



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO PALANGOS G. 1B, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. rugpjūčio 18 d. Nr. AD1-1474
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ bei atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010-07-26 patikrinimo aktą Nr. TP1-1787 ir 2010-07-30 prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Palangos g. 1B, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano aiškinamasis raštas bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, infrastruktūros objektų, komunikacinių koridorių ir susisiekimo sistemų organizavimo brėžinys).

2. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso detaliojo plano paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus
2010 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1474

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai atitinka:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridėdamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš rekreacinės teritorijos į gyvenamąją teritoriją vienbučio gyvenamojo namo statybai (tp6, G1); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

2. Teritorijos apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis planuotoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 1200 m²- kurortų apsaugos zonos;
- 119 m² – elektros linijų apsaugos zonos (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga);
- 170 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščio vienbučio gyvenamojo namo statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu šiuo detalioju planu planuojama teritorija patenka į Girulių teritoriją turinčią, urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių.

Giruliai yra viena iš jauniausių Klaipėdos apylinkių gyvenviečių. Ji nepateko į istorinių įvykių sūkurius, o buvo tik rami pajūrio vietovė, kur nuo XIX a. Klaipėdos pirkliai, o vėliau Klaipėdos miestas pradėjo statyti vasarnamius. (Girulių ir Girulių girios istorinė – geografinė apžvalga, 1993 m. parengė Mažosios Lietuvos istorijos muziejaus vyr. mokslinis bendradarbis J. Putrius).

XIX a. II p. Buvo pradėti nuomoti pirmieji žemės sklypai vasarnamių statybai. Pirmosios vilos, kurhauzai, viešbučiai buvo mediniai arba fachverkiniai 1-2 aukštų su mansardomis. Jos buvo išsidėsčiusios dabartinės Pamario g., Šlaito g. pusėje. 1892 m. buvo nutiesta geležinkelio linija Klaipėda - Bajorai. Girulių augimas paspartėjo 1905 m. gruodžio mėn. gyventojų surašymo duomenimis Giruliuose gyvena 157 žmonės. Po 1930 m. vasarnamiai ir gyvenamieji namai buvo statomi dabartinės Palangos, Turistų, Stoties, Druskininkų gatvėse. Sovietmečiu statyba buvo plečiama, kai kur buvo padaryta neleistina invazija į susiklosčiusį užstatymą.

Po 1930 m. formavosi Turistų, Palangos ir Stoties gatvių apstatymas. Abipus Palangos gatvės buvo vasarnamių posesijos. Pastatai mediniai arba mūriniai, tinkuoti 1-2 aukštų su mansardomis, kurių architektūra žymiai skyrėsi nuo vilų, mažiau puošybės. Jie buvo statomi „moderno“ įtakoje. Palangos gatvės gale vasarnamiai pastatyti pokario metais. Net 6 pastatai vakarinėje gatvės pusėje – kartotiniai. O rytinėje pusėje išdygo keli pastatai savo architektūrine išvaizda primenantys pramoniniai statiniai.

Išskirtinė gatvės savybė, kad ji apšodinta eglėmis iš abiejų pusių. Tačiau statant naujus pastatus ši eglių alėja nėra pilnai išlikusi. (Girulių paminklotvarkos tyrimai, 1993 m. parengė architektė G. Lukavičienė ir architektė N. Bikinienė).

Išnagrinėjus „Girulių paminklotvarkos tyrimuose“ (1993, Kaunas) XX a. Palangos gatvės vasarnamių teritorijos („B“ kvartalo) išvadose ir pasiūlymuose regeneruojamą užstatymą, paaiškėjo, kad planuojamoje teritorijoje Palangos g. 1b, Klaipėdoje statant statinius bus išlaikomas tradicinio apstatymo vaizdas ir planuojamo gyvenamojo namo architektūra neišsikirs iš esamo užstatymo, bei atitiks vietovės architektūrą ir darniai įsilies į esamą aplinką.

Išvada ir sprendiniai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu šiuo detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į Girulių teritoriją turinčią, urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Palangos g.1b nėra jokių pastatų.

