

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

ŽEMĖS SKLYPŲ SMILTYNĖS G.1 IR SMILTYNĖS G.2 DETALIOJO PLANO,
PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS 2013 m. GRUODŽIO 6 d. ĮSAKYMU NR. AD1-3085, KOREGAVIMAS
ŽEMĖS SKLYPE SMILTYNĖS G.2 (KAD. NR. 2101/0011:0016).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:

Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis

Stadija:

Sprendinių konkretizavimas

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto
savivaldybės administracija

Planavimo iniciatorius:

Lietuvos jūrų muziejus

Projekto vadovas:

S. LUKŠAS
(Atest.Nr.A1087)

Architektė

K.JURKUTĖ

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: Žemės sklypas Smiltynės g.2, Klaipėda (kad. Nr.2101/0011:0016).
Planuojamas plotas – 13.2357 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Liepų g.11, Klaipėda.

Detaliojo plano iniciatorius: Valstybinė biudžetinė įstaiga Lietuvos jūrų muziejus, Smiltynės g.3, Klaipėda.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Archko“, Turgaus a.27, Klaipėda.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2016 m. rugpjūčio 9 d. Nr.AD1-2428 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ ir 2016 m. rugsėjo 5 d. įsakymas Nr. AD1-2677 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

Detaliojo plano korektūros rengimo tikslai: Nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (užstatymo intensyvumą).

SPRENDINIAI

Planuojamos teritorijos dalys, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai).

Planuojamos teritorijos plotas – 13.2357 ha. Pagal anksčiau parengtus teritorijos detaliuosius planus išskirtos šešios sklypo dalys 1.1.-1.6.. Šis detaliojo plano koregavimas koreguoja tik dalį anksčiau suplanuotos teritorijos. Koreguojama teritorijos dalis sklype 1.6. ir dalis 1.5. teritorijos esančios prie delfinariumo apimanti nustatytą įvažiavimo servitutą į sklypą Smiltynė g.1. Koreguojamos teritorijos plotas 1.6239ha. Likusioje teritorijoje perkeliama anksčiau parengti sprendiniai įvertinant jau teritorijoje atliktus statybos darbus bei pasikeitusį teritorijų planavimo reglamentavimą

Planuojamo sklypo Smiltynės g.2 (kad.Nr. 2101/0011:0016) Klaipėda, plotas – 13.2357 ha – nekeičiamas,

Sklypo ribos, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT) – nekeičiami.

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA) – nekeičiami.

Galimi žemės naudojimo būdai – Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R) – nekeičiami.

Planuojama statybos riba, statomų statinių zona keičiama sklypo dalyje 1.6. ši zona nustatyta remiantis parengtais projektiniais pasiūlymais, kitose sklypo vietose – nekeičiama.

Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, leistina pastatų aukščio altitudė ir pastatų aukštų skaičius sklype atskiroms sklypo dalims nekeičiama. Detaliajame plane nustatyti pastatų aukščiai:

- sklypo dalis Nr. 1.1. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 (esamas) m, altitudė – (esamas), aukštų skaičius – 1
- sklypo dalis Nr. 1.2. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 10 m, altitudė – ≤ 14 , aukštų skaičius – 1-2
- sklypo dalis Nr. 1.3. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 16 (esama neviršijama), aukštų skaičius – 1-2
- sklypo dalis Nr. 1.4. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 (esamas), altitudė – esama, aukštų skaičius – 1-2
- sklypo dalis Nr. 1.5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 17 m, altitudė – ≤ 21 , aukštų skaičius – 1-4

- sklypo dalis Nr. 1.6. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – $\leq 8,5\text{m}$, altitudė – $\leq 14,5$, aukštų skaičius – 1-2

Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas.

Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis – nekeičiamas. Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas keičiamas tik sklypo dalyje 1.6. ir nustatomas 0,15. Detalioju planu anksčiau nustatyti tokie užstatymo parametrai:

- sklypo dalis Nr. 1.1. sklypo užstatymo tankis – 3%, užstatymo intensyvumas – 0,04, užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;
- sklypo dalis Nr. 1.2. sklypo užstatymo tankis – 6%, užstatymo intensyvumas – 0,11, užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;
- sklypo dalis Nr. 1.3. sklypo užstatymo tankis – 10%, užstatymo intensyvumas – 0,25, užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;
- sklypo dalis Nr. 1.4. sklypo užstatymo tankis – 20%, užstatymo intensyvumas – 0,26, užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;
- sklypo dalis Nr. 1.5. sklypo užstatymo tankis – 50%, užstatymo intensyvumas – 1,45, užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;
- sklypo dalis Nr. 1.6. sklypo užstatymo tankis – 36%, užstatymo intensyvumas – 0,06 (dabar keičiamas į 0,15), užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Pagal anksčiau parengtų detaliojų planų sprendinius priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nebuvo nustatytos todėl šiuo detaliojo plano koregavimu nustatomos visoms sklypo dalims pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) ir atsižvelgiant į esamą situaciją. Į planuojamą teritoriją patenka miško teritorija todėl šios naudmenos atsižvelgiant į sąlygų reikalavimus ir anksčiau parengto detaliojo plano sprendinius keičiamos formuojant atskirus želdynus. Detaliojame plane nustatomi šie priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų parametrai:

- sklypo dalis Nr. 1.1. – 60%;
- sklypo dalis Nr. 1.2. – 60%;
- sklypo dalis Nr. 1.3. – 60%;
- sklypo dalis Nr. 1.4. – 50%;
- sklypo dalis Nr. 1.5. – 20%;
- sklypo dalis Nr. 1.6. – 40%.

Inžineriniai tinklai, servitutai.

Visi sklype esantys planuojami inžineriniai tinklai išskyrus dalis elektros ir ryšių tinklų yra vietiniai tinklai. Visa būtina inžinerinė infrastruktūra buvo suplanuota ankstesniais detalesiais planais ir numatomi šio detaliojo plano pakeitimai inžinerinės infrastruktūros neįtakoja. Dalis anksčiau suplanuotų inžinerinių tinklų jau yra įgyvendinta. Vanduo teritorijoje imamas iš esamų vandens gręžinių. Lietaus nuotėkos nuo neteršiamų teritorijų tiesiogiai išvedamas į marios, lietaus nuotėkos nuo automobilių stovėjimo aikštelių išvalomos naftos gaudyklėse ir išleidžiamas į marios. Buitinėms nuotėkoms pagal ankstesnio detaliojo plano sprendinius numatyta rekonstruoti esamus infiltracinius laukus ir vietoj jų įrengti biologinius valymo įrenginius, išvalytas vanduo išvedamas į marios. Šildymas pastatuose numatytas elektra. Esama transformatorinė TR111 prie delfinariumo pastato turi būti naikinama ir įrengiama delfinariumo pastate numatytoje patalpoje. Papildomai sklypo daliai 1.6. numatoma nauja TP (17) šiaurinėje sklypo dalyje. Inžinerinių tinklų tiesimui, eksploatavimui yra numatyti sklype servitutai 206-207. Taip pat sklype nustatyti šie servitutai 202, 203 kelio servitutas, pėsčiųjų eismui ir automobilių eismui, servitutas S1 plotas 366m² kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (privažiuoti prie sklypo Smiltynės g.1. (keičiama buvusio servituto vieta)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detalioju planu sklypui nustatomi šie naudojimo apribojimai:

-XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos – 1.1736 ha.

- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – 1.4119 ha.
- XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai – 13.2357 ha.
- XXVIII. Vandens telkiniai – 1.4191 ha.
- XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – 0.027 ha.
- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 6.371 ha.
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos – 1.6253 ha.
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 2.8314 ha.
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0.8802 ha.

Kadangi miško naudmenos keičiamos formuojant atskiruosius želdynus miško naudojimo apribojimai panaikinami perkeliant juos į saugotinus želdinius augančius ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Susisiekimas.

Prie planuojamos teritorijos yra vienintelis privažiavimas Smiltynės D2 kategorijos gatve. Privažiavimo sprendiniai detaliojo plano korektūroje nekeičiami. Detaliojo plano korektūroje nagrinėjami sprendiniai už sklypo ribų Smiltynės gatvės atkarpoje ties sklypo dalimi 1.6. Šioje dalyje atsižvelgiant į dviračių transporto infrastruktūros išvystymo specialiojo plano sprendinius, taip pat greta rengtų detaliųjų planų sprendinius numatoma įrengti Smiltynės gatvės tąsą nuo delfinariumo iki žemės sklypo Smiltynės g.2A pabaigos 4m pločio gale numatant apsisukimo aikštelę. Gatvės plotis 4m numatytas dėl toje dalyje esamo minimalaus automobilių eismo, esant poreikiui galima numatyti automobilių apsilenkimą numatant užvažiavimus ant dviračių tako dangos. Greta gatvės iš marių pusės planuojamas pėsčiųjų takas 1,5m iš jūros pusės dviračių takas 2,5m ir pėsčiųjų takas 2,0m. Automobilių kelias nuo sklypo Smiltynės g.2A iki pietinio molo neplanuojamas, ten numatomas pėsčiųjų takas 2,0m ir dviračių takas 2,5m. esant poreikiui spec. transportas gali naudotis šiais takais.

Papildomai detaliojo plano korektūroje automobilių stovėjimo vietos nenumatomos, nes teritorija yra saugoma ir nėra vietos kur įrenginėti automobilių stovėjimo aikštes. Teritorijoje prioritetas turėtų būti teikiamas dviračiams ir visuomeniniam transportui ribojant lengvųjų automobilių eismą.

Gaisrinė sauga.

Teritorijoje nesant miesto vandentiekio sistemų gaisrinių hidrantų nėra įrengta. Gesinimui vanduo imamas iš marių prie kurių yra įrengti tinkami privažiavimai. Pastatų vidaus gesinimui priklausomai nuo konkretaus projekto sprendinių ir nesant pakankamo debito vandens iš gręžinių turėtų būti įrengiamai vandens rezervuarai. Smiltynės gatvės gale įrengiama apsisukimo aikštelė ne mažesnė kaip 15x15m

Sprendinių įgyvendinimo programa

Suplanuoti detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami planavimo iniciatoriaus lėšomis. Planavimo iniciatorius įsipareigoja:

- Bendrai su anksčiau parengto detaliojo plano Smiltynės g.2A organizatoriais (įvertinant jų įsipareigojimus) įrengti Smiltynės gatvės atkarpą nuo Delfinariumo iki sklypų pabaigos link pietinio molo.
- Įrengti pėsčiųjų taką nuo sklypo dalies 1.6. iki jūros („Pagrindiniame brėžinyje“ pažymėtas (t1).