

Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762 ir 2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. AD1-721, koregavimas supaprastinta tvarka sklypo Nr. 2 (Litorinos g. 1) dalyje, adresu Litorinos g. 40

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika ir fiziniai asmenys.

Užsakovas: UAB „Kopų žuvėdra“.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Informacija apie žemės sklypą:

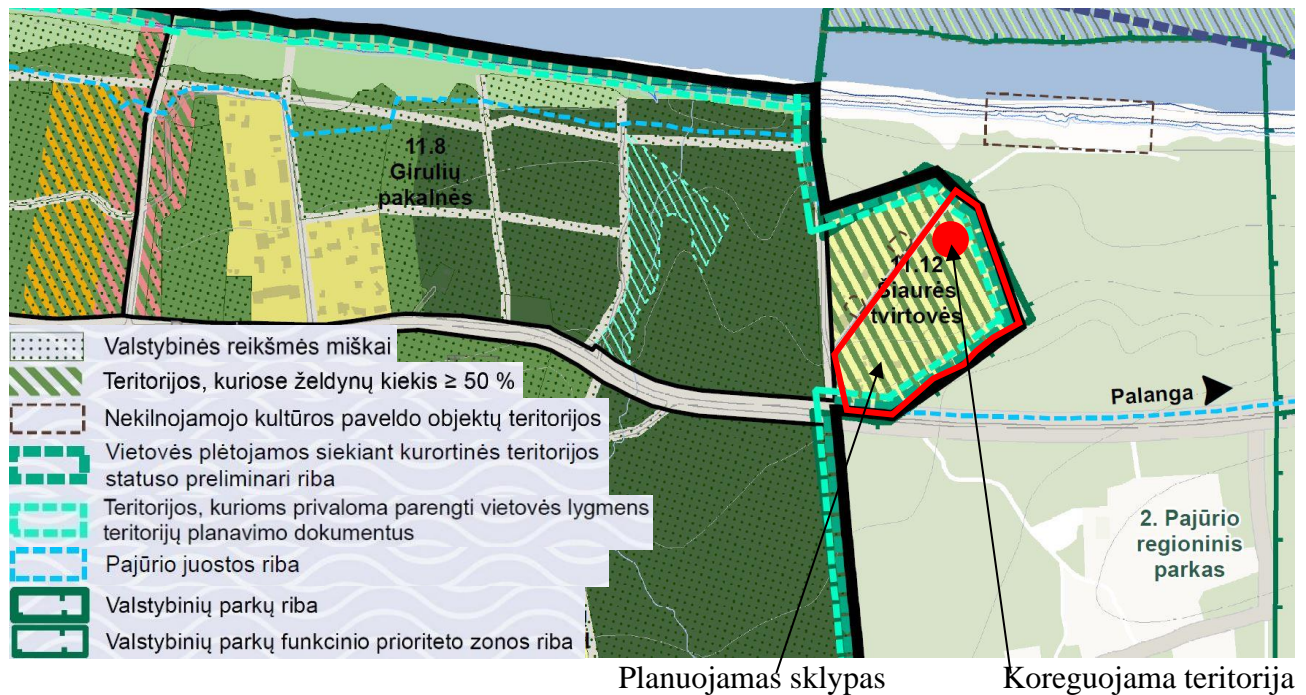
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Litorinos g. 1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0001:807
3.	Žemės sklypo plotas	5.3617 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika ir fiziniai asmenys
7.	Servitutai	Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.8926 ha.
8.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-2. Kelių apsaugos zonos – 1617 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 24620 m ² ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 2474 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 1800 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 6112 m ² ;

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojamas sklypas kad. Nr. 2101/0001:807 vakaruose, šiaurėje ir šiaurės rytuose ribojasi su miškų ūkio paskirties (rekreacinių miškų sklypai) žemės sklypu. Rytuose sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai (Pasakos g.), esančiu kitos paskirties (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklype. Pietuose sklypas ribojasi su kitos paskirties (rekreacinės teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklypu ir laisvoje valstybinėje žemėje esančiu vietiniu keliu Nr. LM1686 (įvažiuojamasis kelias į Pamario g. (dab. Girulių pl.) 11), už kurio – miškų ūkio paskirties (rekreacinių miškų sklypai) žemės sklypas.

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

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



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)
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	-	-	-	-	-	-

Planuojamas sklypas priskiriamas rajonui **11.12 Šiaurės tvirtovė**. Sklypas patenka į **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.