Sutinkamai Klaipėdos miesto Girulių paminklosauginiams tyrimams (1993 m.) planuojamas sklypas patenka į reguliuojamo užstatymo zoną, kurioje galima statyti naujus pastatus ir statinius išlaikant tradicines architektūros formas, mastelį, proporcijas ir medžiagiškumą (1 - 2 aukštų su mansardomis pastatai, tinkuoti arba fachverkiniai, neiškeliant rūšių virš žemės paviršiaus). Taip pat išsaugant vertingą augmeniją.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Palangos g.1b, siūloma naujai planuojamą gyvenamąjį namą integruoti į esamą užstatymą, aplinką.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Gretimybų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

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

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

3. Teritorijos statybų programa

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščio vienbučio gyvenamojo namo statyba ir eksploatacija.

Detaliuoju planu numatoma pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš rekreacinės teritorijos į gyvenamąją teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Esamas sklypo Nr.01 plotas nekeičiamas – 1200 m².

Planuojamas sklypas patenka į Girulių teritoriją turinčią, urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių, reguliuojamo užstatymo zoną, kurioje galima statyti naujus pastatus ir statinius išlaikant tradicines architektūros formas, mastelį, proporcijas ir medžiagiškumą (1 - 2 aukštų su mansardomis pastatai, tinkuoti arba fachverkiniai, neiškeliant rūšių virš žemės paviršiaus), todėl planuojamame sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda, mažaaukštį vienbutį gyvenamąjį namą, kurio maksimalus aukštis 8.5 m iki kraigo. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas - 0.28, užstatymo intensyvumo indeksas - 0.60 nustatyta vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatas 1-2 aukštų su mansarda.
- Šlaitiniai stogai.
- Pastato aukštis 8.5 m iki kraigo.
- Išlaikyti tradicines architektūros formas, mastelį, proporcijas ir medžiagiškumą.
- Naujai planuojamą gyvenamąjį namą integruoti į esamą užstatymą, aplinką.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Palangos gatvėje.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Planuojamam sklypui eksploatuoti reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatomas iš artimiausių esamų vandentiekio tinklų į sklypą vandentiekio linija atvedama per A. Afanasjevui nuosavybės teise priklausančio sklypo kad.Nr.21010001:638 daly, kurioje nustatomas servitutas (pridedamas sutikimas). (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į artimiausius esamus buitinių nuotekų tinklus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius įrengiamus sklypo ribose. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Šildymas:* numatomas dujomis, elektra arba geoterminis. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Dujotiekis:* dujų tiekimas numatomas iš Palangos gatvėje esančių dujotiekių tinklų. Į sklypą dujotiekio linija atvedama per A. Afanasjevui nuosavybės teise priklausančio sklypo kad.Nr.21010001:638 daly, kuriai nustatomas servitutas (pridedamas sutikimas) (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Elektros tinklai:* patogioje aptarnauti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskirta žemės zona ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV kabelių sklydo sublokuoto su elektros apskaitos skydu (SKS/IAS) statybai ir 0.4 kV elektros kabelio linijos tiesimui nuo transformatorinės TR 423 į suplanuotą SKS/IAS. Servitutai nustatomi statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Į sklypą elektros linija atvedama per A. Afanasjevui nuosavybės teise priklausančio sklypo kad.Nr.21010001:638 daly, kuriai nustatomas servitutas (pridedamas sutikimas) (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Ryšių tinklai:* numatyta reikiama nauja telekomunikacijų trasa einanti nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės naudojimo apribojimai. Į sklypą ryšių tinklai atvedami per A. Afanasjevui nuosavybės teise

priklausančio sklypo kad.Nr.21010001:638 daly, kuriai nustatomas servitutas (pridedamas sutikimas) (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Palangos g.1b., Klaipėdos mieste. Privažiavimas į sklypą yra iš Palangos gatvės servitutiniu keliu per žemės sklypą Turistų g.12/Palangos g.1 (kad. Nr.2101/0001:394). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė aptarnauti požemius, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2005-03-15, Nr.13.6-917) (kodas – 207) - 119 m².

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) įvažiuoti į sklypą per Turistų g.12/ Palangos g.1 sklypą (Apskritis viršininko įsakymas, 2005-03-15, Nr.13.6-917) (kodas – 101) - 368 m².
- Sklypas Nr.1 viešpataus gretimo sklypo kad.Nr.2101/0001:638 dalyje (pridedamas sutikimas): teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 328 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) -1200 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga) -119 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) -170 m²

Želdiniai

Išsaugomi visi planuojamoje teritorijoje esantys medžiai. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė S. Racevičiūtė