės. Langai ir vitrinos derinami su saulės kontrolės elementais, kad būtų ribojamas akinimas ir perkaitimas. Natūralios apšvietos reikalavimai parenkami pagal darbo pobūdį, o pagalbinėms erdvėms numatoma jų naudojimą atitinkanti apšvieta.

Patalpos, kuriose vertinama natūrali apšvieta	Vertinimo pagrindas
Administracinės ir paslaugų darbo vietos	HN 98:2014 pagal regos darbų pobūdį
Prekybos patalpos	Pagal konkrečių darbo vietų apšvietimo reikalavimus
Sporto patalpos	Pagal naudojimo pobūdį ir taikomus sporto patalpų reikalavimus

Projektuojami dirbtinės apšvietos parametrai pateikiami pagal patalpų paskirtį ir naudojimo pobūdį:

Patalpos arba darbo zona	Apšvietos dydis	Apšvietos plokštuma
Administracinės darbo vietos: rašymas, skaitymas, duomenų tvarkymas	Ne mažiau kaip 500 lx	Darbo paviršius
Paslaugų darbo vietos	Pagal konkretaus regos darbo kategoriją	Darbo paviršius

Patalpos arba darbo zona	Apšvietos dydis	Apšvietos plokštuma
Prekybos, sporto ir pagalbinės patalpos	TIKSLINTI pagal galutinę veiklą	Pagal atliekamą užduotį

Oro kokybė. Vėdinimo sistemos užtikrina šviežio oro tiekimą pagal žmonių skaičių bei patalpų naudojimą ir užteršto oro šalinimą iš WC, rūbinių, ūkinių bei kitų taršos šaltinių. Oro paėmimo ir šalinimo vietos išdėstomos neleidžiant užterštam orui grįžti į pastatą ar veikti kaimynines patalpas.

Oro drėgnumas. Drėgmės režimas užtikrinamas šildant, vėdinant, apsaugant konstrukcijas nuo gruntinės ir atmosferos drėgmės, o rūbinėse bei sanitarinėse patalpose numatant tinkamą oro šalinimą. Atitvarų sprendiniai turi riboti kondensato ir pelėsio susidarymo riziką.

Triukšmas. Atitvaros ir inžinerinė įranga parenkamos taip, kad sporto veikla, vėdinimo bei šildymo įranga ir transportas nesukeltų neleistino triukšmo patalpose ir gretimose gyvenamojoje aplinkoje. Gretimoms gyvenamosioms teritorijoms taikomi HN 33:2011 ribiniai dydžiai:

Objekto pavadinimas	Paros laikas	LAeqT, dBA	LAFmax, dBA
Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos	diena / vakaras / naktis	45 / 40 / 35	55 / 50 / 45
Gyvenamųjų pastatų aplinka, veikiama transporto triukšmo	diena / vakaras / naktis	65 / 60 / 55	70 / 65 / 60
Gyvenamųjų pastatų aplinka, išskyrus transporto triukšmą	diena / vakaras / naktis	55 / 50 / 45	60 / 55 / 50

VANDENS TIEKIMAS. Vanduo tiekiamas iš centralizuotų tinklų, prijungimo vietą ir apskaitą nustatant pagal tinklų valdytojo sąlygas. Pastatuose užtikrinamas buitinio vandens tiekimas darbuotojų ir lankytojų poreikiams.

NUOTEKŲ ŠALINIMAS. Buitinės ir paviršinės nuotekos tvarkomos atskiromis sistemomis. Paviršinis ir drenažo vanduo neleidžiamas į buitinių nuotekų tinklus. Nuotekų išleidimo debitai, kaupimo ir valymo poreikis nustatomi pagal prisijungimo sąlygas ir faktinį nuotekų pobūdį.

KIETŲJŲ ATLIEKŲ ŠALINIMAS. Statybinės atliekos. Statybos metu susidarančios atliekos rūšiuojamos, laikinai laikomos tam numatytoje vietoje ir perduodamos teisę jas tvarkyti turintiems atliekų tvarkytojams. Neleidžiama atliekoms patekti į gretimus sklypus, griovį, tinklus ar želdynus.

Buitinės atliekos. Komunalinės ir pakuočių atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos uždaroje talpose sklypo ribose. Konteinerių vieta turi būti pasiekama atliekų surinkimo transportui, neužstoti takų, evakuacijos kelių ir inžinerinių tinklų aptarnavimo zonų.

15. TRUMPAS ATITIKTIES TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS APRAŠYMAS;

Vadovaujamosi žemės sklypų Karališkių g. 7 ir 9, Trušelių k., detaliojo plano koregavimo sprendiniais (TPD Nr. K-VT-55-25-1549), patvirtintais Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026-08-06 potvarkiu Nr. MV-893. Detalioju planu numatytas sklypų sujungimas ir komercinis naudojimo būdas jau įgyvendinti kadastriniais matavimais bei registracija.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatyta paslaugų teritorija (PA), komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (K), laisvo planavimo užstatymas, iki 3 aukštų ir iki 12 m aukščio pastatai, didžiausia pastatų aukščio altitudė – 32,00 m. Sklypo užstatymo tankis negali viršyti 50 %, intensyvumas – 0,80, priklausomųjų želdynų dalis turi sudaryti ne mažiau kaip 10 % sklypo ploto.

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	8	9	0

Projektuojami du antžeminiai aukštai; fasaduose ir pjūvyje viršutinė pastatų altitudė pažymėta +10,00 m.

Bendras abiejų pastatų plotas – 2 707,78 m². Šio ploto ir sklypo ploto santykis – 0,79454. Esant leistinam intensyvumui 0,80, didžiausias plotas pagal šį santykį sudarytų 2 726,40 m².

Didžiausias leistinas užstatytas plotas pagal 50 % tankį – 1 704,00 m². Minimalus priklausomųjų želdynų plotas – 340,80 m².

47-XX-PP-AR	lapas	lapų	Laida
	9	9	0

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija
(specialiuosius reikalavimus išduodančio subjekto pavadinimas)

SPECIALIEJI REIKALAVIMAI

_____ m. _____ d. Nr. _____

Duomenys apie statytoją (-us)

Juridinio asmens pavadinimas, kodas, buveinės adresas

UAB Jono kalnelis, 305592726, Nėra

Ryšio duomenys

El. p. stanislovas@archko.lt, tel. +37068606110

DUOMENYS APIE STATINIO PROJEKTĄ

Statinio projekto pavadinimas (numatomas) Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas

PRIDEDAMA:

Specialieji architektūros reikalavimai SARD-34-261005-00552, 2026-10-05

(Numeris, data)

Specialieji saugomos teritorijos tvarkymo
ir apsaugos reikalavimai Nėra

(Numeris, data)

Specialieji paveldosaugos reikalavimai Nėra

(Numeris, data)

Specialiuosius reikalavimus išdavė

(išdavusio asmens pareigos)

(parašas, data)

(vardas, pavardė)

SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI

_____ m. _____ d. Nr. _____

Klaipėdos rajono sav.
(specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymo vieta (miestas / rajonas))

Duomenys apie statytoją (-us)

Juridinio asmens pavadinimas, kodas, buveinės adresas

UAB Jono kalnelis, 305592726, Nėra

Ryšio duomenys

El. p. stanislovas@archko.lt, tel. +37068606110

ŽEMĖS SKLYPO (-Ų) IR STATINIO (-IŲ) DUOMENYS

Statinio projekto pavadinimas (numatomas) Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas

Duomenys apie pastatus

Pavadinimas Paslaugų pastatas Nr.2

Statybos metai Nėra

Statybos rūšis Naujo statinio statyba

Atnaujinamas (modernizuojamas) Ne

Statinio paskirtis Paslaugų

Pastatas pagal patalpų paskirties grupes vienos paskirties (monofunkcinis)

Pastato paskirties grupė Komercinių

Kategorija Neypatingasis

Unikalus Nr. Nėra

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr., Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 5558/0005:3193, 4400-7006-4810

Valstybinės žemės sklypas Ne

Adresas (-ai) (jei suteiktas) Klaipėdos rajono sav., Sendvario sen., Trušelių k., Karališkių g. 7

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo statinys Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne

Kultūros paveldo vietovė Ne

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne

Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne

Kitų statinių (objektų) apsaugos zona (-os) Ne

Kitos sklypui (teritorijai) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Ne

STATINIUI NUSTATYTI SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI

1. Žemės sklypo tvarkymas (Apželdinimo, aptvėrimo, reljefo formavimo principai, žaidimų ir kitos aikštelės, automobilių stovėjimo vietos ir kiti reikalavimai) Sklypo tvarkymo sprendinius pateikti aiškinamajame rašte arba brėžiniuose vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 8 ir 9 priedų reikalavimais. Sklypo reljefą formuoti atsižvelgiant į gretimybes (aplinką, požemines komunikacijas), taip kad būtų tinkamas naudoti ir nepažeisti kaimynų interesų. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

2. Statinių statybos linijos nustatymas pagal gatvių (kelių) raudonąsias linijas Nėra

3. Pastate galimos kitos atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotų patalpų paskirties grupės nei ta, kuriai priskirtas pastatas (jeigu prašyme išduoti specialiuosius reikalavimus nurodyta, kad pastatas planuojamas mišrus (polifunkcinis) ir nurodytos pastate pageidaujamos formuoti skirtingos nei pastato patalpų paskirties

grupės, iš pageidaujamų surašomos tik kurios atitinka žemiausio teritorijai taikomo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniuose suplanuotų (galimų) žemės naudojimo būdų turinį) Vadovautis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 1 priedo 4.4. punktu.

4. Leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (pastatų, priklausinių), leidžiamoji statinio (statinių) aukščio altitudė, aukštų skaičius Aukštis iki 12.0m, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis 50%, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

6. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis (pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose) 0.80, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

7. Leistinas užstatymo tipas Laisvo planavimo, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

8. Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype (procentais) 10%, nustatyta detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

9. Statinio (-ių) išdėstymas žemės sklype gretimų sklypų atžvilgiu Nepažeisti trečiųjų šalių interesų. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

10. Savivaldybės tarybos sprendimu pripažintų architektūrinių, urbanistinių, valstybinių ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų architektūrinių konkursų rengimo privalomumas Nėra

11. Visuomenės informavimo apie numatomą statinio (statinių grupės) projektavimą privalomumas Vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, VIII skyriumi, 60 punktu ir 4 priedu atliekamas visuomenės informavimas apie numatomą statinių (jų dalių) projektavimą ir visuomenės dalyvavimas svarstant statinių (jų dalių) projektinius pasiūlymus.

12. Savivaldybės architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo gairių, patvirtintų savivaldybės tarybos sprendimu, kriterijai Rengiant projektą įvertinti papunkčiui Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. patvirtintu sprendimu Nr. T11-171 „Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairės“ (<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/d8589e6621bc11f08fdabd4950271e2c>).

13. Kiti reikalavimai 1. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893; 2. Vadovautis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimu, patvirtintu 2025-11-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-423; 3. Vadovautis Klaipėdos rajono paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2025-11-27 30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-421; 4. Įvertinti ir užtikrinti, kad numatoma paslaugų veikla nekels neigiamo poveikio aplinkinių sklypų savininkams ir naudotojams.

Pavadinimas Paslaugų pastatas Nr.1

Statybos metai Nėra

Statybos rūšis Naujo statinio statyba

Atnaujinamas (modernizuojamas) Ne

Statinio paskirtis Paslaugų

Pastatas pagal patalpų paskirties grupes vienos paskirties (monofunkcinis)

Pastato paskirties grupė Komercinių

Kategorija Neypatingasis

Unikalus Nr. Nėra

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr., Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 5558/0005:3193, 4400-7006-4810

Valstybinės žemės sklypas Ne

Adresas (-ai)(*jei suteiktas*) Klaipėdos rajono sav., Sendvario sen., Trušelių k., Karališkių g. 7

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo statinys Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne
Kultūros paveldo vietovė Ne
Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne
Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne
Kitų statinių (objektų) apsaugos zona (-os) Ne
Kitos sklypui (teritorijai) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Ne

STATINIUI NUSTATYTI SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI

1. Žemės sklypo tvarkymas (Apželdinimo, aptvėrimo, reljefo formavimo principai, žaidimų ir kitos aikštelės, automobilių stovėjimo vietos ir kiti reikalavimai) Sklypo tvarkymo sprendinius pateikti aiškinamajame rašte arba brėžiniuose vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 8 ir 9 priedų reikalavimais. Sklypo reljefą formuoti atsižvelgiant į gretimybes (aplinką, požemines komunikacijas), taip kad būtų tinkamas naudoti ir nepažeisti kaimynų interesų. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

2. Statinių statybos linijos nustatymas pagal gatvių (kelių) raudonąsias linijas Nėra

3. Pastate galimos kitos atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotų patalpų paskirties grupės nei ta, kuriai priskirtas pastatas (jeigu prašyme išduoti specialiuosius reikalavimus nurodyta, kad pastatas planuojamas mišrus (polifunkcinis) ir nurodytos pastate pageidaujamos formuoti skirtingos nei pastato patalpų paskirties grupės, iš pageidaujamų surašomos tik kurios atitinka žemiausio teritorijai taikomo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniuose suplanuotų (galimų) žemės naudojimo būdų turinį) Vadovautis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 1 priedo 4.4. punktu.

4. Leistinas statinio (-ių) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (pastatų, priklausinių), leidžiamoji statinio (statinių) aukščio altitudė, aukštų skaičius Aukštis iki 12.0m, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis 50%, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

6. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis (pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose) 0.80, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

7. Leistinas užstatymo tipas Laisvo planavimo, nustatytas detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

8. Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype (procentais) 10%, nustatyta detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

9. Statinio (-ių) išdėstymas žemės sklype gretimų sklypų atžvilgiu Nepažeisti trečiųjų šalių interesų. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893.

10. Savivaldybės tarybos sprendimu pripažintų architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiriu reikšmingų objektų architektūrinių konkursų rengimo privalomumas Nėra

11. Visuomenės informavimo apie numatomą statinio (statinių grupės) projektavimą privalomumas Vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, VIII skyriumi, 60 punktu ir 4 priedu atliekamas visuomenės informavimas apie numatomą statinių (jų dalių) projektavimą ir visuomenės dalyvavimas svarstant statinių (jų dalių) projektinius pasiūlymus.

12. Savivaldybės architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo gairių, patvirtintų savivaldybės tarybos sprendimu, kriterijai Rengiant projektą įvertinti papunkčiui Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. patvirtintu sprendimu Nr. T11-171 „Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairės“ (<https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/d8589e6621bc11f08fdabd4950271e2c>).

13. Kiti reikalavimai 1. Vadovautis detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais 2026-08-06 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-893; 2. Vadovautis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimu, patvirtintu 2025-11-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-423; 3. Vadovautis Klaipėdos rajono paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2025-11-27 30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-421; 4. Įvertinti ir užtikrinti, kad numatoma paslaugų veikla nekels neigiamo poveikio aplinkinių sklypų savininkams ir naudotojams.

14. Jeigu konkretūs specialieji architektūros reikalavimai nenustatomi, tai įrašoma atitinkamuose 2 priede nurodytos formos punktuose.

15. Šio priedo 4–9 papunkčiuose išvardyti reikalavimai nustatomi, kai Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, taip pat kai šie teritorijų planavimo dokumentai parengti, bet juose nenustatyti visi šio priedo 4–9 punktuose nurodyti reikalavimai (šiuo atveju nustatomi tik trūkstami).

16. Specialiųjų architektūros reikalavimų galiojimo terminas, nustatytas Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 24 straipsnyje.

Specialiuosius architektūros reikalavimus išdavė

(išdavusio asmens pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė, data)

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypai Karališkių g. 7 (kad. Nr. 5558/0005:1533) ir Karališkių g. 9 (kad. Nr. 5558/0005:1534), Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 0,3408 ha.

Planavimo tikslai: esamus žemės sklypus sujungti į vieną sklypą, nekeičiant žemės pagrindinės naudojimo paskirties, pakeisti žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Esant poreikiui suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Uždaviniai: koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00061552 sprendinius.

Ištrauka iš 2025-01-30 sprendimu Nr.T11-34 patvirtinto Klaipėdos raj. bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. 27, kurioje galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai – G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N,**.

Klaipėdos rajono bendrojo plano funkcinės zonos erdviniuose sprendiniuose nurodomas maksimalus pastatų aukštingumas – 20 m, sklypų užstatymo intensyvumas – 0.80*.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos rajono bendruoju planu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Esami žemės sklypai Karališkių g. 7 ir Karališkių g. 9, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. sujungiami į vieną sklypą, kuriam nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas - 3408 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas – kita (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštis (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) – 12 m, pastatai statomi 1-3 aukšto.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo tankis - 50 %.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo intensyvumo indeksas – 0,80.
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip).

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta statybos projekto rengimo metu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus ir įrenginius, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Detaliojo plano sprendinių atitikimas 2025-04-24 sprendimu Nr. T11-171 patvirtintoms Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairėms**Atitiktis darnaus vystymosi principams**

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą Trušelių k. gyvenamąją teritoriją, kuri yra aprūpinta centralizuotais inžineriniais tinklais.

Siekiant gerinti Trušelių k. gyventojų gyvenimo kokybę ir užtikrinti įvairiapusišką paslaugų prieinamumą, rengiamu detalioju planu esami žemės sklypai sujungiam į vieną sklypą, kuriam pakeičiamas žemės naudojimo būdas iš vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Tokia transformacija atitinka šiuolaikinius miestų plėtros principus, kai gyvenamosios teritorijos organiškai papildo komercinės, administracinės ir visuomeninės paskirties objektai.

Suformuotame žemės sklype sudaroma galimybė statyti komercinės (pvz., prekybos ar paslaugų centrus), administracinės (pvz., biurų pastatus) ir visuomeninės paskirties (pvz., medicinos, švietimo, kultūros įstaigas) pastatus. Šie statiniai bus skirti ne tik vietinių gyventojų poreikiams tenkinti, bet ir prisidėti prie platesnio teritorijos urbanistinio integralumo. Taip pat bus sudarytos sąlygos užtikrinti patogų paslaugų prieinamumą, sumažinti kasdienės gyventojų migracijos poreikį į Klaipėdos miestą dėl būtiniausių paslaugų.

Urbanistinis integralumas

Rengiamu detalioju planu teritorijos susisiekimo sistema, gatvių tinklas, dviračių ir pėsčiųjų takai lieka esami, naujai neplanuojami.

Funkcionalinė struktūra

Planuojama teritorija pasižymi palankia urbanistine integracija, nes ribojasi su D kat. Bruožaičių gatve bei D kat. M. Liuterio gatve, kurioje vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimu (TPD Nr. S-VT-55-20-318) suplanuotas žaliakelis (dviračių trasa), kuris sudaro galimybes pasiekti tiek atviras urbanistines erdves, tiek žaliasias zonas.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

1. Atlikti detalioju planu suformuotų žemės sklypų kadastrinius matavimus.
2. Suformuotų žemės sklypų inžinerinius tinklus prijungti prie esamų inžinerinių tinklų. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
3. Susisiekimas su planuojama teritorija numatytas iš esamų gatvių. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
4. Suformuotuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla, atitinkanti detalioju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.
5. Planavimo iniciatoriui perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo eiga. Sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų su priklausiniais statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Triukšmas

Naujai planuojamų statyti komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Preliminarūs planuojamos veiklos galimi triukšmo šaltiniai: vėdinimo įranga, automobilių stovėjimo aikštelė, aptarnaujantis transportas ir pan.

Pagal šiuo metu numatytus sprendinius triukšmo lygiai atitiks reglamentuojamus, detalesni sprendiniai bus konkretizuojami statybos projekto rengimo stadijose, kurių metu bus įvertinamas faktinis triukšmas, bei triukšmo valdymo priemonės. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN33:2011 reikalavimų, rengiant statybos projektą, numatyti kompensacinės priemonės, mažinančias triukšmo lygį - medžių sodinimą, akustinę tvorą, geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę ir pan.

Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad vykdomos veiklos triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, statybos projekto rengimo metu būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

Gaisrinės sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 3 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 5,9 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Planuojama teritorija yra AB „Klaipėdos vanduo“ aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų panaudojant šiuose tinkluose esančius gaisrinius hidrانتus. Atstumas nuo gaisrinių hidrantų iki numatomų statyti pastatų perimetro tolimiausių taškų turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrinės technikos

privažiavimas iki planuojamos teritorijos ir vandens paėmimo vietų (gaisrinių hydrantų) numatomas esamu valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 2212 (Rasytės g.) ir anksčiau suplanuotomis gyvenamųjų namų kvartalo gatvėmis.



Gaisrinio vandens tiekimo sistema projektuojama, statoma ir naudojama vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai

Detaliojo planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami statybos projektų rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) vandentiekio tinklų esančių Karališkių g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) buitinių nuotekų tinklų esančių Bruožaičių g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) lietaus nuotekų tinklų esančių Bruožaičių g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota – Ø 50 mm diametro drenažo sausintuvais. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant

lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Statybos projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demontuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Esamos NTR registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 0,3408 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,0009 ha.

Siūloma naikinti NTR registre įregistruotas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kadangi pagal TIIIS duomenis planuojamose žemės sklypuose nėra inžinerinių tinklų, bei nepatenka jų apsaugos zonos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) – 0,0519 ha.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos statybos projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Karališkių g. 7 ir 9, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Susisiekimas yra esamas iš D kat. Karališkių gatvės (RL - 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m). Formuojamas papildomas įvažiavimas iš Bruožaičių gatvės (RL - 12 m, važiuojamosios dalies plotis - 6 m).

Kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose automobilių stovėjimas sprendžiamas suformuoto žemės sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, kuris planuojamam komerciniam objektui yra apie 48 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos statybos projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams, t.y. pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. ir 123.7 p. nuo planuojamų 48 automobilių stovėjimo vietų ir galiojančiu detaliuoju planu suplanuotų vienbučių,

dvibučių ir mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų statybos zonos išlaikomas normuojamas 10 m atstumas.

Servitutai.

Siūloma naikinti žemė sklype Karališkių g. 7 registruotus servitutus nustatytus administraciniu aktu, kadangi sutinkamai CK 4.130 str. 1 d. reglamentuotais servituto pasibaigimo pagrindais ir momentais, servitutas baigiasi, nes išnyko servituto būtinumas - gretimam sklypui (Karališkių g. 5) parengti projektiniai pasiūlymai ir gautas statybą leidžiantis dokumentas (daugiabučiam gyvenamajam namui, SLD Nr. LSNS-34-260105-00001), pagal kurį esamo servituto ribose suplanuotos želdinių, sporto ir vaikų žaidimo aikštelių zonos:

- Kelio servitutas (viešpataujantis)

Servitutas žemės sklype Nr. A-15

2008-11-17 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-8032-(1.3)

- Kelio servitutas (tarnaujantis)

Servituto naudotojas žemės sklypo Nr. A-15 savininkai

Plotas: 0.0327 ha

2008-11-17 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-8032-(1.3)

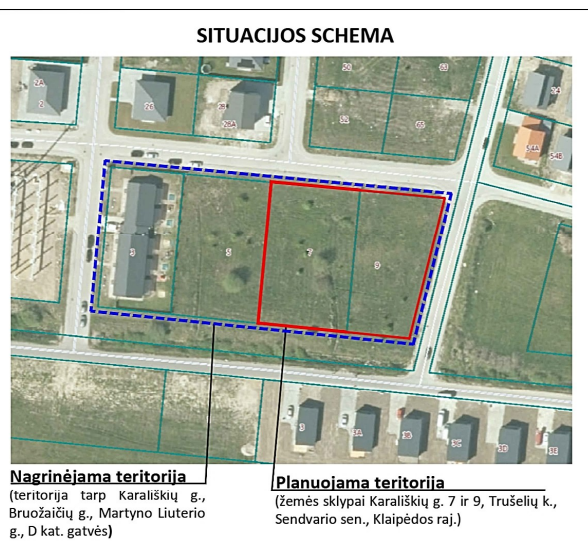
Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Statinių statyba esamo kelio servituto zonoje galima teisės aktų nustatyta tvarka išregistravus servitutą, gavus viešpataujančio daikto savininko sutikimą.

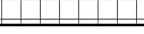
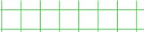
Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba statybos projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091)

A. Taurosevičienė



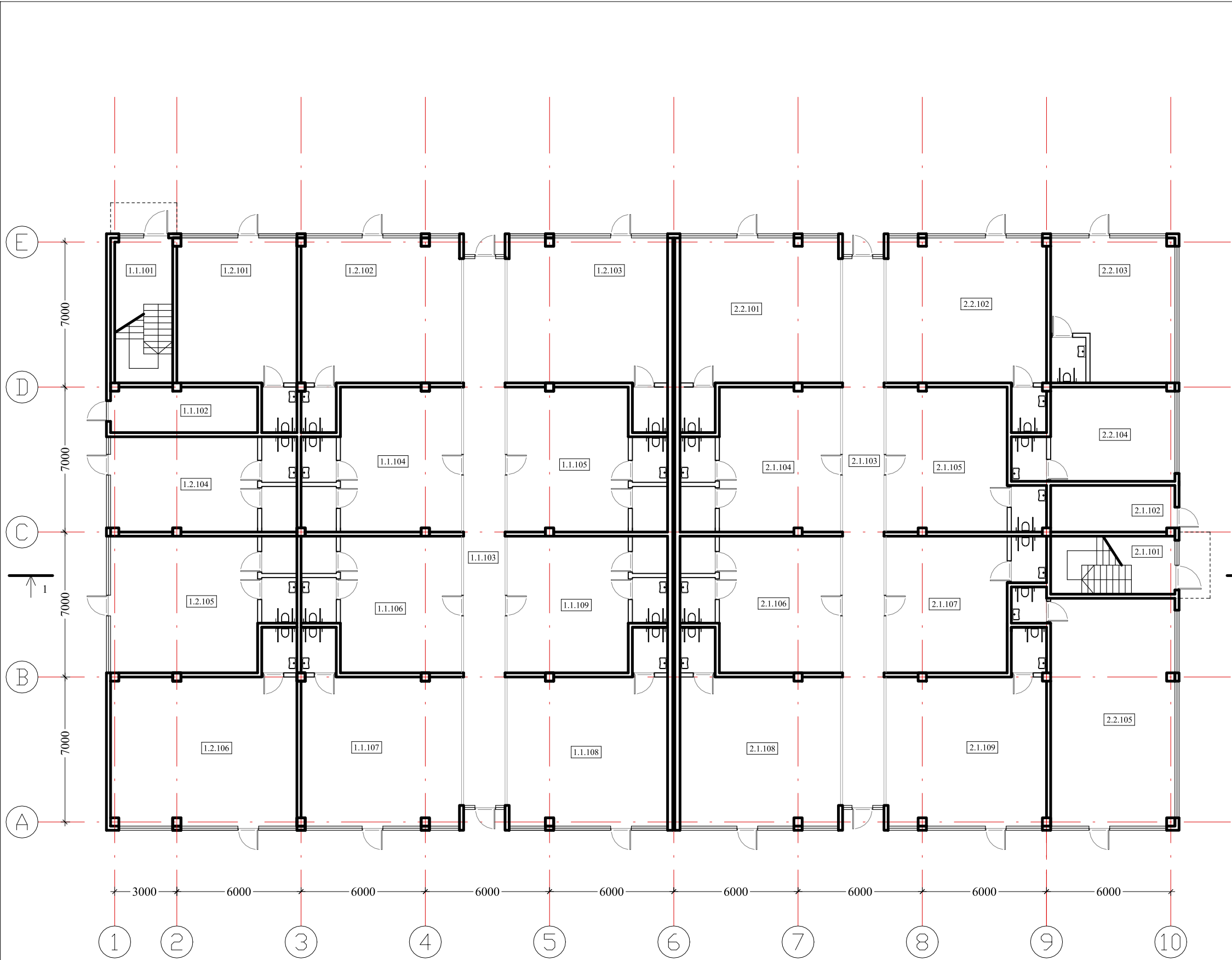
SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
K	Kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos
	Planuojamos teritorijos riba
	Esamų sklypų ribos
	Naikinamos sklypų ribos
	Projektuojamų sklypų ribos
	Statybos riba (pastatų aukštis 12 m)
	Statybos zona (pastatų aukštis iki 12 m)
	Statybos riba (pastatų aukštis 12 m) galima panaikinus esamą kelio servitutą
	Statybos zona (pastatų aukštis iki 12 m) galima panaikinus esamą kelio servitutą
	Statybos riba (pastatų aukštis 8.5 m)
	Statybos zona (pastatų aukštis iki 8.5 m)
	Statybos riba (pastatų aukštis 8.5 m) galima panaikinus esamą kelio servitutą
	Statybos zona (pastatų aukštis iki 8.5 m) galima panaikinus esamą kelio servitutą
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Servituto zona
	Kelio servituto zona (naikinama)
	LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba (elektros tinklų apsaugos zona)
	LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba (melioracijos griovio apsaugos zona - 5 m nuo šlaito viršaus)
	Automobilių stovėjimo vieta
	Jvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptis
LAISVAI PASIRENKAMI REGLAMENTAI	
	VĮ Registrų centre įregistruotos gretimų sklypų ribos
	Gatvių raudonosios linijos
	Gatvių važiuojamoji danga
	Žaliakelis (dviračių takas)
	Esamas melioracijos griovys
	Vykdomi daugiabučių paskirties pastato (daugiabučių paskirties grupės) unikalus Nr. 4400-6837-1384 statybos darbai pagal SLD Nr. LSNS-34-260105-00001

pastaba: servituto ribos sutampa su inžinerinių komunikacijų koridorių ribomis.
2008-09-25 sprendimu Nr. T11-508 (reg. Nr. T00061552) patvirtinto detaliojo plano sprendinys, kuriuo patvirtinama planuojamos teritorijos ribų lieka galioti, nekeičiami.

Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos duomenys

DETALŪS METADUOMENYS

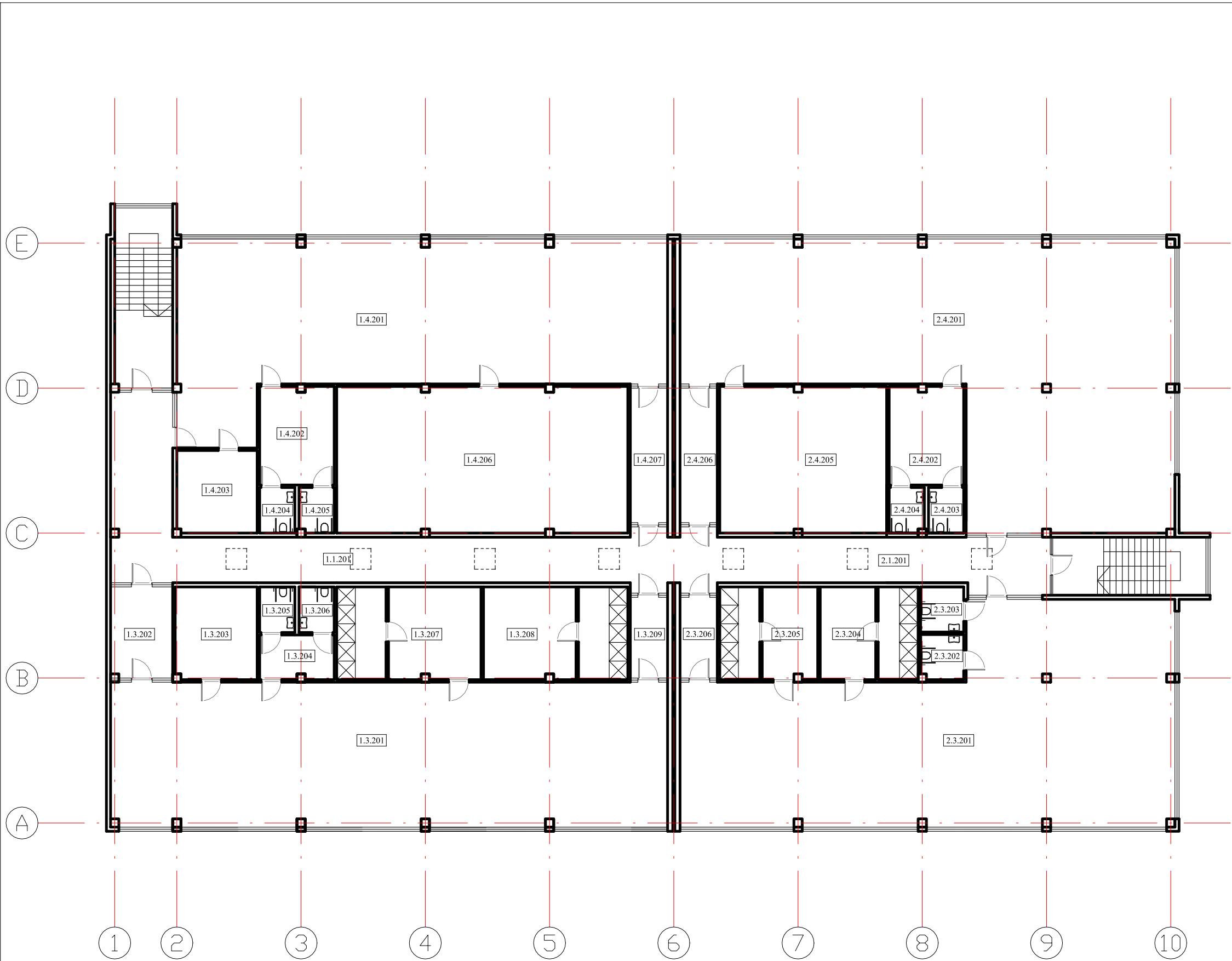
Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija 188773688, Gargždai, Klaipėdos g. 2
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Specialieji reikalavimai
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-05 Nr. SRD-34-261005-00521
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jelena Makaveckienė, Vyresnioji specialistė Jelena Makaveckienė, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija
Sertifikatas išduotas	JELENA MAKAVECKIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-05 15:33:18 +03:00
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-05 15:33:27 +03:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-03 19:07:21 – 2028-05-01 23:59:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jelena Makaveckienė, Vyresnioji specialistė Jelena Makaveckienė, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija
Sertifikatas išduotas	JELENA MAKAVECKIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-05 15:33:58 +03:00
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-05 15:34:06 +03:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-03 19:07:21 – 2028-05-01 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	1
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija 188773688, Gargždai, Klaipėdos g. 2
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Specialieji architektūros reikalavimai
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-05 Nr. SARD-34-261005-00552
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Avilys SDP eDocs
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-10-05 15:54:10)
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-10-05 15:54:10 Avilys SDP eDocs



PASTATAS NR.1		
Nr.:	PAVADINIMAS	PLOTAS
PASLAUGŲ PASK. PATALPOS		
1.1.101	LAIPTINĖ	8,40
1.1.102	TECHNINĖ PAT.	15,60
1.1.103	KORIDORIUS	52,80
1.1.104	PASLAUGŲ PAT.	49,60
1.1.105	PASLAUGŲ PAT.	49,60
1.1.106	PASLAUGŲ PAT.	50,50
1.1.107	PASLAUGŲ PAT.	59,00
1.1.108	PASLAUGŲ PAT.	59,00
1.1.109	PASLAUGŲ PAT.	50,50
PREKYBINĖS PASK. PATALPOS		
1.2.101	PREKYBINĖ PAT	43,80
1.2.102	PREKYBINĖ PAT	57,20
1.2.103	PREKYBINĖ PAT	57,20
1.2.104	PREKYBINĖ PAT	40,80
1.2.105	PREKYBINĖ PAT	54,90
1.2.106	PREKYBINĖ PAT	67,80

PASTATAS NR.2		
Nr.:	PAVADINIMAS	PLOTAS
PASLAUGŲ PASK. PATALPOS		
2.1.101	LAIPTINĖ	5,88
2.1.102	TECHNINĖ PAT.	13,40
2.1.103	KORIDORIUS	52,80
2.1.104	PASLAUGŲ PAT.	49,60
2.1.105	PASLAUGŲ PAT.	44,50
2.1.106	PASLAUGŲ PAT.	49,60
2.1.107	PASLAUGŲ PAT.	44,50
2.1.108	PASLAUGŲ PAT.	59,00
2.1.109	PASLAUGŲ PAT.	59,00
PREKYBINĖS PASK. PATALPOS		
2.2.101	PREKYBINĖ PAT	57,20
2.2.102	PREKYBINĖ PAT	57,20
2.2.103	PREKYBINĖ PAT	41,00
2.2.104	PREKYBINĖ PAT	30,60
2.2.105	PREKYBINĖ PAT	69,00

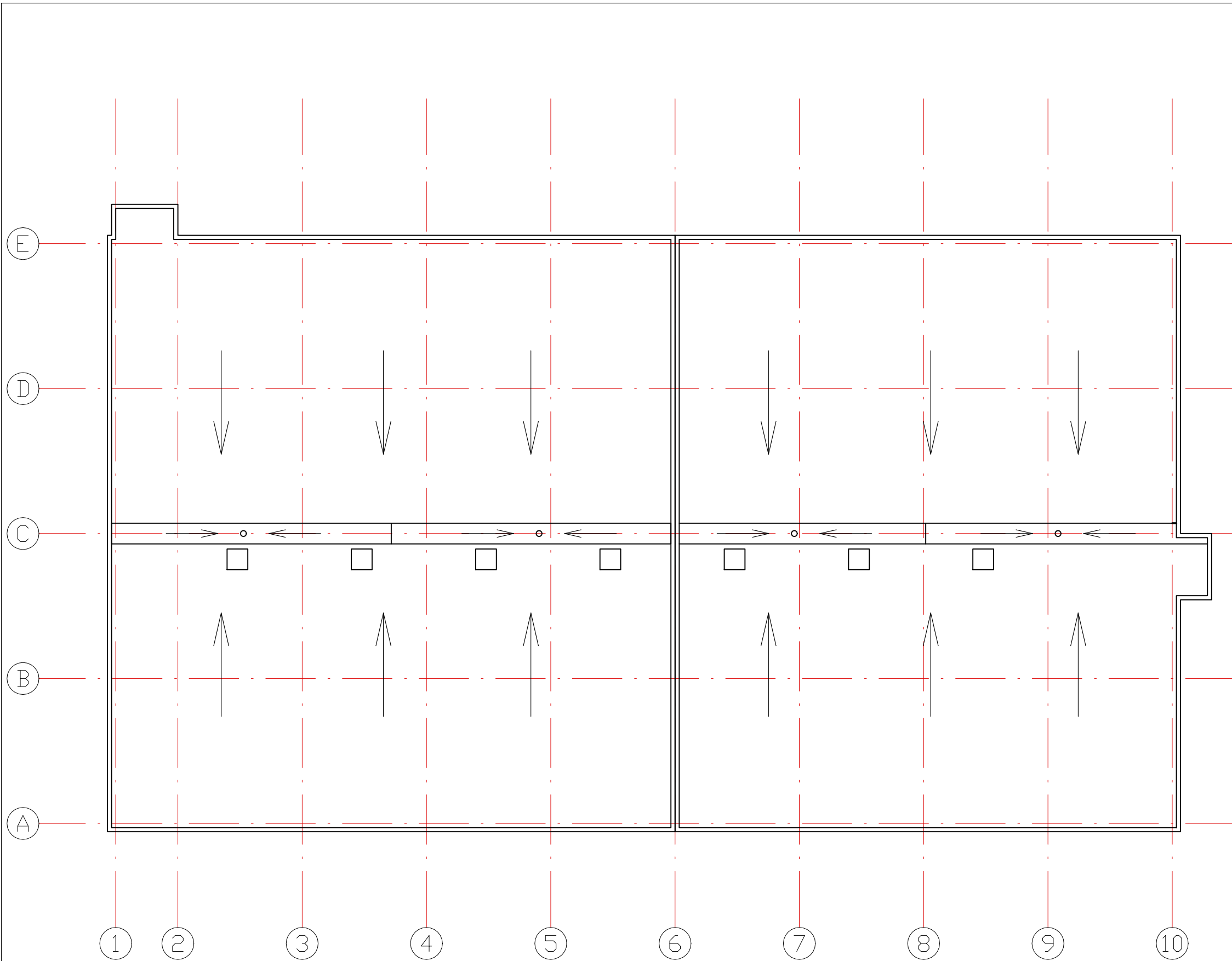
Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		Pirmo aukšto planas		Laida
A1382	Arch.	K. Jurkutė				0
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-1	Lapas	Lapų
					1	1



PASTATAS NR.1		
Nr.:	PAVADINIMAS	PLOTAS
PASLAUGŲ PASK. PATALPOS		
1.1.201	KORIDORIUS	81,98
SPORTO PASK. PATALPOS		
1.3.201	SPORTO PAT.	188,31
1.3.202	KORIDORIUS	13,20
1.3.203	ŪKINĖ PAT.	17,66
1.3.204	KORIDORIUS	7,66
1.3.205	WC	3,74
1.3.206	WC	3,74
1.3.207	VYRŲ RŪB.	31,22
1.3.208	MOTERŲ RŪB.	31,22
1.3.209	KORIDORIUS	7,02
ADMINISTRAC. PASK. PATALPOS		
1.4.201	ADMINISTRAC.	177,82
1.4.202	KORIDORIUS	17,13
1.4.203	ŪKINĖ PAT.	15,43
1.4.204	WC	3,74
1.4.205	WC	3,74
1.4.206	ŪKINĖ PAT.	99,68
1.4.207	KORIDORIUS	11,69

PASTATAS NR.2		
Nr.:	PAVADINIMAS	PLOTAS
PASLAUGŲ PASK. PATALPOS		
2.1.201	KORIDORIUS	43,52
SPORTO PASK. PATALPOS		
2.3.201	SPORTO PAT.	207,61
2.3.202	WC	4,53
2.3.203	WC	4,53
2.3.204	VYRŲ RŪB.	21,19
2.3.205	MOTERŲ RŪB.	21,19
2.3.206	KORIDORIUS	7,02
ADMINISTRAC. PASK. PATALPOS		
2.4.201	ADMINISTRAC.	239,87
2.4.202	KORIDORIUS	17,13
2.4.203	WC	3,74
2.4.204	WC	3,74
2.4.205	ŪKINĖ PAT.	57,06
2.4.206	KORIDORIUS	11,69

Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
	A1087	PV, arch.	S. Lukšas	Antro aukšto planas		Laida
	A1382	Arch.	K. Jurkutė			0
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-2		Lapas
						Lapų
						1
						1



Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		Stogo planas 		



-  SKARDA, PILKA RAL 7012
-  MEDINĖS VERTIKALIOS ŽALIUZĖS
-  SKARDINĖS HORIZONTALIOS ŽALIUZĖS RAL9022

Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
	A1087	PV, arch.	S. Lukšas	Fasadas tarp ašių 1-10		Laida
	A1382	Arch.	K. Jurkutė			0
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-4	Lapas	Lapų
					1	1



SKARDA, PILKA RAL 7012

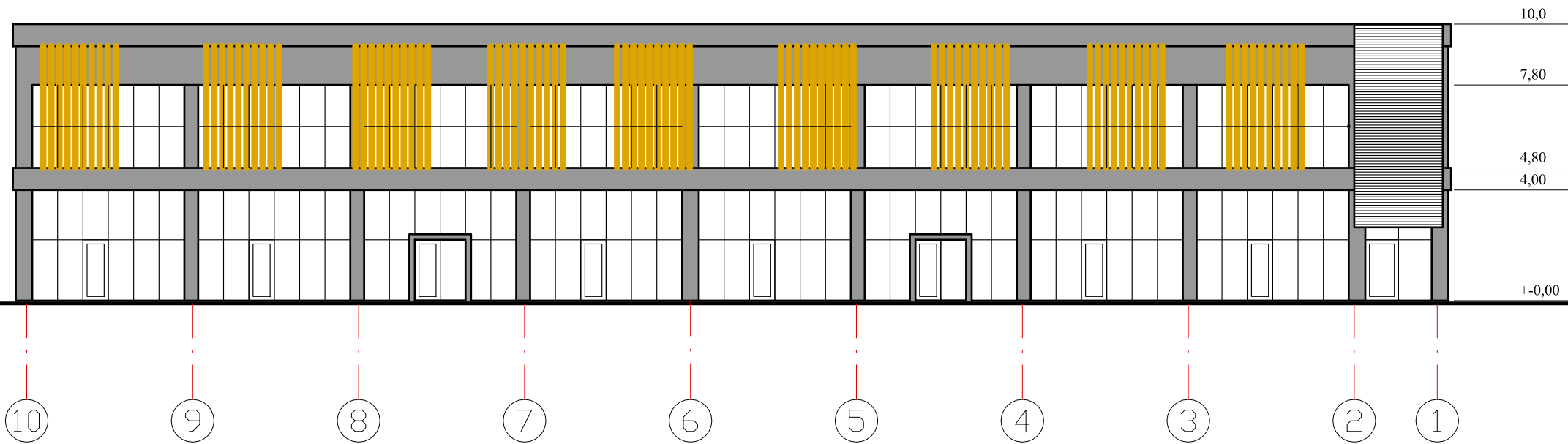
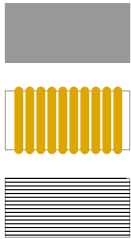


MEDINĖS VERTIKALIOS ŽALIUZĖS



SKARDINĖS HORIZONTALIOS
ŽALIUZĖS RAL9022

Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		Fasadas tarp ašių A-E		Laida
A1382	Arch.	K. Jurkutė				0
						M1:200
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-5		Lapas
						Lapų
						1
						1

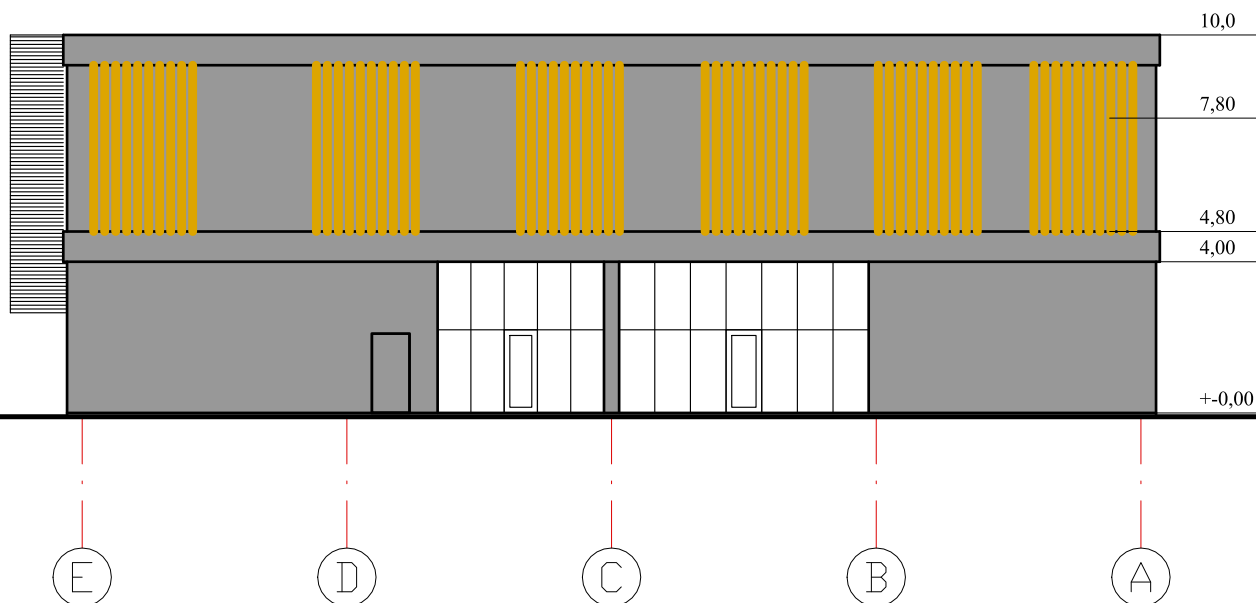


SKARDA, PILKA RAL 7012

MEDINĖS VERTIKALIOS ŽALIUZĖS

SKARDINĖS HORIZONTALIOS ŽALIUZĖS RAL9022

Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		Fasadas tarp ašių 10-1	M1:200	Laida 0
A1382	Arch.	K. Jurkutė				
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-6	Lapas	Lapų
					1	1



SKARDA, PILKA RAL 7012

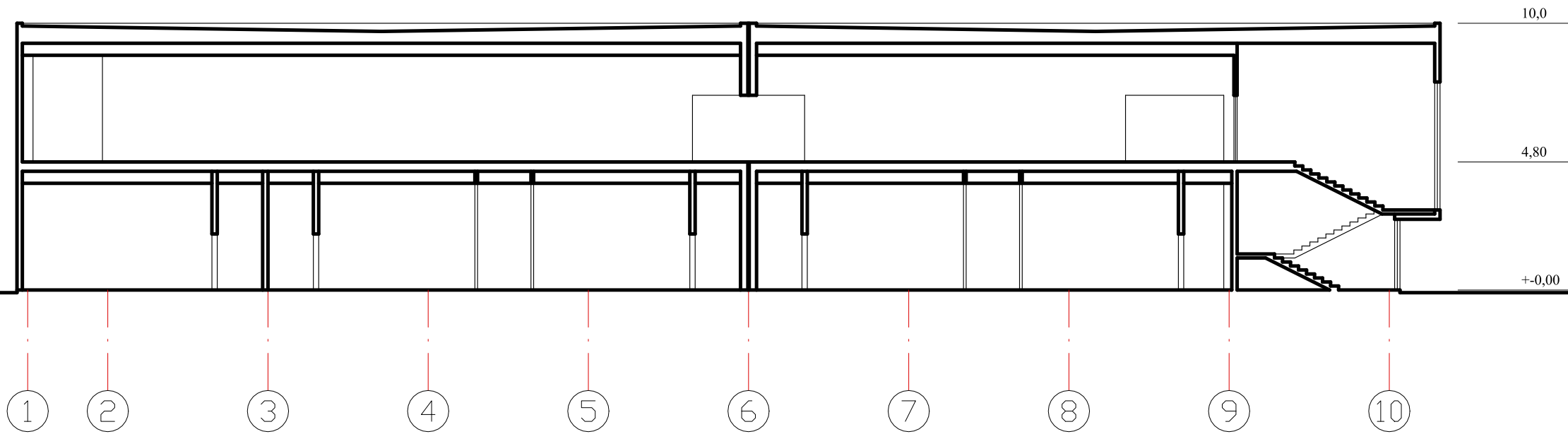


MEDINĖS VERTIKALIOS ŽALIUZĖS



SKARDINĖS HORIZONTALIOS
ŽALIUZĖS RAL9022

Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		Fasadas tarp ašių E-A		Laida
A1382	Arch.	K. Jurkutė				0
						M1:200
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-7		Lapas
						Lapų
						1
						1



Atest. Nr.	MB "S. Lukšo architektūros studija"			Paslaugų paskirties pastatų, komercinių pastatų grupės, Karališkių g. 7, Trušelių k., Klaipėdos r. statybos projektas		
A1087	PV, arch.	S. Lukšas		PJŪVIS 1-1	Laida	
A1382	Arch.	K. Jurkutė			0	
					M1:200	
LT	Statytojas: UAB Jono kalnelis			47-PP-01-SA-8	Lapas	Lapų
					1	1