Sklypas priskiriamas teritorijoms, kuriose želdynų kiekis $\geq 50\%$. Taip pat sklypas patenka į vietovės, plėtojamos siekiant kurortinės teritorijos statuso bei teritorijas, kurioms privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Vakaruose, šiaurėje ir rytuose sklypas ribojasi su Pajūrio regioniniu parku, Pajūrio juosta bei valstybinės reikšmės miškais.

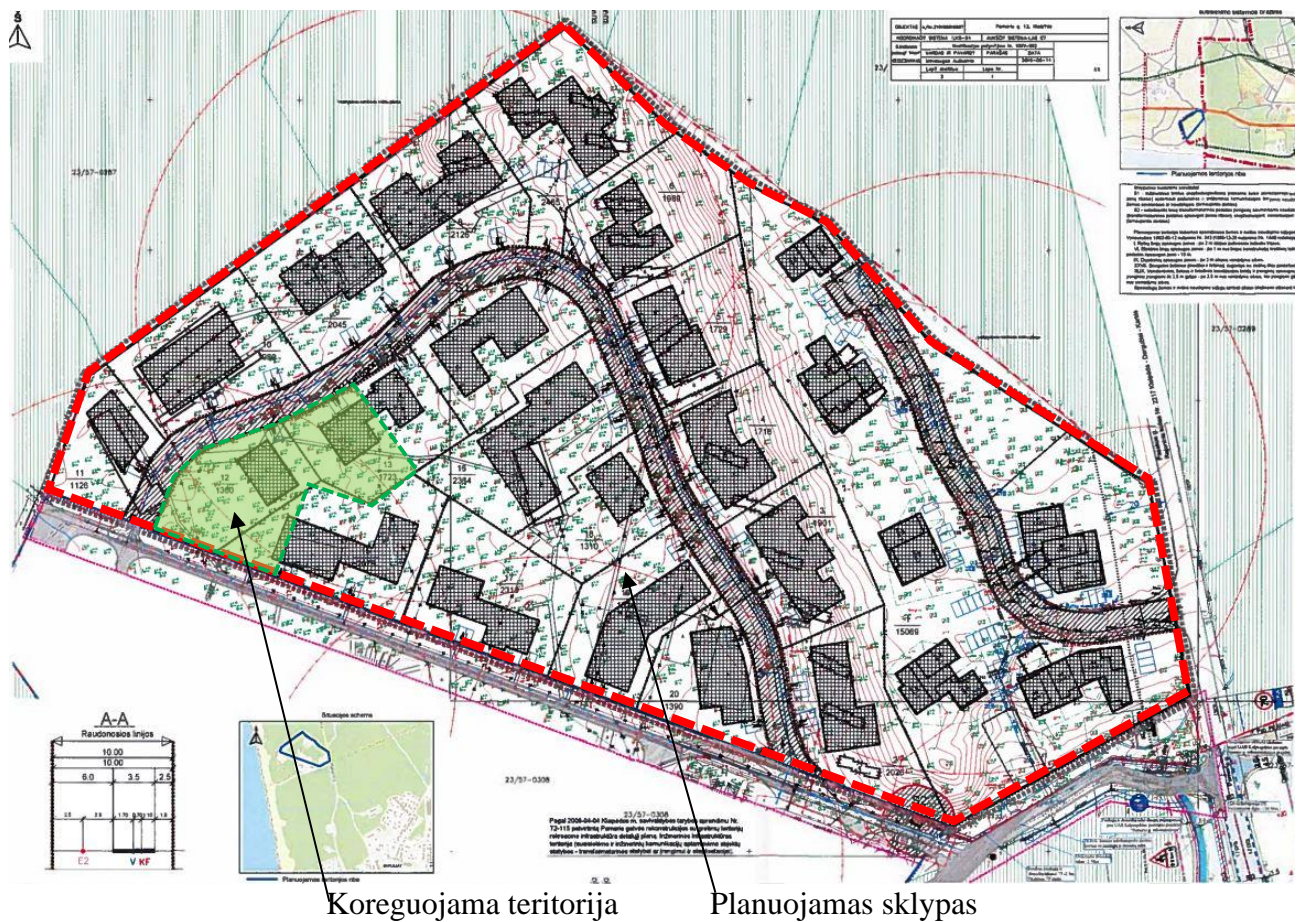
Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-12 įsakymu Nr. AD1-1378



