

Žemės sklypo Turistų g. 12/Palangos g. 1, detaliojo plano, patvirtinto 2004-04-22 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-168, sprendinių koregavimas, koreguojant nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą, žemės sklype kad. Nr. 2101/0001:394, adresu Turistų g. 12, Klaipėda, detaliojo plano brėžinyje pažymėtas Nr. 1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas. Žemės sklypo Turistų g. 12/Palangos g. 1, detalusis planas, patvirtintas 2004-04-22 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-168 (toliau – *detalusis planas*).

Planuojama teritorija: Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0001:394, adresu Turistų g. 12, Klaipėda, detaliojo plano brėžinyje pažymėtas Nr. 1.

Planavimo iniciatorius: UAB „Daermax investments“, juridinio asmens kodas 305604566 (toliau – *UAB „Daermax investments“*).

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Rengėjas: UAB „Planvesta“, TPV Vaidas Martinkus (atestato Nr. 0056).

Detaliojo plano koregavimo pagrindas: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Detaliojo plano koregavimo tikslai: koreguoti statinių statybos ribą ir statinių statybos zoną.

2. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Girulių Kalno II rajone, nuosavybės teise priklauso Lietuvai, sudarytos valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi išnuomota UAB „Daermax investments“.

- Žemės sklypo plotas – 2,4784 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos;

Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 1,1581 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,1906 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,2504 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 0,0060 ha.

Statiniai: žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose Nr. 21/3427, Nr. 50/114632.

Servitutai: servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)(plotas – 0,0013 ha), servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)(plotas – 2,4784 ha), servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)(plotas – 2,4784 ha), kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)(plotas – 0,0368 ha).

Gretimybės. Planuojama teritorija ribojasi su gretimais žemės sklypais, rytų pusėje su Palangos gatve, pietų pusėje su Turistų gatve.

Situacijos schema

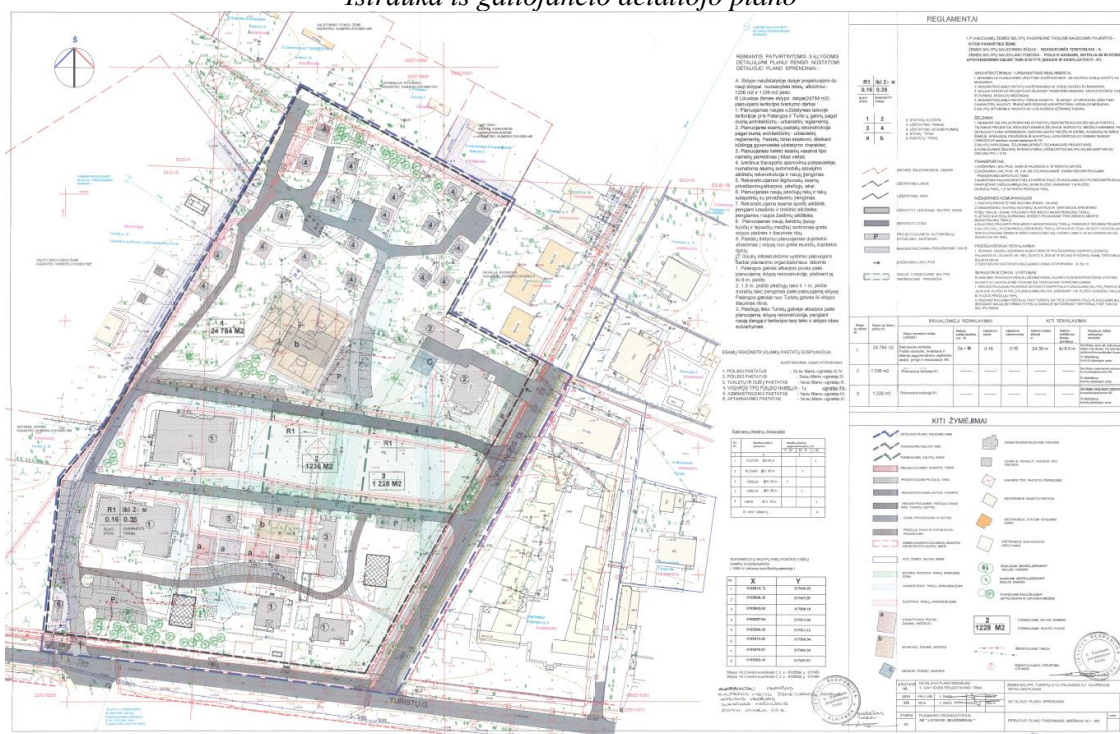


Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Sklype ir (ar) šalia jo yra pakloti šilumos perdavimo, buitinių nuotekų, vandentiekio, paviršinių (lietaus) nuotekų, skirstomųjų dujotiekių, ryšių ir elektros tinklai, probleminių situacijų nėra. Visi tinklai pajungti prie centralizuotų miesto tinklų. Įvažiavimai į sklypą esami iš Palangos gatvės ir iš Turistų gatvės.

3. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

Teritorijų dokumentas tikslinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 28 str. 9 d., kuri nusako, kad savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pritarus Teritorijų planavimo komisijai ir visiems žemės sklypo valdytojams ir naudotojams, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba gali būti koreguojama, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Šiuo yra koreguojami detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statybos ribą, statybos zoną.

Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano



4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 318.3, 318.3.1 p. koreguojami detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statybos ribą, statybos zoną, kiti detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti.

Detalioju planu numatyti infrastruktūros vystymo sprendiniai dėl – rekonstruojamos Palangos g. atkarpos palei planuojamą teritoriją ją praplatinant iki 6 m palei planuojamą teritoriją ir įrengiant 1 m pločio dviračių taką bei 1,5 m pločio pėsčiųjų taką; ir rekonstruojamo pėsčiųjų tako Turistų g. atkarpos palei planuojamą teritoriją įrengiant naują betoninių plytelių dangą ir teritorijos sutvarkymas tarp tako ir sklypo ribos – įgyvendinti.

Statybos riba, statybos zona (Taisyklės 318.3.1 p.). Planuojamoje teritorijoje galiojančiu detalioju planu numatyta esamus pastatus rekonstruoti. Rengiant esamo pastato Palangos g. 3, Klaipėda (unikalus Nr. 2194-0004-5015) rekonstrukcijos projektą, tapo reikalinga pakoreguoti leidžiamą užstatyti plotą, jį nežymiai padidinant. Leidžiamas užstatyti plotas didinamas įvertinus rekonstruojamas pastato išsikišančių konstrukcijų (stogo, uždaru balkonų) projekciją į žemės paviršių. Kadangi esamo pastato Palangos g. 3, Klaipėda forma netaisyklinga, išsiskirianti iš esamo aplinkinio užstatymo, nes Palangos g. užstatyme vyrauja taisyklingos formos statiniai, šiuo projektu siekiama suplanuoti taip pat taisyklingos formos pastatą jį rekonstruojant, išlaikant vientisą architektūrą Palangos g. atžvilgiu. Pakoreguoti sprendiniai nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų bei nesukels

neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Išlaikomi norminiai atstumai nuo sklypo ribų, aukštybiniai pastatai nenumatomi, todėl gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas nėra bloginamas. Statant naujus statinius vadovautis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo dėl statinių išdėstymo sklype reikalavimais.

Dėl želdinių. Detaliajame plane numatyti želdinių sprendiniai nekeičiami.

Inžineriniai tinklai. Projektuojant statinius įvertinti esamus inžinerinius tinklus, inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną turi būti iškeliami, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimas. Automobilių stovėjimų aikštelių atstatymas ir naujų įrengimas bei reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius sprendžiamas techninių projektų rengimo metu pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

Dėl sutikimų ir pritarimų Detaliojo plano koregavimui. Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui raštu pritarė žemės sklypo naudotojas – UAB „Daermax investments“. Papildomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus pritarimas dėl detaliojo plano sprendinių koregavimo už žemės sklypo nuosavybės ribų neteikiamas, kadangi NŽT turi galimybę išreikšti pritarimą/nepritarimą projekto sprendiniams derinimo Teritorijų planavimo komisijoje metu.

Gaisrinė sauga. Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Pagal galiojančio Detaliojo plano sprendinius aptarnaujančio ir priešgaisrinio transporto privažiavimui suplanuoti 2,75 m pločio privažiavimai, sutapdinti su pėsčiųjų takais.

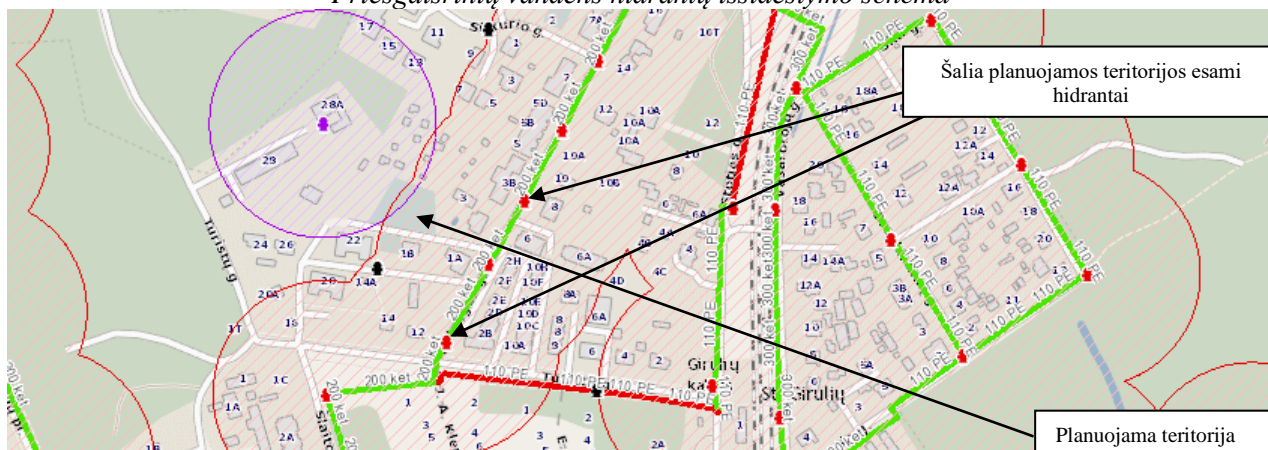
Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto rengimo metu. Projektuojant statinius turi būti vadovujamasi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama statinio techninio projekto rengimo metu.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

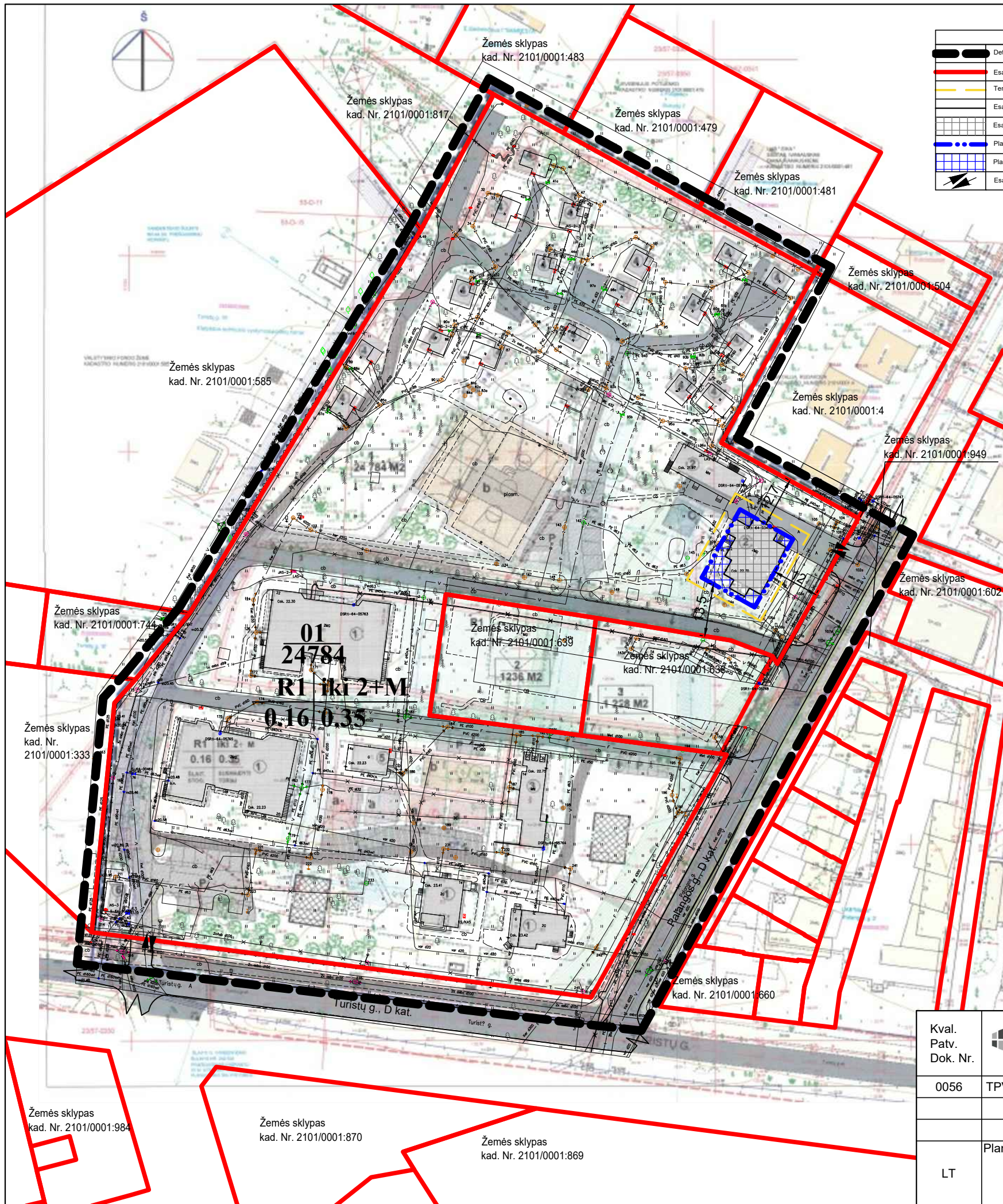
Išorės gaisro gesinimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis Detaliojo plano sprendiniais. Artimiausia gaisrinė – maždaug 9 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Priešgaisrinių vandens hidrantų išsidėstymo schema

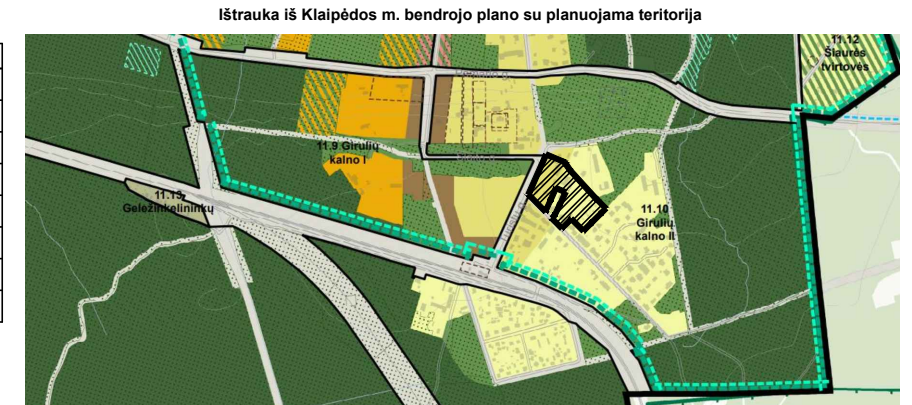


Sprendiniai neprieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktų ir kitų norminių dokumentų nuostatoms. Šio plano koregavimas neturi pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

TPV Vaidas Martinkus (atestato Nr. 0056)



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Esamos registruotų sklypų ribos
	Tertorijos, kurioje koreguojami DP sprendiniai, riba
	Esamas rekonstruojamas pastatas
	Esama statybos zona
	Planuojama statybos riba
	Planuojama papildoma statybos zona
	Esami įvažiavimai – išvažiavimai, eismo kryptys



REGLAMENTAI

1. PLANUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PAGRINDINĖ TIKSLINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS - KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ.
 ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO BŪDAS - REKREACINĖS TERITORIJOS - R.
 ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO POBŪDIS - POILSIO NAMAMS, MOTELIAMS IR KITEMS APGYVENDINIMO OBJEKTAMS STATYTI, ĮRENGTI IR EKSPLOATUOTI - R1.

R1	iki 2+ M
0.16	0.35
SLAIT. STOG.	SUBKADRYTI TORAI
1	2
3	4
a	b

2. STATINIŲ AUKŠTĖ.
 3. UŽSTATYMO TANKIS.
 4. UŽSTATYMO INTENSIVUMAS.
 a. STOGŲ TIPAS.
 b. PASTATŲ TŪRIS.

ARCHITEKTŪRINIAI - URBANISTINIAI REGLAMENTAI.
 1. MAKSIMALUS PLANUOJAMO UŽSATYMO AUKŠTUMAS - NE DAUGIAU DVEJŲ AUKŠTŲ SU MANSARDA.
 2. REKONSTRUOJAMŲ PASTATŲ AUKŠTUMAS KI DVEJŲ AUKŠTŲ SU MANSARDA.
 3. NAUJUS PASTATUS PROJEKTUOTI IŠLAIKANT TRADICINĖS REGIONO ARCHITEKTŪROS POBŪDĮ IR FORMAS, APDAILOS MEDŽIAGAS.
 4. REKONSTRUOJAMŲ PASTATŲ TŪRIS SKAIDYTI, IŠLAIKANT GYVENVIETĖS UŽSATYMO CHARAKTERĮ, NAUDOTI TRADICINĖS REGIONO ARCHITEKTŪRĄ APDAILOS MEDIAGAS.
 5. SKLYPŲ APTVĖRIMŲ NAUDOTI IKI 1,2 M AUKŠČIO AZŪRINĖS TVORAS.

ŽELDINIAI
 1. RENGIANČIŲ SKLYPŲ SŪTVARKYMO IR PASTATŲ REKONSTRUKCIJOS BEI NAUJŲ PASTATŲ TECHNINIŲ PROJEKTŲ, IŠSALGOTI ESAMUS ŽELDINIUS. NURODYTI MEDŽIŲ NAUKNIMAS PAGAL DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS, VADOVALLANTIS "MEDŽIŲ IR KRŪMIŲ, AUGANČIŲ NE MIŠKO ŽEMĖJE, APSAUGOS, PRIEŽIŪROS IR NUOSTOLIŲ JUOS IŠKIRTUS ATLYGINIMO TVARKA" (1989.03.15 LR Apaties ministro įsakymas Nr.74).
 2. SKLYPŲ PAPILDOMA ŽELDINIAI SPREŠTI TECHNINIOSE PROJEKTOSE.
 3. PLANUOJAMAS ŽELDINIŲ INTENSIVUMAS (APŽELDINTOS SKLYPO DALIES SANTYKIS SU VISU SKLYPU) - 0.15.

TRANSPORTAS
 1. ĮVAŽIAVIMAI | SKLYPUS ESAMI IŠ PALANGOS G. IR TURISTŲ GATVĖS.
 2. ĮVAŽIAVIMAI | SKLYPUS NR. 2 IR NR.3 PLANUOJAMI IŠ ESAMO REKONSTRUOJAMO PRIVAŽIAVIMO SERVIDUTO TEISE.
 3. NUMATOMA PALANGOS GATVĖS ATKARPA PALEI PLANUOJAMĄ SKLYPĄ REKONSTRUKCJA. PRAPLEČIANT VAŽIUOJAMĄJĄ DALĮ IKI 8M PLOČIO, (RENGIANT 1 M PLOČIO DVIRAČIŲ TAKĄ, 1,5 M PLOČIO PEŠIČIŲ TAKĄ).

INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS
 1. PASTATŲ PRIORITETINIS ŠILDYMO BŪDAS - DUJINIS.
 2. VANDENTEKIO, BŪTINIŲ NUOTEKIŲ, ELEKTROS IR TERITORIJOS APSVIETIMO RYŠIŲ TINKLŲ - ESAMI, PRILINKTI PRIE MIESTO MAGISTRALINIŲ TINKLŲ.
 3. BŪTALUS NUOTEKŲ SURINKIMO, SPREŠTI PRILINKIANT PRIE ĮRENGTŲ MIESTO MAGISTRALINIŲ TINKLŲ.
 4. DUAJOTIŲ PRILINKTI PRIE MIESTO MAGISTRALINIŲ TINKLŲ, PARENGIUS TECHNINĖ PROJEKTĄ.
 5. SKLYPO DALI PATENKANČIAI INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONA, NAUDOJANTIS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOMIS (1986.12.29 ULTARIMAS NR.343, REDAKCIJA NR. 1949).

PRIEŠGA-SRINIAI REIKALAVIMAI
 1. BŪRINIS GAŠRIŲ GESHMAS NUMATOMAS IŠ PRIEŠGAURINIŲ - HIRANTŲ EGANČIŲ PALANGOS G. (ŠULINYS NR.199), SLATO G. (ŠULINYS NR.242) IR ŽOKIŲ NAMŲ TERITORIJUE ŠULINYS NR.44.
 2. TERITORIJOS PASTATŲ PLANUOJAMAS UGNIAI ATSPARUMAS III, IIIb, IV.

INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS
 PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS LĖŠOMIS PAGAL SUDARINTĄ INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO SUTARTĮ SU SAVIVALDYBE VYKDOMI ŠIE TERITORIJOS TVARKYMO DARBAI:
 1. REKONSTRUOJAMA PALANGOS GATVĖS ATKARPA PALEI PLANUOJAMĄ SKLYPĄ, PRAPLATINANT JĄ IKI 8 M. PLOČIO IR PALEI PLANUOJAMĄ SKLYPĄ, ĮRENGIANT 1 M PLOČIO DVIRAČIŲ TAKĄ BEI 1,5 M. PLOČIO PEŠIČIŲ TAKĄ.
 2. REKONSTRUOJAMA PEŠIČIŲ TAKO TURISTŲ GATVĖJE ATKARPA PALEI PLANUOJAMĄ SKLYPĄ, ĮRENGIANT NAUJĄ BETONINIŲ PLYTELIŲ DANGĄ IR SŪTVARKIANT TERITORIJĄ TAIP TAIG IKI SKLYPO RIBOS.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. koreguojamas žemės sklypo Turistų g. 12/Palangos g. 1, detalusis planas, patvirtintas 2004-04-22 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-168. Koreguojama detaliojo planu nustatyta statinių statybos zona, statybos riba žemės sklype kad. Nr. 2101/0001:394, adresu Turistų g. 12, Klaipėda, žemės sklypo detaliojo plano brėžinyje pažymėtas Nr. 1. Detaliojū planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Šiuo projektu praplečiama statinių statybos zona ir riba ties esamu rekonstruojamu statiniu adresu Palangos g. 3, Klaipėda, nežymiai didinant jo užstatyti leidžiamą plotą. Projektuojant statinius įvertinti esamus inžinerinius tinklus, inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną turi būti išskeliami, sprešti techninio projekto rengimo metu.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų bei nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai neprieštaruja Lietuvos Respublikos teisės aktų ir kitų norminių dokumentų nuostatom.

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m ²	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				KITI REIKALAVIMAI		
		Sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis skaičius nuo - iki	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus	Papildomi valties apribojimai, servitutai
1.	24 784 m ²	Rekreacinė teritorija. Poilsio namams, moteliams ir kitiems apgyvendinimo objektams statyti, įrengti ir eksploatuoti R1.	2a + M	0.16	0.35	24.30 m	iki 8.0 m	Servitutas - teisė eiti, važiuoti per sklypo dalį (kodas 10); teisė tiesi ir aptarnauti komunikacijos (kodas 30) III (stebėjimų) kurortų apsaugos zona
2.	1 236 m ²	Rekreacinė teritorija R1.	---	---	---	---	---	Servitutas - teisė tiesi ir aptarnauti komunikacijos (kodas 30) III (stebėjimų) kurortų apsaugos zona
3.	1 228 m ²	Rekreacinė teritorija R1.	---	---	---	---	---	Servitutas - teisė tiesi ir aptarnauti komunikacijos (kodas 30) III (stebėjimų) kurortų apsaugos zona

Kval. Patv. Dok. Nr.	Siltutės pl. 2-502, Klaipėda Įm. kodas 304070821 Tel. 861521741 El. paštas planvesta@gmail.com			Žemės sklypo Turistų g. 12/Palangos g. 1, detaliojo plano, patvirtinto 2004-04-22 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-168, sprendinių koregavimas, koreguojant statinių statybos zoną, statybos ribą, žemės sklype kad. Nr. 2101/0001:394, adresu Turistų g. 12, Klaipėda, detaliojo plano brėžinyje pažymėtas Nr. 1	
0056	TPV	Vaidas Martinkus	2023 04	M 1:1000	
				Laida	
				0	
Planavimo iniciatorius:				Lapas	
LT	UAB "DAERMAX INVESTMENTS"			Lapų	
				1	
2023/04-12-DPK-01				1	
PAGRINDINIS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS					