



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL 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, KOREGAVIMO  
ŽEMĖS SKLYPE SMILTYNĖS G. 2 (KAD. NR. 2101/0011:0016) PATVIRTINIMO**

2017 m. rugpjūčio 14 d. Nr. AD1-2042  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2017 m. birželio 21 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG34970:

1. Tvirtinu 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, koregavimą žemės sklype Smiltynės g. 2 (kad. Nr. 2101/0011:0016) (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 6 lapai).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre;

2.2. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia 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, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

3. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius



Saulius Budinas

Parengė  
Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Lina Požanovskienė, tel. 39 32 27  
2017-08-09





**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 –  $\leq 8,5$ 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. Komunalinių atliekų tvarkymas.**

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 atskiruosius želdynus. Detaliajame 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%.

Muziejaus lankytojų atliekos surenkamos mažose šiukšlių dėžėse kurios proporcingai išdėstytos po visą teritoriją. Iš šiukšlių dėžių Jūrų muziejaus darbuotojai surenka šiukšles ir sunėša į teritorijoje esančias uždaras, laikinas šiukšlių saugojimo vietas. Atliekos laikinai yra sandėliuojamos tam skirtose dviejose vietose uždaroje teritorijoje. Komunalinės atliekos tvarkomos sudarius sutartį su komunalines atliekas tvarkančia įmone. Šiuo metu iš Jūrų muziejaus surenkamos rušiuotos ir nerušiuotos atliekos. Pastatius papildomų pastatų ir atsiradus poreikiui įrengti papildomas šiukšlių laikinas sandėliavimo vietas, jos turi būti numatomos rengiant techninius projektus uždaroje teritorijoje.

#### **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 detaleisiais 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 neteršiamųjų teritorijų tiesiogiai išvedamas į marias, lietaus nuotėkos nuo automobilių stovėjimo aikštelių išvalomos naftos gaudyklėse ir išleidžiamas į marias. Buitinėms nuotėkoms pagal ankstesnio detaliojo plano sprendinius numatyta rekonstruoti esamus infiltracinius laukus ir vietoj jų įrengti biologinius valymo įrenginius, išvalytas vanduo išvedamas į marias. 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 366m<sup>2</sup> 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 – 0.027ha.
- 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 perkeltiant 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 sklypu ir iki pietinio molo. 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 pietinio molo 6m pločio gale numatant apsisukimo aikštelę. Nuo sklypo pradžios iki delfinariumo pastato numatomi du 1,5m pločio dviračių takai, nuo delfinariumo pastato iki pietinio molo numatomas vienas 2,5m pločio takas kuris per mišką ir aplink jūrų muziejų susijungia su smiltynės gatve. Dviračių saugojimo aikštelė ir dviratininkų poilsio aikštelė numatoma greta Jūrų muziejaus kasų pastato

Papildomai detaliojo plano korektūroje automobilių stovėjimo vietos nenumatomos, nes teritorija yra saugoma ir nėra vietos kur įrenginėti automobilių stovėjimo aikšteles. 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. Jeigu rengiant naujai statomų pastatų techninius projektus paaiškėtų, kad vandens paėmimo vietos yra per toli nuo projektojamų pastatų reikalinga projektuoti gaisrinius hidrانتus pagal tuo metu galiosiančius gaisrinius reikalavimus.

Pastatų vidaus gesinimui priklausomai nuo konkretaus projekto sprendinių ir nesant pakankamo debito vandens iš gręžinių turėtų būti įrengiami vandens rezervuarai. Smiltynės gatvės gale įrengiama apsisukimo aikštelė ne mažesnė kaip 15x15m. Naujas užstatymas planuojamas sklypo dalyse 1.2., 1.3., 1.4., 1.6..

Formuojant naują užstatymą būtina vadovautis reglamentuojamais priešgaisriniais atstumais tarp esamų ir naujų statinių. Reglamentuojami atstumai priklauso nuo pastato kategorijos, aukštingumo, techninių sprendinių, todėl regiant pastatų techninius projektus reikalinga įvertinti visus būtinus parametrus, kad nustatyti tinkamus atstumus tarp būsimų pastatų pagal tuo metu galiosiančius priešgaisrinius reikalavimus.

#### Sprendinių įgyvendinimo programa

Iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja sutvarkyti teritoriją už planuojamos teritorijos ribų:

- Įrengti Smiltynės gatvės atkarpą su dviračių ir pėsčiųjų takais nuo delfinariumo pastato iki planuojamos teritorijos ribos šiaurinėje pusėje. Įrengti pėsčiųjų, dviračių takus nuo planuojamos teritorijos ribos šiaurinėje pusėje iki pietinio molo. Įrengti pėsčiųjų, dviračių takus nuo pietinio molo per miško žemę iki muziejaus kasų pastato, įskaitant pėsčiųjų taką nuo forto iki jūros ir taką aplink

fortą. Šie darbai turi būti atlikti iki detaliojo plano sklypo dalyje Nr.1.6. suplanuotų pastatų statybos pabaigos;

- Įrengti pėsčiųjų, dviračių takus Smiltynės gatvėje nuo planuojamos teritorijos ribos pietinėje pusėje iki delfinariumo pastato. Šie darbai turi būti atlikti iki detaliojo plano sklypo dalyse Nr.1.1., 1.2., 1.3. suplanuotų pastatų statybos pabaigos.