

**ŽEMĖS SKLYPO GIRULIŲ PL.11, KLAIPĖDA DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO
2020-09-10 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-967, KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA
TVARKA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika.

Užsakovas: UAB „Kopų žuvėdra“.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, verslo centras „Manto namai“, H. Manto g.7/ Mažvydo al. 2, Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr, TPV 0008.

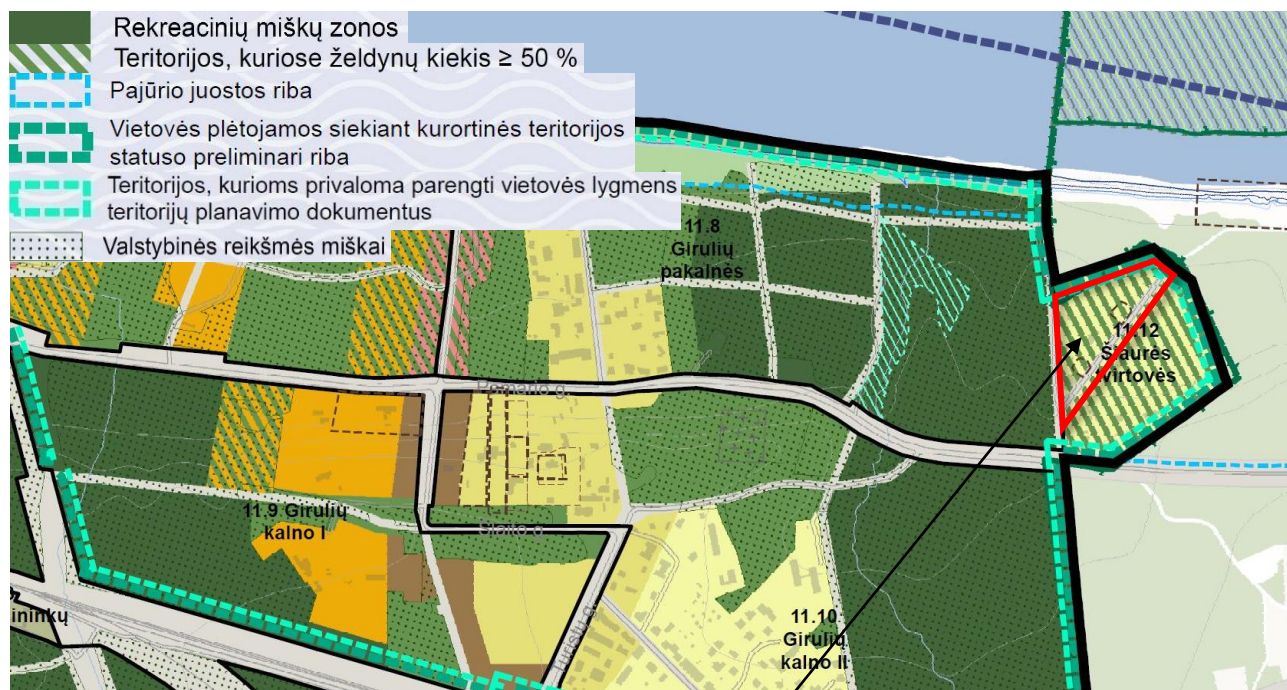
Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Girulių pl. 11
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0001:808
3.	Žemės sklypo plotas	3.0067 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Rekreacinės teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
7.	Servitutai	Kiti servitutai (tarnaujantis) – važiuoti specialiomis transporto priemonėmis – 3858 m ² ; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 4171 m ² ; Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 945 m ² ; Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 1515 m ² ; Kiti servitutai (tarnaujantis) – teisė prižiūrėti, tvarkyti ir naudoti kultūros paveldo objektą pagal vertybės apsaugos reglamentuose nustatytas sąlygas – 1555 m ² ; Kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė pažinti, lankyti ir naudoti kultūros paveldo objektu – 1555 m ² .
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 1555 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 774 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 1858 m ² ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 1864 m ² ; III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 152 m ² .

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Sklypas pietuose ribojasi su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypu, vakaruose – su miškų ūkio paskirties žemės sklypu, šiaurės rytuose – su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11.12	Šiaurės Tvirtovės	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	30	50	-	12	-	0,6
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 11.12 (Šiaurės tvirtovės) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas. Planuojamas sklypas vakaruose ribojasi su pajūrio juosta. Pietuose sklypas ribojasi su rekreacinių miškų zona, kurią sudaro valstybinės reikšmės miškai. Sklypas yra vietovėje, kuri plėtojama siekiant kurortinės teritorijos statuso. Taip pat sklypas patenka į teritoriją, kuriai privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

III. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju korekcija vykdoma 2020-09-10 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-967 patvirtinto žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano korektūrai suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nr. 1 (Pamario g. 11), koreguojant įvažiavimo vietą.

IV. SPRENDINIAI:

Numatomas naujas įvažiavimas į sklypo Nr. 01 A dalį. Šis įvažiavimas suplanuojamas pietrytinėje sklypo dalyje. Kiti detaliojo planu suplanuoti įvažiavimai nekeičiami. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei gretimuose sklypuose. Kiti 2020-09-10 Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. AD1-967 patvirtinto detaliojo plano reglamentai nekeičiami.

V. ŽELDINIAI:

Želdinių sprendiniai dėl įvažiavimo vietos keitimo nesikeičia.

Sklype 2020-05-15 buvo atliktas esamų želdinių vertinimas (išsamiau skaityti prieduose pateiktame želdinių vertinimo aiškinamajame rašte). Medžių amžius 140-150 metų, vidutinis aukštis – 14-16 m. Bendra medyno būklė: sąlyginai sveiki – 71 %, vidutiniškai pažeisti – 15 %, stipriai pažeisti – 10 %, žuvusių – 4 %. Saugotini objektai: estetinė ir biologine prasme vertingais laikomi medžiai, kurie pasiekė didesnių nei įprasta matmenų (pušys Nr. 599, 544, 605); saugotina pušų grupė (Nr. 447-459) lajomis pasvirusi virš tako į pajūrį; pušyno fragmentas šiaurinėje sklypo dalyje (Nr. 67-94), augantis prie paveldo objekto.

Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Planuojamoje teritorijoje medžiai gali būti šalinami vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu.

Vadovaujantis Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo planu, rengiant techninius projektus būtina sąlyga, kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase. Pastatai turi būti projektuojami taip, kad būtų išsaugota kuo daugiau sveikų medžių. Esant būtinybei medžius kirsti, jie turi būti atsodinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas rekreacinių teritorijų sklypuose (jų dalyse) – ne mažesnis kaip 40 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto. Detaliojo planu sklypo Nr. 01 A dalyje nustatomas mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas – 50 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašu, mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose (jų dalyse) – ne mažesnis kaip 15 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto. Detaliojo planu sklypo Nr. 01 B ir C dalyse nustatomas mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas – 15 %. Sklypo Nr. 01 D dalyje želdiniai sprendžiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

VI. SUSISIEKIMAS (ESAMI KELIAI, GATVĖS):

Planuojama teritorija yra Girulių pl. 11 (buv. Pamario g.), Klaipėdos mieste. Susisiekimas numatomas iš C kat. Girulių plento per esamą privažiavimo kelią, vedantį iki planuojamos teritorijos. 2017-02-28 Klaipėdos miesto savivaldybės administracija ir UAB „Kopų žuvėdra“ sudarė Paramos infrastruktūros plėtojimui suteikimo sutartį Nr. J9-460, kuria UAB „Kopų žuvėdra“ įsipareigojo įrengti ir perduoti privažiavimo kelią, numatytą detalajame plane.

Į planuojamą sklypą patenkama per susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypą kad. Nr. 2101/0001:972, nuosavybės teise priklausantį Lietuvos Respublikai (patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta panaudos sutartis su Klaipėdos miesto savivaldybe). 2021-07-28 buvo gautos atnaujintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Prisijungimo sąlygos Nr. S-210728-00096. Pagal šias atnaujintas sąlygas UAB „Kopų žuvėdra“ įpareigota pagal planuojamoje teritorijoje galiojančių detaliųjų planų ir jų korektūrų sprendinius palei žemės sklypo Girulių pl. 11 pietinę ribą (sklype kad. Nr. 2101/0001:972) suprojektuoti ir įrengti automobilių stovėjimo aikštelę su priklausančiais gatvės elementais.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė