

AISKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Turistų g. 1B.

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0001:451), Klaipėda, Turistų g. 1B. Plotas – 0.6689ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Liepų g. 11, 91502 Klaipėda.

Detaliojo plano rengimo iniciatorius: fizinis asmuo.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, LT-51183 Kaunas, tel.: +370 657 71999, el.paštas: info@geometra.lt, projekto vadovė architektė Zita Normantienė (0062), informaciją teikia architektas Mindaugas Bielskus, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, 8 699 88716, el. paštas: mindaugas.bielskus@geometra.lt.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugpjūčio 13 d. įsakymas Nr. AD2-1541 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciavimo“ ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 15 d. įsakymu Nr. AD1-1081 patvirtinta Darbų programa.

Planavimo tikslai ir uždaviniai – dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimus – nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nenustatyti.

SPAV atlikimas: Neatliekamas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: neprivaloma.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: koncepcija rengiama.

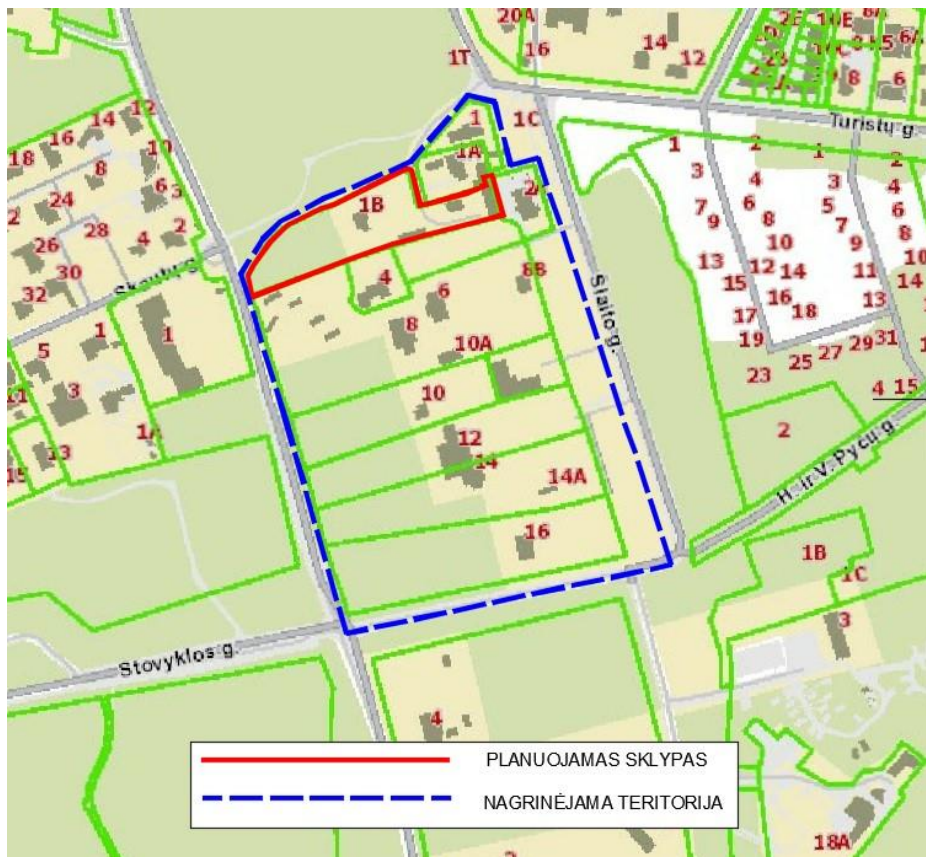
Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nebūtinai, gali būti atliekamas planavimo iniciatoriaus sprendimu.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacijų sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema).

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1 Informacija apie nagrinėjamą teritoriją (kvartalą)

Nagrinėjama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje (Giruliuose).



Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas:

- Kad. Nr. 2101/0001:451, plotas - 0.6689 ha, naudojimo būdas - Rekreatinės teritorijos, nuosavybės teisė – privatūs asmenys.

Nagrinėjamoje teritorijoje esantys žemės sklypai:

- Kad. Nr. 2101/0001:269, plotas - 0.1278 ha, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nuosavybės teisė – privatūs asmenys.
- Kad. Nr. 2101/0001:565, plotas - 0.1657 ha, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė – privatūs asmenys.
- Kad. Nr. 2101/0001:226, plotas - 0.1514 ha, naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos, nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika.
- Kad. Nr. 2101/0001:2, plotas - 0.1500 ha, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė – privatus asmuo.

- Kad. Nr. 2101/0001:718, plotas - 1.5169 ha, naudojimo būdas - Rekreacinės teritorijos, nuosavybės teisė – privatūs asmenys, UAB "Pajūrio krašto NT".
- Kad. Nr. 2101/0001:743, plotas - 0.5587 ha, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė – UAB "Orsus".
- Kad. Nr. 2101/0001:677, plotas - 0.1887 ha, naudojimo būdas - Visuomeninės paskirties teritorijos, nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika.
- Kad. Nr. 2101/0001:546, plotas - 0.7005 ha, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė – privatus asmuo.
- Kad. Nr. 2101/0001:580, plotas - 0.8220 ha, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos nuosavybės teisė – UAB "Orsus".
- Kad. Nr. 2101/0001:563, plotas - 0.9893 ha, naudojimo būdas - Visuomeninės paskirties teritorijos/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nuosavybės teisė – UAB "Orsus".

2.1. Informacija apie žemės sklypą

Planuojamas sklypas	
Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Turistų g. 1B
Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0001:451 Klaipėdos m. k.v.
Bendra žemės sklypo plotas	0.6689 ha
Paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos
Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys
Žemės sklypo dalies nuomininkas	-
Servitutai	-
Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
Statiniai	7G1p Pastatas – Garažas (Un. Nr. 2193-5013-5033, paskirtis- Garažų); 19C1ž Pastatas - Mokymo centras (Un. Nr. 2193-5013-5044, paskirtis- Mokslo); 1C3p Pastatas - Mokymo centras su gyvenamomis patalpomis (Un. Nr. 2193-5013-5011, paskirtis- Mokslo); 2C2p Pastatas - Mokymo centras su gyvenamomis patalpomis (Un. Nr. 2193-5013-5022, paskirtis- Mokslo); Kiti inžineriniai statiniai - Kiamo statiniai (kiamo aikštelė, tvora) (Un. Nr. 2193-5013-5055, paskirtis- Kiti inžineriniai statiniai);

Planuojamo žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis:

1. Žemės sklypas (Kitos paskirties, Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) kad. Nr. 2101/0001:565, nuosavybės teise priklauso privatiems asmenims.
2. Žemės sklypas (Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) kad. Nr. 2501/0041:361, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai.
3. Žemės sklypas (Kitos paskirties, Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), kad Nr. 2101/0001:2, nuosavybės teise priklauso privačiam asmeniui.
4. Žemės sklypas (Kitos paskirties, Rekreacinės teritorijos), kad Nr. 2101/0001:718, nuosavybės teise priklauso privatiems asmenims, UAB "Pajūrio krašto NT".
5. Žemės sklypas (Kitos paskirties, Visuomeninės paskirties teritorijos), kad Nr. 2101/0001:895, nuosavybės teise priklauso Privačiam asmeniui.

2.2 Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

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



Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Turistų g. 1B

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Sąskaita	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	Žakynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-
11.10	Girulių Kalno II	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	80	15	-	12	-	1,0
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	80	15	-	12	-	0,6
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Teritorijos naudojimo tipai: GG, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,0, didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m. Šiaurėje teritorija ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų zona (valstybinės reikšmės miškai). Rytinėje ir pietinėje dalyje ribojasi su vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos žemės sklypais. Vakarinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su C kategorijos Pamario gatve. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas. Planuojama teritorija priskiriama vietovėms, plėtojamoms siekiant kurortinės teritorijos statuso. Sklypas yra teritorijoje kuriai privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo aukščio schemas:



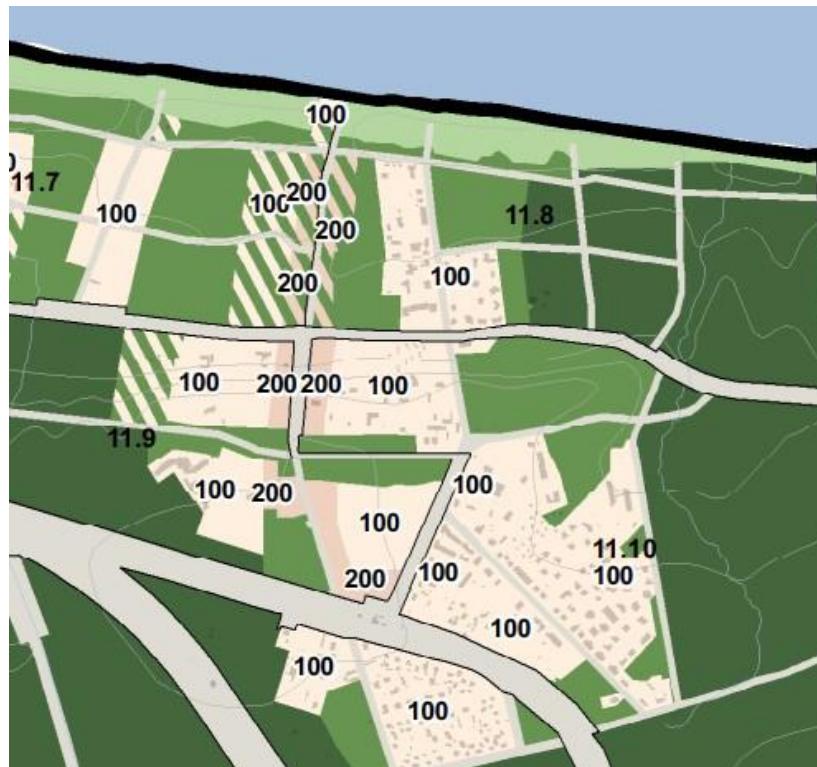
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo intensyvumo schemas:



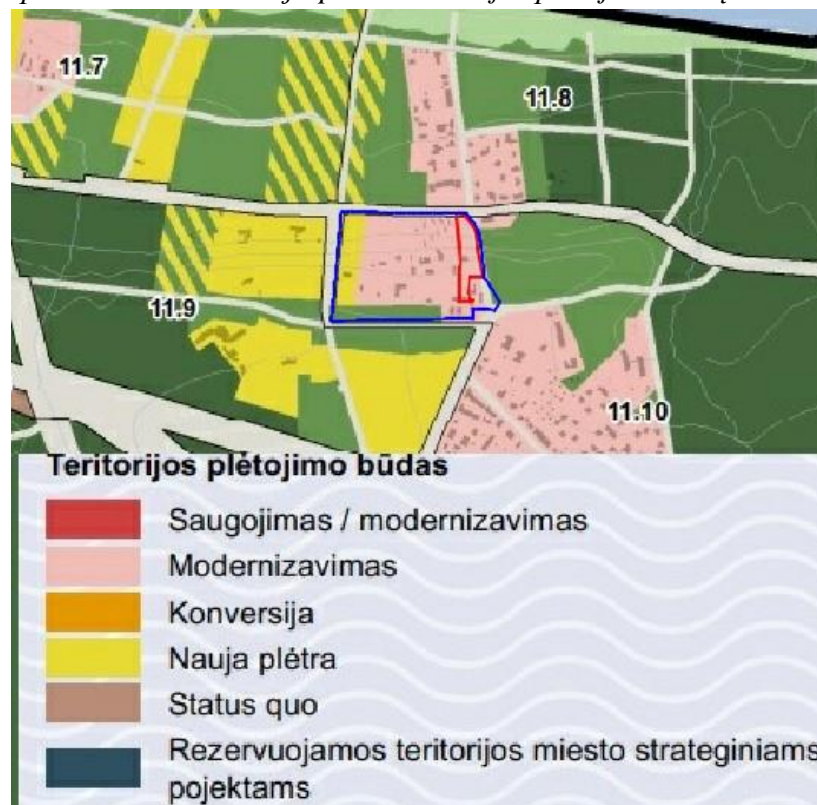
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo gyvenamųjų teritorijų brėžinys:



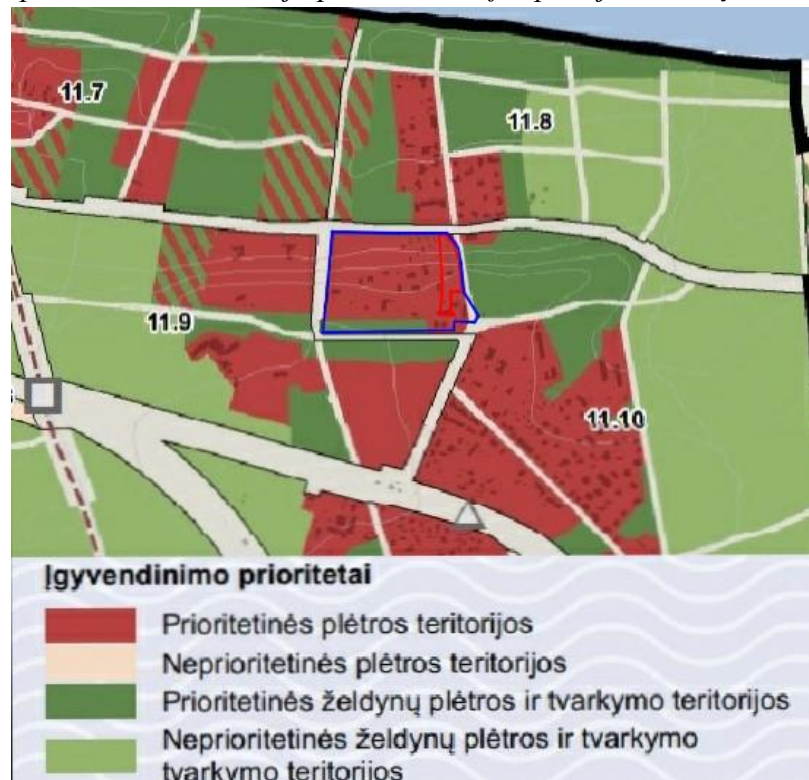
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano prekybos objektų sklaidos schema:



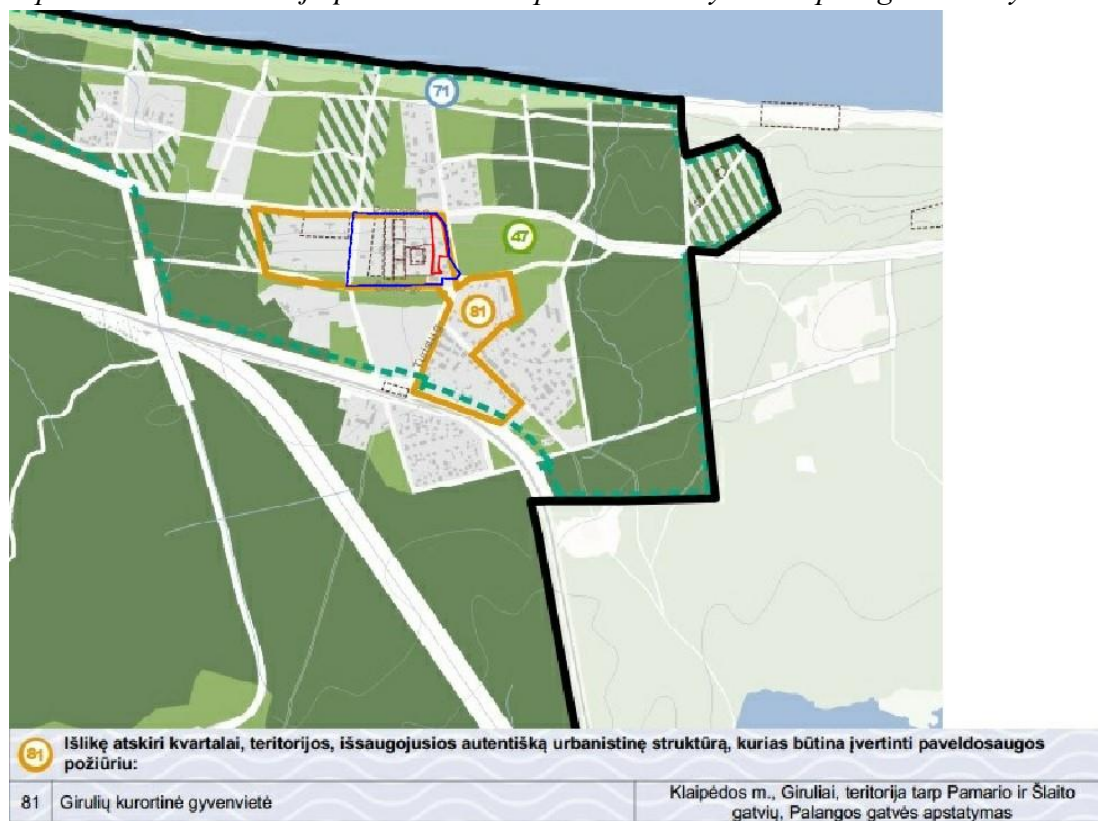
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schema:



Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schema:



Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinys:



Teritorijos istorinė analizė, vertinimas paveldosauginiu požiūriu (priedas Nr. 2):

XX a. pirmoje pusėje Klaipėdos pajūrio rekreacinė zona ėjo nuo miesto į šiaurę apie 10 km, iki kalno, vadinamo Olando kepure. Šioje pajūrio juostoje kaip kurortai plėtojosi dvi gyvenvietės: Melnragė ir Giruliai. Arčiausiai miesto buvo Melnragės pliažai, tačiau kur kas gražiau už Melnragę atrodė Girulių kurortinė gyvenvietė. Lietuviai ją dar vadino Medyne, o vokiečiai Girininkija (Försterei).

1863 m. šią maždaug už 7 km nuo miesto esančią vietovę iš valstybės išsinuomojo Klaipėdos pirkliai ir poilsiu įsirengė kurortą. Netrukus ant kalvos atsirado puošnių medinių vilų. Aplinkiniame miške buvo pasodinta retų atvežtinių medžių, nutiestas kelias į Melnragę, 1923 m. šiame kurorte stovėjo 17 medinių vilų. Klaipėdiečiai gausiai pradėjo lankyti Girulius nuo 1892 m., kai buvo nutiestas Klaipėdos – Bajorų geležinkelis.

Gausėjant poilsiautojų, plėtėsi ir maitinimo bei pramogų objektų statyba. XX a. pradžioje Giruliuose jau veikė kurhauzas, trys restoranai. Prieš Pirmąjį pasaulinį karą čia pastatyta vaikų sanatorija, kurioje gydėsi ir ilsėjosi vargingų šeimų vaikai iš visos Gumbinės srities. XX a. pirmojoje pusėje Girulių kurorte veikė karšto vandens vonios, kuriomis gydydavosi žmonės, segantys nervų, širdies, plaučių ligomis.:

Ypač smarkiai Giruliai augo XX a. 4 deš.: 1936 m. tarp geležinkelio ir jūros buvo suplanuotas naujas rajonas, kuriame iki 1939 metų spėta pastatyti penkiasdešimt 2-3 aukštų namų (pusė jų buvo mūriniai). Prieš Antrąjį pasaulinį karą Giruliuose iškilo ir didesnių pastatų: 1936 m. pastatyti nauji dviaukščiai žurnalistų sąjungos poilsio namai. Klaipėdos pedagoginis institutas Giruliuose turėjo savo bendrabutį.

Pastatas Turistų g. 1B statytas XX a. 4 dešimtmečio antroje pusėje (1936 m.). Statytas istorinio kvartalo, susiformavusio XIX a. pabaigoje, pakraštyje. Pastatas tiek savo formomis, tiek medžiagiškumu atrodo gana iššaukiančiai prie puošnių medinių vilų, tipologiniu požiūriu tai greičiau miesto vilų užstatymo tipas, kuris turėtų stovėti Naujamiesčio gyvenamųjų namų kvartale:



Po Antrojo pasaulinio karo pastatas išliko tikriausiai neblogos būklės, jame buvo įsikūręs Lietuvos pasienio apygardos būrys. 1993 metais pastatas LR Vyriausybės nutarimu buvo perduotas Valstybės kontrolės departamentui, 1995 metais rekonstruotas, pritaikytas Valstybės kontrolės departamento mokymo centro reikmėms. Nuo 2016 metų pastatą perėmė Turto bankas, 2019 metais jį įsigijo privatūs asmenys.

Girulių (Foersteri) miško parkas formuotas kaip kalnuotos vietovės su atvirais vaizdais pasivaikščiojimo ir poilsio gamtoje teritorija. Šio kurorto svečiai ir vietos gyventojai, pasivaikščioję miško parko takais, galėjo grožėtis atviromis panoramomis su jūros vaizdu iš specialiai įrengtų aikštelių kaip kalnuotose vietovėse.

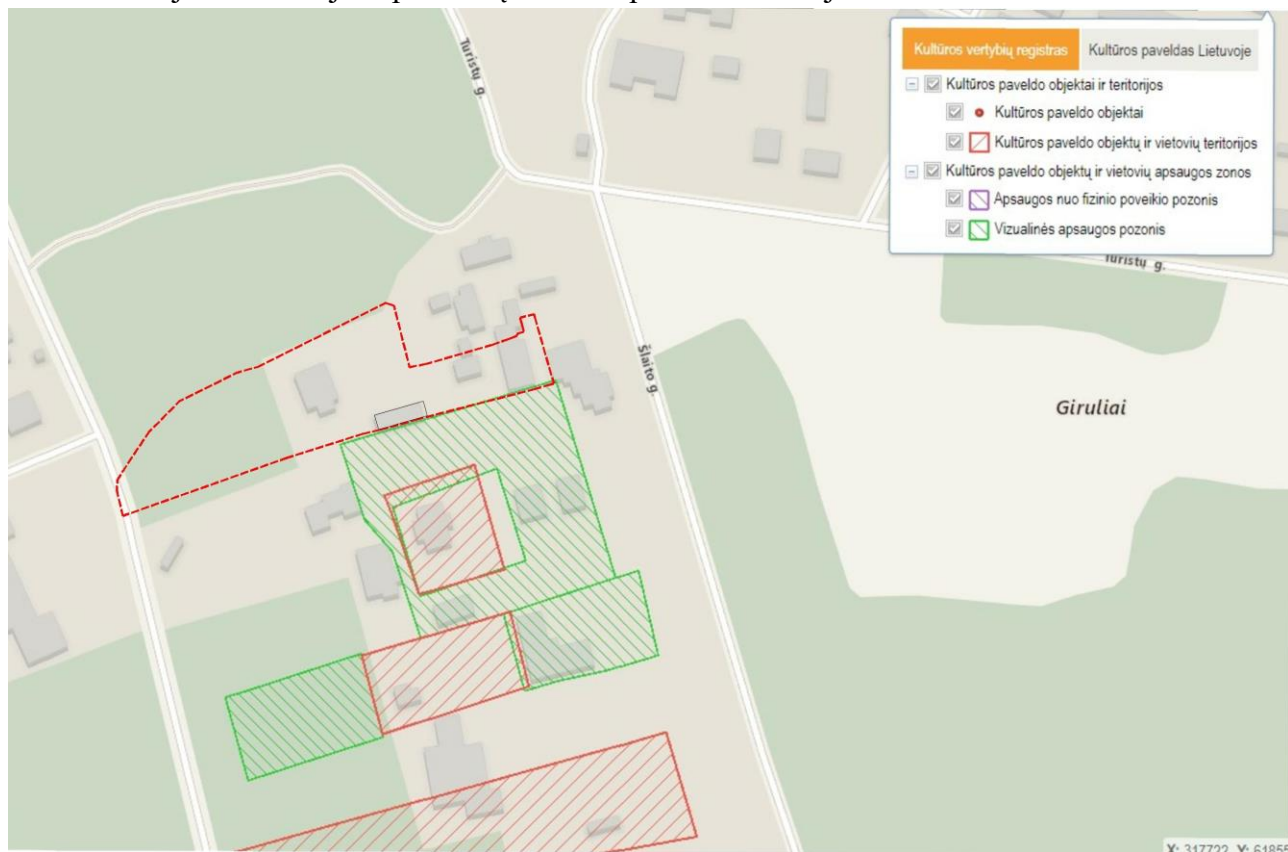


*Giruliai 1912 m. sudaryto žemėlapiu atnaujintame 1936 m. leidime:
Messtischblatt 0292 : Memel, 1942 Memel. - Aufnahme 1910, berichtet 1940, hrsg. 1912.. - 1:25000. -
[Berlin]: Reichsamt für Landesaufnahme, 1936.*

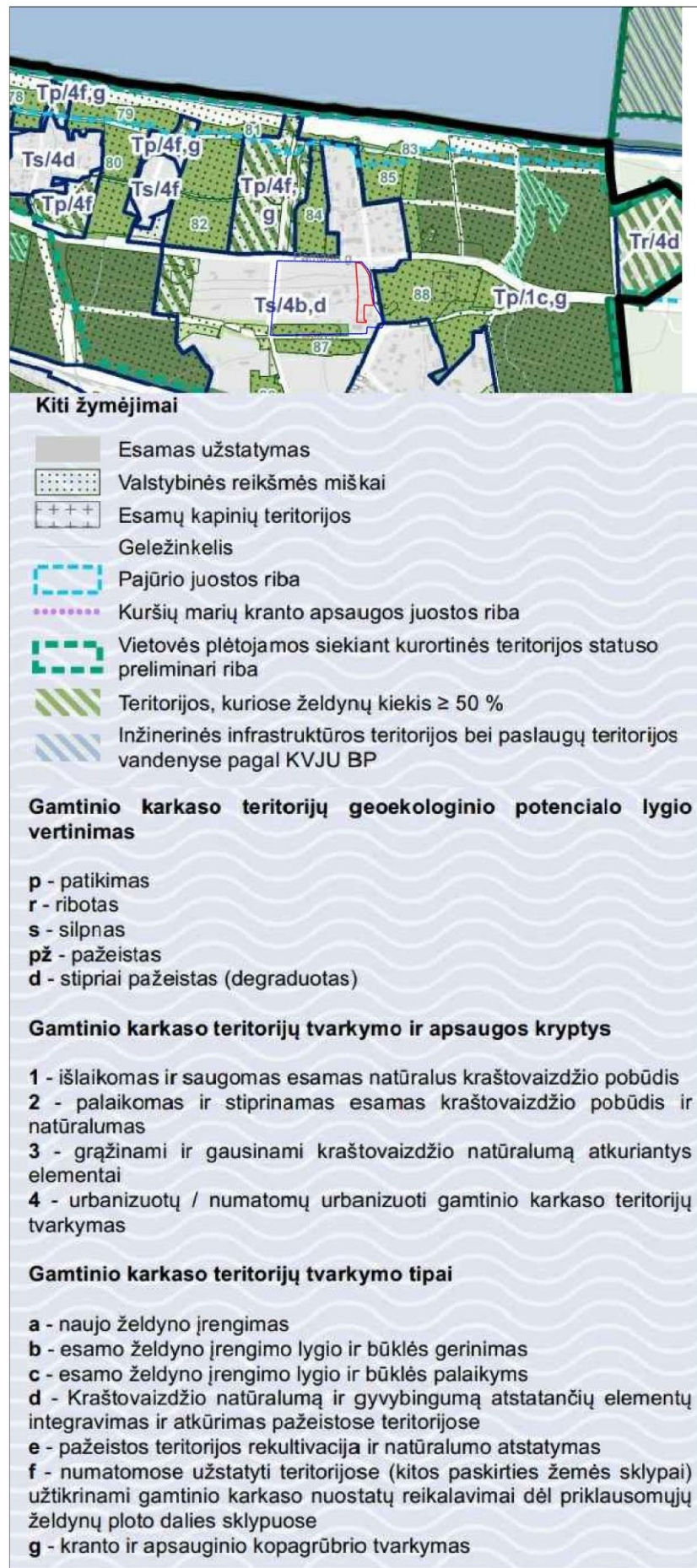
Kaip matyti iš 1936 metų žemėlapiu fragmento, vilų kvartalas Giruliuose turėjo išskirtinę urbanistinę struktūrą: ant kalno, prie dab. Turistų gatvės buvo statomos vilos, iš kurių atsiverdavo nuostabus vaizdas į jūrą. Teritorija terasomis žemėjo jūros pusėn, šlaito nuokalnėje, priešais namus, buvo įrengiami terasiniai laiptai, tveriamos metalinės dekoratyvinės tvorelės, statomos statulos, pavėsinės (altanos), įrengiami gėlynai, poilsio aikštelės.

Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Turistų g. 1B bendrųjų sprendiniuose išsaugomas pagrindinis vilų kvartalo urbanistinės struktūros principas. Ant kalno paliekama (šiuo atveju rekonstruojama) vila, o šlaitas ir apatinė terasa pritaikoma poilsiui, formuojami pasivaikščiojimo takai ir statomi poilsiautojų poreikius tenkinantys statiniai. Planuojamas sklypas išsaugo miesto vilų užstatymo tipą (ekstensyvus užstatymas, kurį sudarantys statiniai paprastai yra artimo kvadratui plano, didesnio nei sodybinio užstatymo gyvenamo pastato tūrio, prabangesnės architektūros, stovi atitraukti bent nuo trijų istorinės valdos ribų, be didesnių ūkinių statinių istorinėje valdoje, kuris dažnai būna apželdintas ir raiškioje gamtos aplinkoje).

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas:



Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinys:



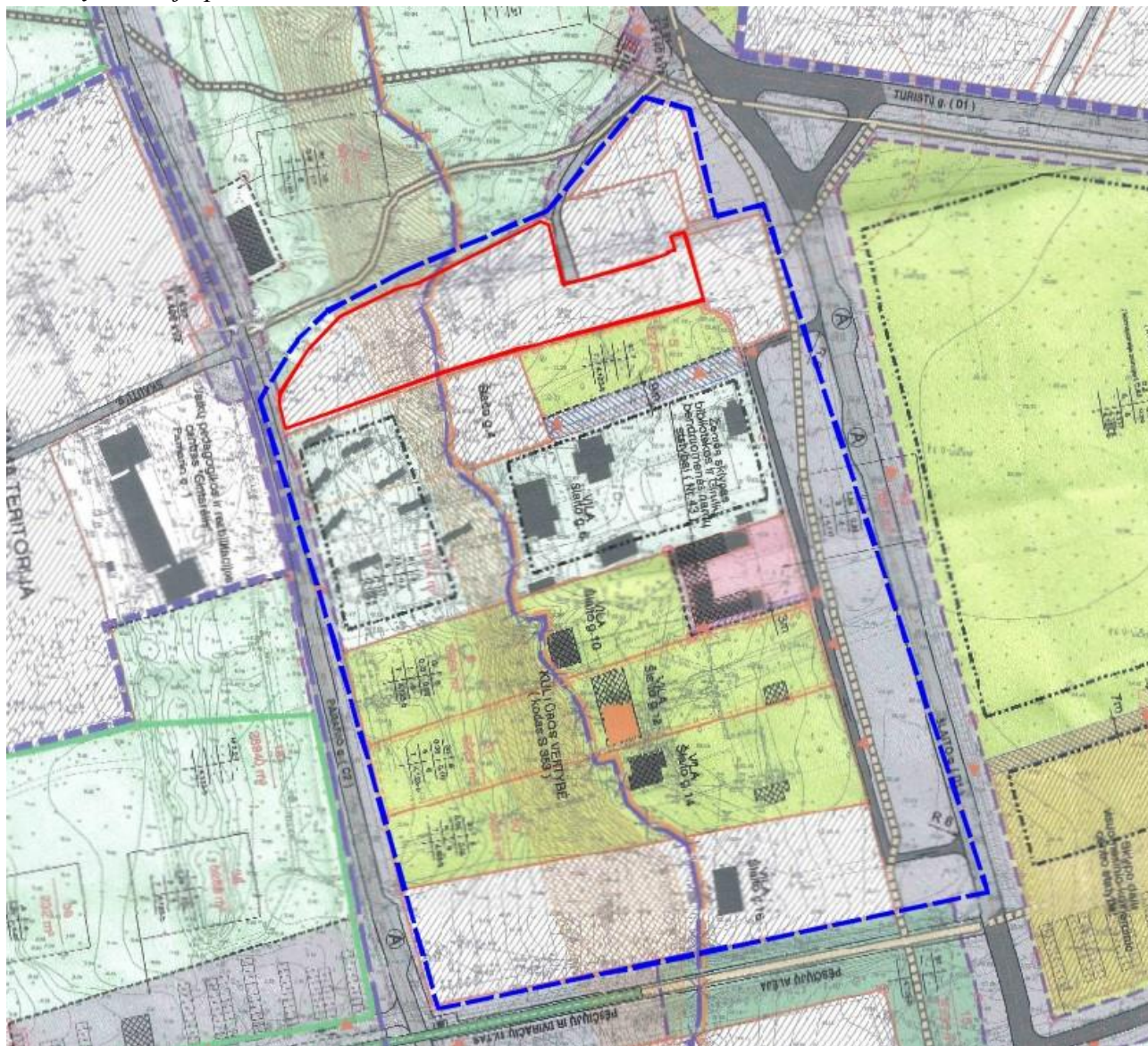
Nagrinėjama teritorija yra zonoje Ts/4b,d. Geoekologinio potencialo lygis yra silpnas (s). Tvarkymo ir apsaugos kryptis – urbanizuotų/ numatomų urbanizuoti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas (4). Teritorijos tvarkymo tipai – esamo želdyno įrengimo lygio ir būklės gerinimas (b). Kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose (d).

Ištrauka iš 2015-12-03 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3561 patvirtinto Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano:



Vadovaujantis specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į rekreacinių teritorijų (R) zoną. Planuojama teritorija patenka miesto centrų ir pocienų potencialą turinčios zonos, kuriose pirmiausia kryptingai plėtojama viešų, pėstiesiems pritaikytų erdvių sistema, plečiamos ir tobulinamos viešos priegios prie vandens telkinių, siekiama ansambliško, vieningos meninės tvarkymo koncepcijos.

Ištrauka iš 2005-05-26 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-177 patvirtinto Girulių detaliojo plano:



Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-177 patvirtinto Girulių detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į Planuojamas žemės sklypas patenka į esamų registruotų žemės sklypų teritorijas. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nekeičiami ir papildomai nenumatomi.

III. SPRENDINIAI

Dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimai – nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Sklypo Dali e Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai*
						Tankumas %	Intensyvumas %	
1	6689	1.1	6529	Kita/ Rekreacinė teritorijos;	12	25	1.00	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
		1.2	160		7.5			Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojamas sklypas yra gamtinio karkaso teritorijoje, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 50 %. Planuojamoje teritorijoje esamų želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje žiniaraštis pateiktas 1 Priede.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Esant poreikiui techninio projekto metu į nurodomą užstatymo zoną patenkančius inžinerinius tinklus būtina iškelti arba gauti sutikimus pagal techniniu projektui išduotus suinteresuotų institucijų reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai elektros tinklai. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai dujotiekio tinklai. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje yra požeminės ryšių linijos. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių kabelių apsaugos zonos.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti požeminiai vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklai. Esamiems tinklams yra nurodytos tinklų apsaugos zonos. Apsaugos zonoje be tinklus eksploatuojančios įmonės raštiško sutikimo statyba draudžiama.

Eksploatuojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Detaliojame plane nustatoma 12.0 m leistinas pastatų aukštis metrais, projektuojamo sklypo statybos užstatymo riba galima 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos didinant pastato aukštingumą nuo 8,50 m užstatymo linija nuo kaimyninių žemės sklypų atitraukiama po 0,5 metro vienam aukščio metrui nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Neišlaikant atstumų iki gretimų žemės sklypų ribų būtina gauti gretimų žemės sklypų savininkų sutikimus.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, mokslo paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta 30 mokinių pagrindinio ploto. Administracinės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta 25 m². Poilsio paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta kiekvienam kambariui. Konkretus automobilių vietų poreikis tikslinamas techninio projekto metu pagal pastatų paskirtis.

Detaliojame plane automobilių parkavimo vietos yra sąlyginės, techninio projekto metu konkrečiai veiklai turi būti nustatytas automobilių parkavimo vietų poreikis teisė aktų nustatyta tvarka.

Triukšmo ir taršos reikalavimai:

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ nuo planuojamojoje teritorijoje esamų statinių iki automobilių stovėjimo aikštelių nereglamentuojama.

Planuojamas automobilių srautas pasiskirsto per parą, todėl poveikis esamiems pastatams ir gretimoms teritorijoms minimalus. Pagrindinis triukšmo šaltinis minėtose teritorijose – transporto eismas Šlaito g., Turistų ir Pamario g., kurio triukšmo lygis yra didesnis nei automobilių parkavimo vietų ir jų generuojamo eismo triukšmas.

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Techninio projekto sudėtyje taip pat tikslinamas ir eismo įtakojamas triukšmas, jei jis aktualus greta esamiems gyvenamiesiems/visuomeninės pastatams dėl numatomo privažiavimo kelio pro juos.

Buitinės atliekos:

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. Buitinės atliekos bus surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai bus surenkami ir išvežami į atliekų sąvartyną pagal sutartis sudarytas su atliekų išvežėjai.

Planuojamų pastatų vizualizacijos:











Architektūriniai reikalavimai:

Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu, fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas. Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Pastatai nedominuos kraštovaizdyje jie bus apsupti želdinių kompleksuose.

Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Aplinkos apsauga:

Planuojama teritorija į patenka gamtinio karkaso teritoriją. Šioje teritorijoje veikla turi būti vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministras 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais. Rengiant techninius projektus projektuojamiems statiniams, turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai.

Gamtinio karkaso teritoriją žemės sklype sudaro ne mažiau 3342 kv. m. ploto, šioje dalyje privalo būti įrengtos, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai. Gamtinio karkaso teritorijoje – planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis ribojamas iki 25 procentų ploto, dėl to užstatymo plotas planuojame žemės sklype Nr.1 negali viršyti 1671 kv. m.. Konkreti pastato vieta ir plotas, želdynų vietos, sprendžiamas TP rengimo metu, vadovaujantis atsakingų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius. Detaliuoju planu medžių šalinimas neplanuojamas.

Nagrinėjama teritorija yra zonoje Ts/4b,d. Geoekologinio potencialo lygis yra silpnas (s). Tvarkymo ir apsaugos kryptis – urbanizuotų/ numatomų urbanizuoti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas (4). Teritorijos tvarkymo tipai – esamo želdyno įrengimo lygio ir būklės gerinimas (b). Kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose (d).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 700 m atstumu, yra Baltijos jūra. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Šalia planuojamos teritorijos yra įrengti gaisriniai hidrantai. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visu pusių privažiuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu).

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ techninio projekto metu turi būti numatyta:

- 1) Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.
- 2) Kelių plotis, bromai turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

3) Techninis projektas turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Zita Normantienė

Architektas

Mindaugas Bielskus

Architektas

Egidijus Stašelis

Pastato Turistų g. Nr. 1B, Klaipėdoje VERTINIMAS PAVELDOSAUGOS POŽIŪRIU

2020 m. rugsėjo 1 d.
Klaipėda



Objekto pavadinimas: mokslo paskirties pastatas – mokymo centras su gyvenamomis patalpomis (unikalus Nr. 2193-5013-5011).
Adresas: Turistų g. Nr. 1B, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav.;
Savininkas: Fiziniai asmenys, NT objektų savininkai.

Objekto ir aplinkos istorinė, urbanistinė charakteristika

1863 m. šią maždaug už 7 km nuo miesto pajūryje esančią vietovę iš valstybės išsinuomojo Klaipėdos pirkliai ir poilsiuvi įsirengė kurortą. Netrukus ant kalvos atsirado puošnių medinių vilų. Aplinkiniame miške buvo pasodinta retų atvežtinių medžių, nutiestas kelias į Melnragę, 1923 m. šiame kurorte stovėjo 17 medinių vilų. Vilos buvo statomos atgręžtos į jūrą. Šlaito nuokalnėje, priešais namus, buvo įrengiami terasiniai laiptai, tveriamos metalinės dekoratyvinės tvorelės, statomos statulos. Vasarnamiai daugiausia buvo mediniai, šveicariškojo stiliaus. Medinis vilų karkasas iš lauko pusės buvo apkalamas fasoninėmis lentelėmis, pastatai puošiami kiaurapjūviais ir reljefiniais ornamentais. Klaipėdiečiai gausiai pradėjo lankyti Girulius nuo 1892 m., kai buvo nutiestas Klaipėdos – Bajorų geležinkelis.

Ypač smarkiai Giruliai augo XX a. 4 deš.: 1936 m. tarp geležinkelio ir jūros buvo suplanuotas naujas rajonas, kuriame iki 1939 metų spėta pastatyti penkiasdešimt 2-3 aukštų namų (pusė jų buvo mūriniai). Prieš Antrąjį pasaulinį karą Giruliuose iškilo ir didesnių pastatų: 1936 m. pastatyti nauji dviaukščiai žurnalistų sąjungos poilsio namai. Greičiausiai vystantis Girulių gyvenvietei 1936 metais buvo pastatytas ir dab. Turistų g. 1B pastatas.

Objekto architektūrinė ir fizinės būklės charakteristika.

Pastatas Turistų g. 1B statytas XX a. 4 dešimtmečio antroje pusėje (1936 m., kaip nurodyta VI „Registru centras“ pažymoje). Šis modernizmo bruožų turintis pastatas buvo statytas kaip poilsinė. Pastato kompozicija, kai kurios architektūrinės detalės, ypač vakarų fasado terasa, orientuota į jūros pusę, labai primena Kaunietiškojo tarpukario modernizmą.

Įdomi pastato tūrinė – erdvinė kompozicija. Tai keli susikertantys stačiakampiai gretasieniai – trijų aukštų centrinė dalis, įsikertanti į dviejų aukštų pagrindinį tūrį, vieno aukšto priestatas su terasa virš jo pietų pusėje ir atvira terasa ŠV pusėje. Pastatas mūrinis, tinkuotas lygiu tinku, dengtas plokščiais stogais, stogų danga – skardos lakštai.

1995 metais pastatui buvo atliktas kapitalinis remontas. Remonto metu pastato fasadai, konstruktyvinė schema, planinė struktūra išliko be didesnių pokyčių. Tokie menki patvarkymai, kaip cokolio apdaila rustų imitacija, išorinių laiptų ir terasų apklijavimas pigiomis plytelėmis, stogelių su laibomis apvaliomis kolonėlėmis įrengimas – pastato nepagražino. Tačiau tai lengvai pataisomos remonto pasekmės.

Pastatas ilgą laiką stovėjo nenaudojamas, todėl jo fizinę būklę galima vertinti tik kaip patenkinamą.

Išvados ir rekomendacijos:

Pastatas Turistų g. 1B statytas XX a. 4 dešimtmečio antroje pusėje (1936 m.). Statytas istorinio kvartalo, susiformavusio XIX a. pabaigoje, pakraštyje. Pastatas tiek savo formomis, tiek medžiagiškumu atrodo gana iššaukiančiai prie puošnių medinių vilų, tipologiniu požiūriu tai greičiau miesto vilų užstatymo tipas, kuris turėtų stovėti Naujamiesčio gyvenamųjų namų kvartale.

Pastatui kaip atskiram objektui **netikslinga suteikti teisinę apsaugą.**

Atsižvelgiant į tai, kad vis tik tai profesionalaus architekto projektuotas objektas, rekomenduojama rekonstruojant pastatą ir pritaikant poilsio paskirčiai išsaugoti tūrinę – erdvinę kompoziciją, fasadų apdailai panaudoti modernizmo laikotarpiui labiau būdingas, kokybiškesnes medžiagas.

Vertinimą atliko

Nekilnojamojo kultūros paveldo
apsaugos specialistė, atestatas 2015-
06-25, **Nr.3345**

(kvalifikacijos atestato data ir Nr.)



(parašas)

Margarita Ramanauskienė

(vardas, pavardė)

PASTATO GIRULIUOSE, TURISTŲ g. Nr. 1B, KLAIPĖDOJE
ISTORINIAI DUOMENYS

XX a. pirmoje pusėje Klaipėdos pajūrio rekreacinė zona ėjo nuo miesto į šiaurę apie 10 km, iki kalno, vadinamo Olando kepure. Šioje pajūrio juostoje kaip kurortai plėtojosi dvi gyvenvietės: Melnragė ir Giruliai. Arčiausiai miesto buvo Melnragės pliažai, tačiau kur kas gražiau už Melnragę atrodė Girulių kurortinė gyvenvietė. Lietuviai ją dar vadino Medyne, o vokiečiai Girininkija (*Försterei*).

1863 m. šią maždaug už 7 km nuo miesto esančią vietovę iš valstybės išsinuomojo Klaipėdos pirkliai ir poilsui įsirengė kurortą. Netrukus ant kalvos atsirado puošnių medinių vilų. Aplinkiniame miške buvo pasodinta retų atvežtinių medžių, nutiestas kelias į Melnragę, 1923 m. šiame kurorte stovėjo 17 medinių vilų. Klaipėdiečiai gausiai pradėjo lankyti Girulius nuo 1892 m., kai buvo nutiestas Klaipėdos – Bajorų geležinkelis.



Aikštelė „Sakykla“ (*Die Kanzel*)

Aikštelė *Die Kanzel* („Sakykla“) buvo garsus atokvėpio punktas Foersterei miško parke. Ji buvo masiškai lankoma dėl gražaus vaizdo, atsiveriančio nuo aukšto skardžio, įmantrūs natūralaus medžio turėklai, suolai ir stalai traukė lankytojus čia pasigėrėti gamta. Šiuo metu dėl

aukštų medžių ir vietovės nepriežiūros atvirų erdvių vaizdas užblokuotas.



„Miško koplyčia“ (*Waldkapelle*)

Gražiausia miško parko dalis buvo išsidėsčiusi ant trijų kalvų, kur ant vidurinės stovėjo medinis paviljonas. Šis paviljonas, pastatytas 1898 m. miške, dėl aplinkui augančio ąžuolyno ir bukų miško buvo vadinamas *Waldkapelle* („Miško koplyčia“). Miško keliukas, apaugęs galingais medžiais, vedė į šiaurę iki Olandų Kepurės kalno, nuo kurio

atsivėrė įspūdingi jūros vaizdai. Kiti keliai vedė į paplūdimį.



Memel
Ostseebad-Försterei, Kurhaus



Memel
Ostseebad-Försterei, Hotel Franz.



Ostseebad Försterei - Memel
Königin Luise-Heim

Gausėjant poilsiautojų, plėtėsi ir maitinimo bei pramogų objektų statyba. XX a. pradžioje Giruliuose jau veikė kurhausas, trys restoranai. Prieš Pirmąjį pasaulinį karą čia pastatyta vaikų sanatorija, kurioje gydėsi ir ilsėjosi vargingų šeimų vaikai iš visos Gumbinės srities. XX a. pirmojoje pusėje Girulių kurorte veikė karšto vandens vonios, kuriomis gydydavosi žmonės, segantys nervų, širdies, plaučių ligomis.

XIX a. II pusėje turtingi Klaipėdos pirkliai statėsi vasarnamius Giruliuose, aukštesnėje vietoje. Vilos buvo statomos atgręžtos į jūrą. Šlaito nuokalnėje, priešais namus, buvo įrengiami terasiniai laiptai, tveriamos metalinės dekoratyvinės tvorelės, statomos statulos. Vasarnamiai daugiausia buvo mediniai, šveicariškojo stiliaus. Medinis vilų karkasas iš lauko pusės buvo apkalamas fasoninėmis lentelėmis, pastatai puošiami kiaurapjūviais ir reljefiniais ornamentais. Dauguma šių vasarnamių vėliau buvo rekonstruoti arba nugriauti.



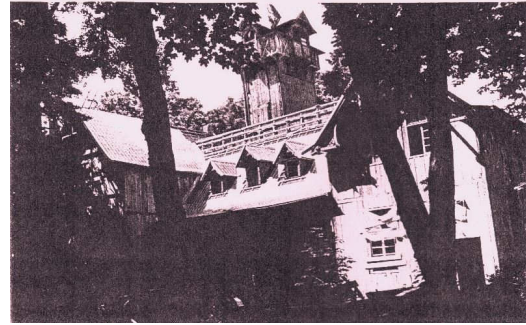
gausiai dekoruotas medžio drožiniais vasarnamis Šlaito g. 14 (u.k.33029), 2006 metai



Vasarnamis Šlaito g. 12 (u.k. 21074), 2006 metai, vaizdas iš vakarų ir 1994 (?) metai, vaizdas iš rytų.



Vasarnamis Šlaito g. 10 (30633)



Vila Šlaito g. 4 (15813), 1997 m. nuotraukos, sudegusi 2007 m.(?), kultūros paveldo objekto apsauga panaikinta

Ypač smarkiai Giruliai augo XX a. 4 deš.: 1936 m. tarp geležinkelio ir jūros buvo suplanuotas naujas rajonas, kuriame iki 1939 metų spėta pastatyti penkiasdešimt 2-3 aukštų namų (pusė jų buvo mūriniai). Prieš Antrąjį pasaulinį karą Giruliuose iškilo ir didesnių pastatų: 1936 m. pastatyti nauji dviaukščiai žurnalistų sąjungos poilsio namai. Klaipėdos pedagoginis institutas Giruliuose turėjo savo bendrabutį.



Greičiausiai vystantis Girulių gyvenvietei 1936 metais buvo pastatytas ir dab. Turistų g. 1B pastatas. Nepavyko nustatyti, kokia buvo pirminė pastato paskirtis, tačiau greičiausiai šis tarpukario modernizmo bruožų turintis pastatas buvo statytas kaip poilsinė. Galima net daryti prielaidą, kad tarpukariu šį pastatą pasistatė kokia nors Kauno įmonė ar privatus asmuo iš Kauno, kadangi pastato kompozicija, kai kurios architektūrinės detalės, ypač vakarų fasado terasa, orientuota į jūros pusę, labai primena Kaunietiškaį tarpukario modernizmą.

Po Antrojo pasaulinio karo pastatas išliko tikriausiai neblogos būklės, jame buvo įsikūręs Lietuvos pasienio apygardos būrys. 1993 metais pastatas LR Vyriausybės nutarimu buvo perduotas Valstybės kontrolės departamentui, 1995 metais rekonstruotas, pritaikytas Valstybės kontrolės departamento mokymo centro reikmėms. Nuo 2016 metų pastatą perėmė Turto bankas, 2019 metais jį įsigijo privatus asmuo.

Architektė

Margarita Ramanauskienė