

Objektas: **Apie 71ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administratoriaus 2013-11-28 įsakymu Nr. AD1-2985 koregavimas, žemės sklype adresu Naikupės g.30, Klaipėdoje, kuris detalajame plane pažymėtas Nr.104**

Kompleksas: 1719 -XX-DPK-AR.

UAB „RESTITAS“

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

NURODOMŪJŲ IR PRIDEDAMŪJŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS DETALUSIS PLANAS, SĄRAŠAS

Įstatymai

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimas Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančioms sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gegužės 18 d. nutarimas Nr. 554 „Dėl Lietuvos Respublikos architektūros politikos krypties aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos ministrų įsakymai

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas

Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenos turinio ir stebėsenos atlikimo tvarkos aprašas

Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašas

Susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planų rengimo taisyklės

Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas

Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija

Teritorijų planavimo normos

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašas

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas

Teritorijų planavimo vadovų atestavimo tvarkos aprašas

Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normos

Žemės gelmių naudojimo planų rengimo taisyklės

Žemės naudojimo būdų ir žemės naudojimo pobūdžių, įrašytų nekilnojamojo turto kadastrė, keitimo aprašas

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB “RESTITAS”			Apie 71ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administratoriaus 2013-11-28 įsakymu Nr. AD1-2985 koregavimas, žemės sklype adresu Naikupės g.30, Klaipėdoje, kuris detalajame plane pažymėtas Nr.104	
ATP1080	PV	I.Kiminiūtė		DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAIDA
ATP1080	PDV	I.Kiminiūtė			0
ATP1080	Architektė	I.Kiminiūtė			
It	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija PLANAVIMO INICIATORIUS: Antanas Bosas			1719-XX-DPK-AR	LAPAS 1 LAPŲ 5

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

1.1 Planuojamos teritorijos dalis, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdai (pobūdžiai).

Planuojamos teritorijos plotas -0,2303 ha- apima žemės sklypo Naikupės g.30, Klaipėda, plotą ir Naikupės gatvės šaligatvį iki važiuojamosios dalies už sklypo ribų. Sklypas ir jo gretimybės patenka į teritoriją, kuriai 2013 m. buvo parengtas ir patvirtintas Klaipėdos m. savivaldybės administratoriaus 2013-11-28 įsakymu Nr. AD1-2985 detalusis planas - „Apie 71ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detalusis planas“. Rengiama šio detaliojo plano korektūra ir sprendinių keitimas žemės sklypui Nr.104. Įgyvendinti ankstesnio plano sprendiniai - naujai suformuotas 2303m² žemės sklypas. Būtinybė koreguoti šį detalųjį planą iškilo savininkui pageidaujant rekonstruoti esamus statinius, detalajame plane nebuvo įvertinta galimybė, kad ir minimaliai plėsti ar kitaip keisti statinius.

Planuojamo sklypo plotas – 0.2303ha – nekeičiamas.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT)- nekeičiami.

Teritorijos naudojimo tipas – urbanizuota užstatoma teritorija, gyvenamoji teritorija (GG), atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Statybos riba – nustatoma pagal esamas statinių išsikišančias konstrukcijas ir įvertinus galimą inžinerinės infrastruktūros plėtojimą.

Statybos zona – formuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą.

Galimi žemės naudojimo būdai (pobūdžiai) – nekeičiami - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

1.2 Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.

Sklype esantiems dviem tūriškai aiškiai išreikštiems statiniams nustatomi skirtingi tvarkymo režimo sprendiniai – maksimalus leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, maksimali leistina pastatų aukščio altitudė ir maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius.

Statinys unikal.Nr. 2196-3005-1021, adresu Naikupės g. 30 : leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 13.40, alt. 18.70, aukštų skaičius – 3.

Statinys unikal.Nr. 2196-3005-1010, adresu Naikupės g. 34 : leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 15.80, alt. 21.15, aukštų skaičius – 4.

Aukščio apribojimai netaikomi inžineriniams statiniams.

1.3 Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas.

Pagal ankstesnio detaliojo plano sprendinius sklypui buvo nustatytas :

- užstatymo tankis – 0,5 (50 %), kurį planuojama didinti iki 0,6 (60%)
- Užstatymo intensyvumas – 1.0, kurį planuojama didinti iki 1.5 (150%)

Šių rodiklių didinimas būtinas norint rekonstruojant statinius išnaudoti esamas statinių nenaudojamas pastoges, jų plotus.

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus, nepilnai uždaro kvartalo- nekeičiamas.

1.4 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Šiuo metu sklype esančių želdinių plotas sudaro 7% sklypo ploto. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų

1719-XX-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	5	0

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" numatomas priklausomų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos - 15%.

Planavimo iniciatorius įsipareigoja likusį 8% (184m²/) privalomųjų želdynų plotą įrengti Klaipėdos m. savivaldybės nurodytame miesto plote.

Sklype augančių medžių nėra. Už sklypo ribų, prie Naikupės gatvės važiuojamosios dalies auga 5 medžiai, įvairios būklės. Jų taksacijos duomenys pateikti pagrindiniame brėžinyje. Kadangi šie medžiai trukdo geresniam automobilių parkavimui, o taip pat jų šaknų sistema pastoviai ardo kietąsias dangas, planuojamas 4 iš jų (mažesnių) iškėlimas.

1.5 Sklypo statiniai, jų paskirtys.

Sklype yra du prekybos paskirties statiniai, priklausantys nuosavybės teise Antanui Bosui.

Statinys, unikal.Nr. 2196-3005-1021, Naikupės g.30 yra dviejų aukštų. Pirmame aukšte veikia medžioklės reikmenų parduotuvė, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Serenika“. Antro aukšto patalpose veikė tiras, šiuo metu veikla sustabdyta. Esamas statinio aukštis – 12.40m.

Statinys, unikal.Nr. 2196-3005-1010, Naikupės g.34 yra dviejų aukštų. Pastato patalpose veikia sporto klubas, sudaryta nuomos sutartis su labdaros ir paramos fondu „Klaipėdos titanikas“. Statinio aukštis – 14.84m.

Planuojama tęsti esamą veiklą statiniuose ir papildomai įrengti apgyvendinimo - jaunimo nakvynės namų - patalpas (sporto klubo ir miesto svečiams).

Numatomi statybos darbai rekonstruojant pastatus: stogų konstrukcijos keitimas pakeliant išorines sienas ir įrengiant patalpas palėpėse.

Remiantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ planuojama statinių paskirtis: 8.1- viešbučių paskirties statiniai, 8.3- prekybos paskirties pastatai, 8.4 – paslaugų paskirties pastatai, 8.14 – sporto paskirties pastatai.

2. PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMETAI

2.1 Inžineriniai tinklai, servitutai.

Techninių projektų stadijose numatoma rekonstruoti esamas ar naujai įrengti papildomas inžinerines komunikacijas pagal jas eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Sklype yra veikiantys vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių, elektros, šilumos tiekimo tinklai.

Papildomų servitutų jiems įrengti nėra būtinybės.

Galiojančio detaliojo plano sprendiniais sklypui nustatytas 101- kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.103 (kaimyninis sklypas rytinėje pusėje) ir 201- kelio servitutas (tarnaujantis daiktas-108 m²). Šio servituto apribojimai detalioju planu nekoreguojami ir nenaikinami.

2.2 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.0521ha);
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.0133ha)
- Elektros linijų apsaugos zonos (0.0097 ha)
- Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0201ha)

1719-XX-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	5	0

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas ir sklype vykdomai veiklai sanitarinė apsaugos zona nebūtina ir nenustatoma.

2.3 Susisiekimas

Esamo įvažiavimo į sklypą vieta nekeičiama. Įvažiavimo zonoje ankstesnio detaliojo plano sprendiniais nustatytas kelio servitutas išlieka;

Specialiaisiais planais nustatytos miesto pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių trasos į planuojamo sklypo teritoriją nepatenka. Jei rengiant statinių rekonstrukcijos projektus bus numatomas sklypo aptvėrimas, atsiras būtinybė iškelti dalį pėsčiųjų tako, einančio per sklypo pietvakarinį kampą. Šiuos darbus planavimo iniciatorius vykdo savo lėšomis.

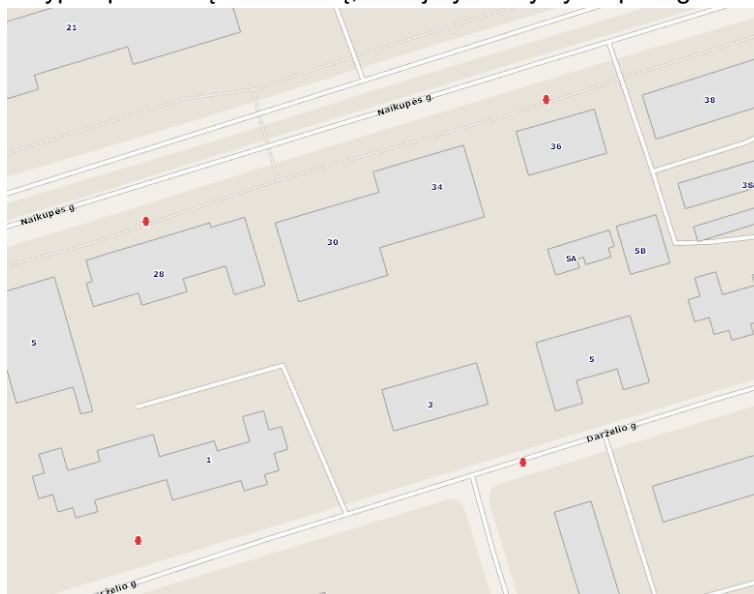
Automobilių parkavimas sprendžiamas sklype ir už jo ribų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentele. Tikslus automobilių vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų statinių rodiklius.

Planavimo iniciatoriaus lėšomis numatoma rekonstruoti esamas parkavimo vietas prie Naikupės gatvės iškeliant 4 augančius medžius ir atnaujinant dangas.

Esant didesniai automobilių poreikiui, nei leidžia sklypo galimybės, statytojas privalo sudaryti su Klaipėdos miesto savivaldybe inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų plėtojimo sutartį, pagal kurią būtų numatytos papildomų parkavimo vietų įrengimo sąlygos ir finansiniai įsipareigojimai.

2.4 Gaisrinė sauga

Sklypas patenka į miesto dalį, kurioje yra išvystytas priešgaisrinių hidrantų tinklas.



1719-XX-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	5	0

Objektas: Apie 71ha teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tesinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administratoriaus 2013-11-28 įsakymu Nr. AD1-2985 koregavimas, žemės sklype adresu Naikupės g.30, Klaipėdoje, kuris detaliojo plane pažymėtas Nr.104

Kompleksas: 1719 -XX-DPK-AR.
UAB „RESTITAS

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijoje esami pastatai yra II atsparumo ugniai kategorijos. Rengiant projektus būtina atsižvelgti į pastatų paskirtį ir atsparumą ugniai ir išlaikyti priešgaisrinius norminius atstumus nuo gretimų sklypų užstatymo. Sklype esantys statiniai nepriskirtini pavojingiems objektams.

2.5 Higienos reikalavimai.

Nustatyti teritorijos tvarkymo sprendiniai nesukelia žemės naudojimo apribojimų aplinkiniams žemės sklypams ir juose vykdomai veiklai.

3. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Planavimo iniciatorius savo lėšomis:

- iškelia už planuojamo sklypo ribų pėsčiųjų taką, einantį per pietvakarinį sklypo kampą.
- Sutvarko Naikupės g. susisiekimo infrastruktūros dalį, esančią prieš planuojamą sklypą.

PV
Kval. at. ATP1080

Ingrida Kiminiutė

1719-XX-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	5	0