Detalioju planu esamas žemės sklypas padalintas į du sklypus Nr. 1 ir Nr. 2. Sklypas Nr. 1 sudalintas į 4 dalis, kurioms nustatyti žemės naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos (R), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypui Nr. 2 nustatytas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

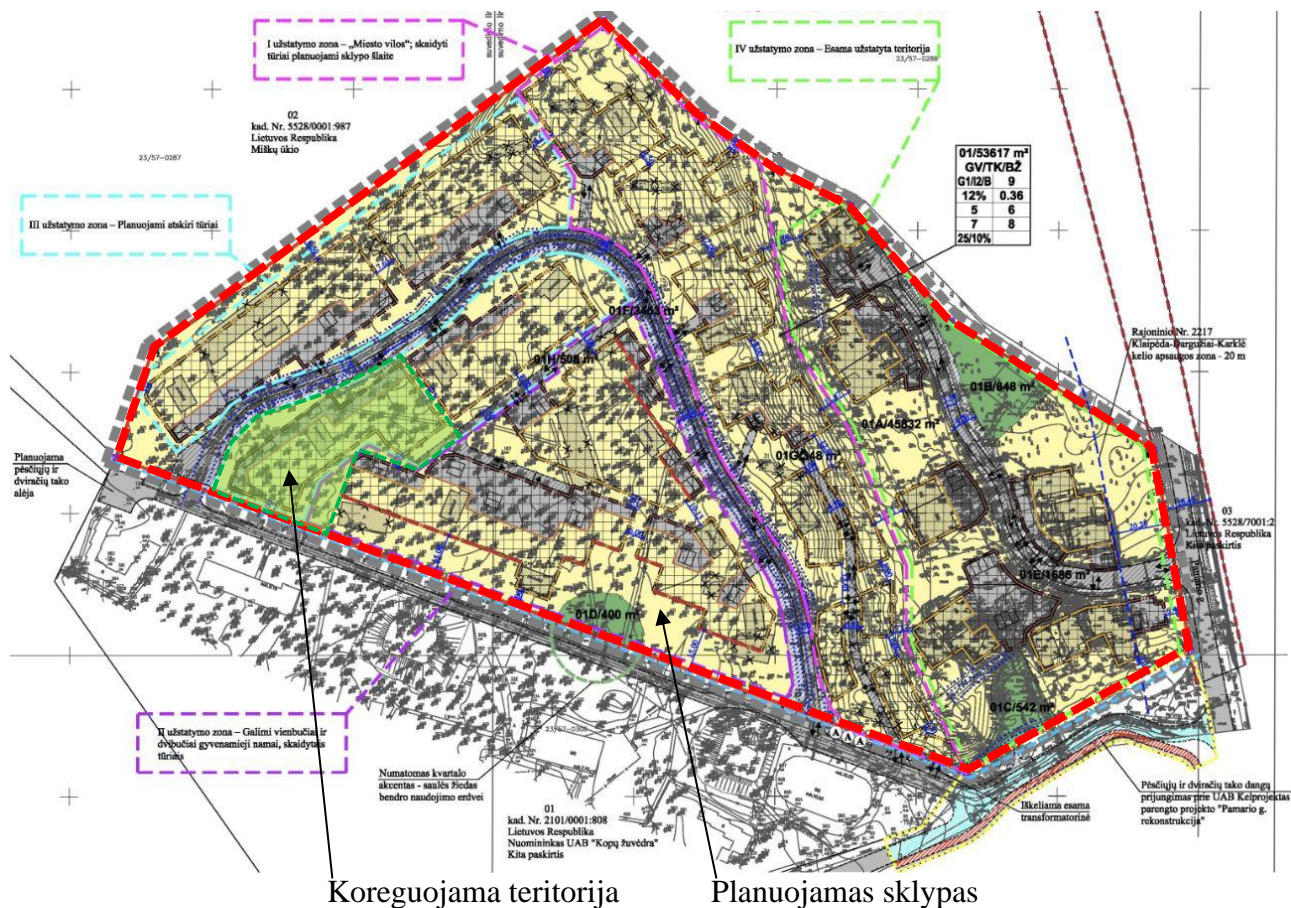
Sklypui Nr. 1 nustatyti užstatymo reglamentai: tankis – 20 %, intensyvumas – 0,43, aukštingumas – 9 m. Sklypui Nr. 2 nustatyti užstatymo reglamentai: tankis – 12 %, intensyvumas – 0,36, aukštingumas – 9 m.

Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-12 įsakymu Nr. AD1-1378, korektūros sklypo Nr. 2 (Pamario g. 13) dalyje, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-07-10 įsakymu Nr. AD1-1762 (nebegalioja)



Detalusis planas nebegalioja, vietoje jo galioja Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762, korektūra sklype Nr. 2 (Pamario g. 13), patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 30 įsakymu Nr. AD1-721.

Ištrauka iš Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762, korektūros sklype Nr. 2 (Pamario g. 13), patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 30 įsakymu Nr. AD1-721



Detaliojo plano korektūra nekeičiant užstatymo rodiklių suplanuotos naujos statybos ribos ir zonos, nustatytos statybos linijos. Sklypas suskirstytas į 4 užstatymo zonas:

- I užstatymo zona – „Miesto Vilos“, skaidyti tūriai planuojami sklypo šlaite;
- II užstatymo zona – galimi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai, skaidytais tūriais;
- III užstatymo zona – planuojami atskiri tūriai;
- IV užstatymo zona – esama užstatyta teritorija.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

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 koregavimas vykdomas Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ bei koreguotam Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m.

liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762 ir 2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. AD1-721 (toliau – Detalusis planas), sklypo Nr. 2 (Litorinos g. 1) dalyje, adresu Litorinos g. 40, koreguojant statybos ribą ir zoną, įvažiavimo vietą ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymą.

V. SPRENDINIAI:

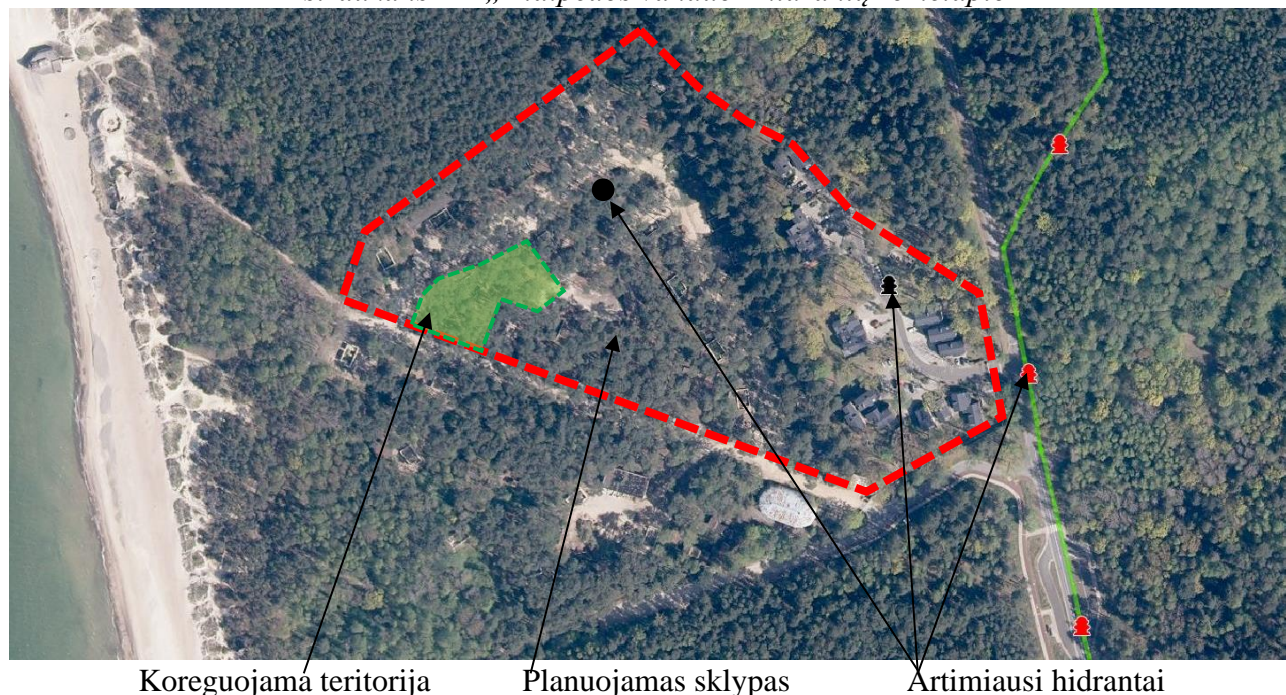
Rengiamu projektu koreguojama statybos riba (zona), padidinant ją vakarinėje dalyje. Didinama statybos zonos dalis, kurioje galimas parkavimo aikštelių įrengimas, aukštingumas – 0 m. Šioje vietoje numatoma inžinerinio statinio – požeminio išvažiuojamų konstrukcijų garažo – statyba. Toje vietoje numatoma nauja automobilio stovėjimo vieta. Rengiamu projektu šalia numatomo inžinerinio statinio taip pat suplanuojama papildoma įvažiavimo iš Litorinos gatvės vieta.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Žemės sklypo Pamario g. 11 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ bei koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1762 ir 2019 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. AD1-721, sprendiniai nekeičiami.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Litorinos gatvėje (dar neregistruotas) ir rajoniniame kelyje 2217 *Klaipėda–Karklė–Dargužiai* (Pasakos gatvė). Gaisro atveju patekimas prie pastato numatomas iš Girulių plento per sklypo viduje esančią Litorinos

gatvę arba per Šiaurės Baterijos gatvę, kuri, vadovaujantis Žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1378 „Dėl žemės sklypo Pamario g. 11, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Nr. 1 (Pamario g. 11), patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. rugsėjo 10 d. įsakymu Nr. AD1-967, sprendiniais, suprojektuota kaip pėsčiųjų takas (numatytas servitutas važiuoti specialiosiomis transporto priemonėmis), kurio gale yra galimybė apsisukti gaisriniais automobiliams. Artimiausias gaisrinė stotis – 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Želdiniai:

Želdinių sprendiniai nesikeičia. Perkeliama Detaliajame plane numatyti želdinių sprendiniai, t.y., paliekamas sklype nustatytas 25 % (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypo dalyje) ir 10 % (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypo dalyse) priklausomųjų želdinių kiekis. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymu Nr. D1-151, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35 %, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijose – 25 %, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose – neregamentuojamas. Kadangi priklausomųjų želdinių kiekis Detaliuoju planu nustatytas visam sklypui, o rengiamu projektu sprendiniai koreguojami tik sklypo dalyje, priklausomųjų želdinių kiekis nekeičiamas. Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai įtakos želdiniams neturės.

Susisiekimas:

Planuojamas sklypas yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje – Giruliuose, adresu Litorinos g. 1. Susisiekimo sistema esama: į sklypą patenkama 2 esamomis nuovažomis iš C kat. Girulių plento. Į rytinę sklypo dalį patenkama tiesiogine nuovaža iš Girulių plento, į vakarinę sklypo dalį, kurioje yra koreguojama teritorija, patenkama per D kat. Šiaurės Baterijos gatvę, įsukant į sklypo viduje esančią D kat. Litorinos gatvę. Į koreguojamą sklypo dalį patenkama dviem įvažiavimais (esamu ir naujai planuojamu) iš Litorinos gatvės.

Girulių plento plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojamu sklypu – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5-7 m, danga – asfaltas. Šiaurės Baterijos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 11-15 m, važiuojamosios dalies plotis iki įvažiavimo į sklypą – 5,5-6,5 m, toliau gatvė tęsiasi kaip pėsčiųjų ir dviračių zona, kur važiuojamosios dalies (tako) plotis – 3,5 m, danga – asfaltas. Litorinos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 9 m, važiuojamosios dalies plotis – 3,5 m, danga – asfaltas.

Kultūros paveldas:

Gretimame sklype kad. Nr. 2101/0001:808 yra du Kultūros vertybių registre įregistruoti objektai – Kukuliškių (Karklės) baterijos šaudmenų sandėlio bunkeris (kodas KVR – 34575) ir Kukuliškių (Karklės) baterijos jėgainės bunkeris (kodas KVR – 34574). Į šiaurės vakarus nuo planuojamo sklypo, pajūryje, yra Kukuliškių (Karklės) baterija (kodas KVR – 30621). Į minėtų kultūros vertybių teritorijos ribas planuojamas sklypas nepatenka.

Objektams, esantiems sklype kad. Nr. 2101/0001:808, išskirtos atskiros dalys bei nustatyti ir įregistruoti (2012-08-14 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-(14.13.111.)-199) servitutai, skirti prižiūrėti, tvarkyti ir naudoti kultūros paveldo objektus pagal vertybės apsaugos reglamentuose nustatytas sąlygas bei pažinti, lankyti ir naudotis kultūros paveldo objektais.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė