

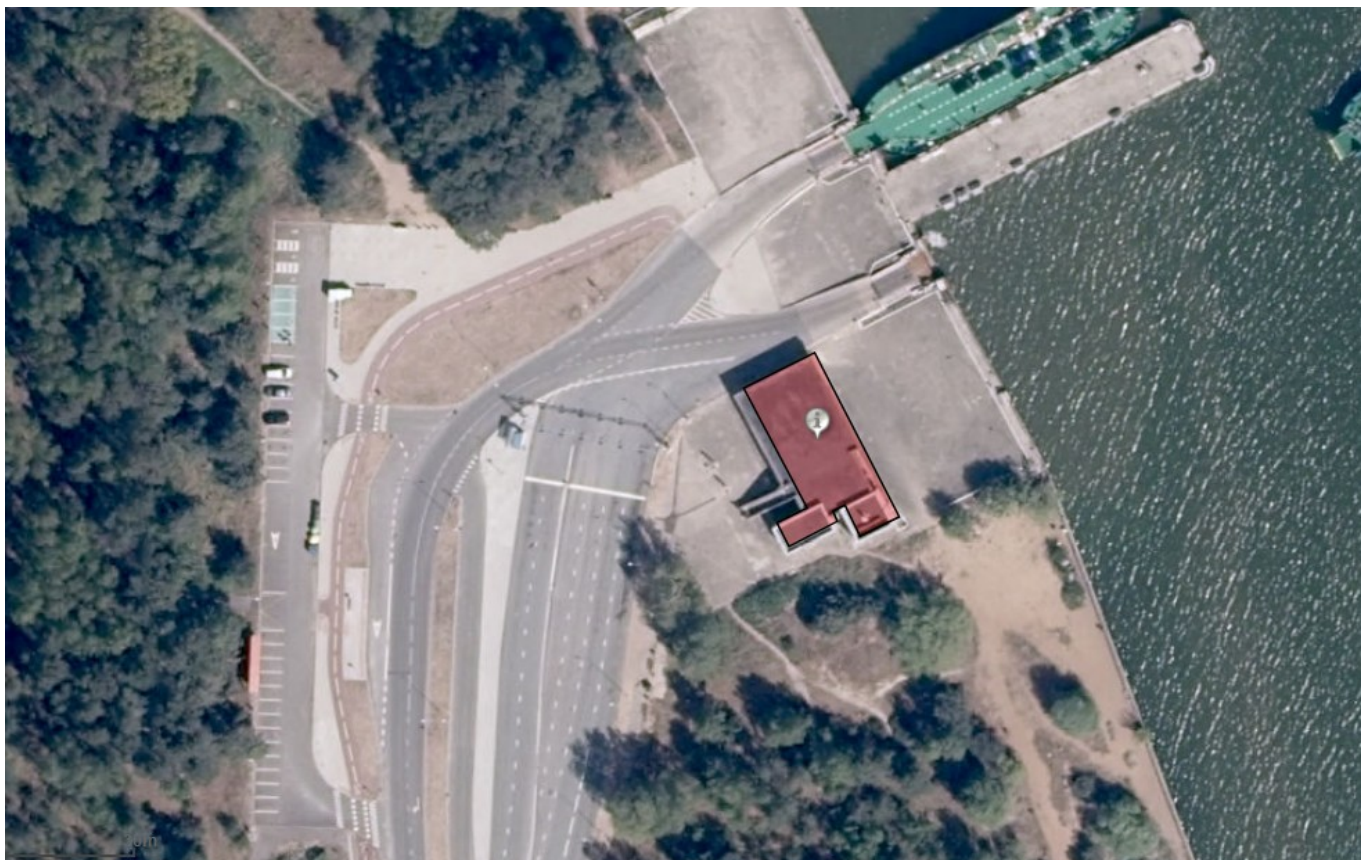
Teritorijų planavimo lygmuo ***Vietovės (detalusis planas)***

Teritorijų planavimo dokumento rūšis ***Kompleksinis***

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 32, Klaipėda, detalusis planas

SPRENDINIAI



| | |
|--------------------------|---|
| Projekto vadovė | Vida Mureikienė (Atest. Nr. A 057, KPD atest. Nr. 3342) |
| Architektas | Vytautas Mureika |
| Planavimo organizatorius | <i>Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktorius</i> |
| Planavimo iniciatorius | <i>UAB „Kamineros grupė“</i> |

1 BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, adresas: Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 32, Klaipėdoje, detalusis planas

1.2 Detaliojo plano rengimo tikslai: Detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams

1.3 Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-05 įsakymas Nr. AD1-614 "Dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą",
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-30 įsakymas Nr. AD1-739 "Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo tikslų",
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-06-02 įsakymas Nr. AD1-767 "Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo",
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-06-13 įsakymas Nr. AD1-803 "Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 2 d. įsakymo Nr. AD1-767 "Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo" pakeitimo;

1.4 Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

1.5 Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas Liepų g. 11, 91211 Klaipėda;

1.6 Planavimo iniciatorius: UAB "Kamineros grupė", adresas Nemuno g. 51, 91190 Klaipėda;

1.7 Detaliojo plano rengėjas: UAB "Archbalt", adresas Lietuvininkų a. 5-7, 92225 Klaipėda;

1.8 Teritorijų planavimo sąlygos:

- Klaipėdos m. savivaldybės administracija, Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, Nr. REG232034, 2022-07-08,
- Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyrius, Nr. VS-6103, 2022-07-07,
- Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija, Neringos sav., Naglių g. 8, Nr. REG231497, 2022-07-01,
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus m. savivaldybė, Gedimino pr. 19, Nr. REG232357, 2022-07-12,
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153, Nr. REG231191, 2022-06-30,
- Aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus m. sav., A.Juozapavičiaus g. 9, Nr. REG232273, 2022-07-11,
- AB "Energijos skirstymo operatorius", Vilniaus m. sav., Laisvės pr. 10, Nr. REG231055, 2022-06-29,
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav., Švitrigailos g. 18, Nr. REG231413, 2022-07-01,
- AB "Klaipėdos vanduo", Klaipėdos m. sav., Ryšinininkų g. 11, Nr. REG232200, 2022-07-11,
- AB "Telia Lietuva", Vilniaus m. sav., Saltoniškių g. 7A, Nr. REG232337, 2022-07-12,
- UAB "Gatvių apšvietimas", Klaipėdos m. sav., Rūtų g. 6, Nr. REG232477, 2022-07-12,
- Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcija, Vilniaus m. sav., J.Basanavičiaus g. 36, Nr. REG231131, 2022-06-29.

Pagal pateiktą Prašymą išduoti teritorijų planavimo sąlygas, sąlygų nenustatė:

- Valstybinė miškų tarnyba, Nr. REG232739, 2022-07-14,
- Valstybės įmonė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. REG232740, 2022-07-14,
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos – rašte „*Dėl teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 32, detaliojo plano*“ Nr. REG231474, 2022-07-01.

2. SAŠAJOS SU KITAIŠ GALIOJANČIAIS (RENGIAMAIS) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS IR KITAIŠ PROJEKTAIS

Bendrieji planai:

- Lietuvos Respublikos bendrasis planas, patv. LRV nutarimu Nr. 789, 2021-09-29,
- Klaipėdos m. bendrasis planas, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191,
- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrasis planas, patv. LRV nutarimu Nr. 1278, 2019-12-11,
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patv. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164, 2012-09-21;

Specialieji planai:

- Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas (patv. LRS 2010-12-22 nutarimu Nr. XI-1248),
- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas (patv. LRV 2021-06-06 nutarimu Nr. 702, suv.red. nuo 2019-11-25),
- Lietuvos Respublikos pajūrio juostos ribų planas (schema), patv. LRV nutarimu Nr. 885, 2015-08-19,
- Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-889, 2018-10-16,
- Nacionalinis kraštovaizdžio tvarkymo planas, patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-703, 2015-10-02,
- Kuršių nerijos gamtotvarkos planas, patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-32, 2008-01-14,
- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas, patv. LR ūkio ministro įsakymu Nr. 4-68, 2009-02-23,
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247, 2015-09-24,
- Klaipėdos m. mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, patv. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3561, 2015-12-03,
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-267, 2005-07-28,
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema - specialusis planas, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-394, 2005-12-22,
- Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-330, 2007-10-25,
- Valstybinės reikšmės miškų rekreacinio sutvarkymo projektas (sudėtinė Kretingos miškų urėdijos vidinės miškotvarkos projekto dalis), patv. 2013-07-19 LR aplinkos ministro įsak. Nr. D1-796,
- Kuršių nerijos nacionalinio parko vidinės miškotvarkos projektas, patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-553, 2013-07-19;

Detalieji planai:

- Žemės sklypo Klaipėdoje, Smiltynės g. 32, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo

dokumentui (patv. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-07-24 sprendimu Nr. AD1-1729),

- Teritorijos Smiltynėje, prie marių, atkarpoje nuo jachtklubo iki pakrantės rago už laivų kapinių detalusis planas, patv. Klaipėdos m. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1580, 2015-05-26,
 - Žemės sklypo Klaipėdoje, Smiltynės g. 26, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patv. Klaipėdos m. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1864, 2014-06-16,
- Kiti projektai:**
- Kilnojamų elektros energetikos objektų ir įrenginių įrengimo Smiltynės g. 32, Klaipėdoje, statybos projektas, 2021 m.,
 - VMU Kretingos regioninio padalinio Juodkrantės g-jos kv.Nr. 7-16 pėsčiųjų - dviračių tako nuo Naujosios perkėlos Smiltynėje, Klaipėda iki Neringos savivaldybės ribos supaprastintas statybos projektas (projektiniai pasiūlymai), 2021 m.,
 - Kitos paskirties inžinerinio statinio - laivų eismo tarnybos radiolokacinės kontrolės sistemos bokšto Smiltynės g., Klaipėdoje, statybos projektas, 2021 m.,
 - Smiltynės miško parko koncepcija", MB "Studio Space/Time", 2021 m.

3. ESAMA BŪKLĖ

Šiuo metu žemės sklype galiojančio *Žemės sklypo Klaipėdoje, Smiltynės g. 32, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui* (patv. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1729, 2012-07-24) sprendiniai yra nepakankami ir apriboja tolesnes sklypo tvarkymo ir naudojimo galimybes, kurias aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai leidžia, todėl, remiantis p. 1.3. nurodytais dokumentais, rengiamas naujas detalusis planas.

Šiuo metu sklype esantys statiniai: pastatas- keleivių paviljonas (statybos metai 1985 m.), transformatorinė (1986 m.), kiemo aikštelė, tvora, inžineriniai tinklai. Visi statiniai yra fiziškai susidėvėję, veikla vykdoma tik vasaros sezono metu – prekiaujama kava, ledais ir pan.

Išanalizavus padėtį dėl poreikio šioje teritorijoje vystomam ūkinės veiklos pobūdžiui, nustatyta, kad esamas aplinkos sąlygas ir poreikį geriausiai atitiktų veikla, susijusi su autoturistų poreikių tenkinimu – tai prisidėtų prie nacionalinių autoturizmo trasų tinklo plėtojimo (greta esanti trasa „Gintaro kelias“), viešosios turizmo infrastruktūros gerinimo, didintų Kuršių nerijos, kaip kultūrinio – gamtinio komplekso – paveldo objekto pažinimo galimybes, atitiktų *LR Turizmo įstatymo, Nacionalinio lygmens autoturizmo specialiojo plano* nuostatas. Tokiai veiklai gali būti taikomi visi *Klaipėdos m. bendrajame plane* numatyti galimi žemės naudojimo būdai ir pagal šiuos būdus galimos statinių paskirtys; tokia veikla atitinka ir *Kuršių nerijos nacionalinio plano tvarkymo plano* nuostatą prioritetai teikti pažintinio turizmo infrastruktūros sistemos kūrimui.

Atsižvelgiant į *Planavimo darbų programą, Teritorijų planavimo sąlygas*, parengta:

- *Esamos situacijos analizė;*
- *Planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikis įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms* (VšĮ „Pajūrio tyrimų ir planavimo institutas“),
- *Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita* (VšĮ „Pajūrio tyrimų ir planavimo institutas“),
- *Teritorijos vystymo koncepcija.*

Dėl didelės apimties, esamos būklės įvertinimo dokumentai (esamos būklės aiškinamasis raštas, esamos būklės brėžinys), koncepcija (koncepcijos aiškinamasis raštas, koncepcijos brėžinys) ir kiti aukščiau paminėti dokumentai, kuriais remiantis parengti galutiniai detaliojo plano sprendiniai, yra suformuoti atskiromis bylomis ir sprendinių konkretizavimo stadijoje parengtuose dokumentuose nebekartojami.



1 pav. Esama padėtis. ■ Esamos būklės analizėje išnagrinėta teritorija ■ Planuojamas sklypas



2 pav. Esama padėtis su sklypų ribomis

4. SPRENDINIAI

4.1. Planuojami teritorijos naudojimo reglamentai

Nustatant žemės sklypo naudojimo reglamentus, privalomai taikomi žemės sklypą apimantys aukštesnės teisinės galios teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, susiję su planuojama teritorija, detalai aprašyti Esamos būklės įvertinimo stadijos aiškinamajame rašte.

2021 m. patvirtintas *Klaipėdos m. bendrasis planas* sudaro sąlygas, atsižvelgiant į bendras miesto vystymo tendencijas, patikslinti esamą žemės sklypo naudojimo būdą, nustatyti didžiausius leistinus sklypo užstatymo ir kitus galimus sklypo tvarkymo reglamentus.

Šiuo metu sklype galiojančiame *Žemės sklypo Klaipėdoje, Smiltynės g. 32, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui* (patv. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1729, 2012-07-24), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, atsižvelgiant į *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* (2021-08-03), *LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas* (suv.redakcija nuo 2022-07-08), *Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos išaiškinimą* (2022-10-21 „Dėl 2022-09-21 el. paklausimo Nr. 7D-3425“ suskirstyti į nekeičiamus ir keičiamus, taip pat nustatomi ir nauji žemės sklypo naudojimo reglamentai.

4.1.1. Nekeičiami reglamentai

Planuojamos teritorijos ribos – 0,1283 ha - apima planuojamo žemės sklypo Smiltynės g. 32, Klaipėda, plotą. Už sklypo ribų neplanuojama – besiribojantys sklypai yra suplanuoti kitais, šiuo metu galiojančiais, teritorijų planavimo dokumentais:

- *Teritorijos Smiltynėje, prie marių, atkarpoje nuo jachtklubo iki pakrantės rago už laivų kapinių detalusis planas*, patv. Klaipėdos m. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1580, 2015-05-26,
- *Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrasis planas*, patv. LRV nutarimu Nr. 1278, 2019-12-11.

Planuojamo žemės sklypo plotas - 0,1283 ha – esamas žemės sklypo Smiltynės g. 32, Klaipėda, plotas. Planuojama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT (Kitos paskirties žemė).

Planuojamas leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis - 39 % - esamas, užstatytas pastatais, nekeičiamas.

Planuojami servitutai - remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* (2021-08-03), UAB „TELE2“ suteiktas servitutas: *teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)* (222) – 0.0031 ha.

Remiantis Klaipėdos m. savivaldybės administracijos rašto : „*Dėl pateikto detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo (konceptijos) sprendinių*“ ... „2. *Detaliojo plano koncepcijos sprendiniuose numatyto servituto poreikio įvertinimui, pateikti dokumentus, kuriuose yra numatyti esami servitutai ir nurodytos tikslios jų žymėjimo vietos sklype*“ – kaip priedas prie sprendinių pateikta „*Servituto sutartis*“ Nr. 13SER-11, 2015-06-19 su priedais.

4.1.2. Keičiami reglamentai

Planuojama statinių statybos riba, linija, zona – esamo sklypo užstatymo vieta nekeičiama, išskyrus – esamo užstatymo karpyta perimetro ribos linija ištiesinama nemažinant esamo užstatymo atstumo iki Kuršių marių kranto linijos. Užstatymo zona planuojama sklypo ribose (esamas užstatymas šiaurinėje sklypo pusėje yra už sklypo ribų). Vakarinėje sklypo pusėje nuo sklypo ribos galimos statybos riba atitraukiama tiek, kad būtų sudaryta galimybė sklype įrengti automobilių stovėjimo aikštelę; pietų pusėje, siekiant nesumažinti esamo/ leidžiamąjo užstatymo ploto, užstatymas galimas 1 m atstumu iki sklypo ribos, techninio projekto rengimo metu gavus besiribojančio žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valdytojo sutikimą (STR 1.05.01:2017, 6,7 priedai).

Planuojamas leidžiamasis pastatų aukštis – remiantis *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendiniais, planuojamoje zonoje, į kurią patenka planuojamas sklypas, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 16 m, todėl esamas – 5,5 m yra keičiamas. Aukščio apribojimai netaikomi inžineriniams statiniams.

Planuojamo žemės sklypo dalys – sklypo dalis Nr.1 ir sklypo dalis Nr.2 išskirtos atsižvelgiant į Klaipėdos m. savivaldybės administracijos rašto „*Dėl pateikto detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo (konceptijos) sprendinių*“ (Nr. (4.39E)-R2-2805, 2022-11-16): „6. *Numatyti pastato charakteringą erdvinio užstatymo, vizualinę išraišką, konkretizuojant didžiausią leistiną numatomą statinių aukštį, tankumą ir intensyvumą, numatant reglamentines zonas*“ – detalijame plane numatytos reglamentinės zonos, konkretizuotas didžiausias leistinas numatomas statinių aukštis:

- sklypo dalyje Nr.1 planuojamas leidžiamasis pastatų aukštis 16 m - centrinėje galimo užstatymo dalyje, atitraukiant nuo sklypo ribų į užstatymo vidurį,
- sklypo dalyje Nr.2 planuojamas leidžiamasis pastatų aukštis 6 m - t. y. likusi sklypo dalis, kurioje žemesnis užstatymo aukštis planuojamas arčiau sklypo ribų, atsižvelgiant į sklype esamus statinius ir suprojektuotą transformatorinę.

4.1.3. Naujai nustatomi reglamentai

Planuojamas teritorijos naudojimo tipas – ankstesniame teritorijų planavimo dokumente nebuvo nustatytas, nes nebuvo įsigaliojęs teisės aktas - *Teritorijų planavimo normos* patv. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsak. Nr. D1-7.

PA (paslaugų teritorija) - atitinka *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendinius: pagal miesto *bendrojo plano Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelę* sklypas yra paslaugų funkcinėje zonoje, pagal teritorijos naudojimo tipą – PA (paslaugų teritorijoje), kuri, remiantis *Teritorijų planavimo normos* (patv. LR aplinkos ministro įsak. Nr. D1-7, 2014-01-02), „... *skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems*

negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba...“.

Užstatymo tipas – ap (atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas)), nustatytas atsižvelgiant į esamą sklypo užstatymą (vienas atskirai stovintis pastatas) ir į tai, kad greta esančioje teritorijoje pastatų nėra. Ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose sklype nebuvo nustatytas.

Planuojamas leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 40 %, nustatytas remiantis *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendiniais. Ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose sklype nebuvo nustatytas.

Planuojami žemės sklypo naudojimo būdai – ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose sklype nebuvo nustatyti.

K (komercinės paskirties objektų teritorijos), V (visuomeninės paskirties teritorijos), R (rekreacinės teritorijos) - atitinka *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendinius, *Žemės naudojimo būdų turinio aprašą* (patv. LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymu Nr. 3D-830/D1-920).

Planuojamų žemės sklypo naudojimo būdų sprendiniai neprieštarauja *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planui* (patv. LRV 2021-06-06 nutarimu Nr. 7). Remiantis *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu*, planuojamas sklypas randasi inensyviai technogenizuotos aplinkos komunikacinių – inžinerinių sklypų kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (NTu), kuri „... tvarkoma pagal atliekamų funkcijų technologijų ir reikiamos infrastruktūros kūrimo reikalavimus, objektai maksimaliai derinami prie *Kuršių nerijos kraštovaizdžio*. Ši zona išskirta **Smiltynės perkėlos priplaukos teritorijai ir turistinių autobusų stovėjimo aikštei pietinėje Nidos dalyje su lankytojams aptarnauti skirtais komercinės paskirties pastatais...**“

Tvarkymo plane nurodoma, kad pagrindinis turistinis valstybinės reikšmės krašto kelias Smiltynė–Nida – svarbiausias automobilių turizmo maršrutas Kuršių nerijoje. Smiltynės perkėlos priplaukos teritorijoje yra automobilių stovėjimo aikštelė, kuria naudojasi įvairios transporto priemonės, t.t. ir turistiniai autobusai; krašto kelias Smiltynė – Nida yra tarptautinė autoturizmo kelio - „Gintaro kelias“ - trasos dalis; didelis srautas lankytojų į Kuršių neriją keltu persikelia dviračiais ir pėsčiomis; planuojamame sklype stovi lankytojams aptarnauti skirtas pastatas, kuris, kartu su jo veiklą užtikrinančia infrastruktūra, užima didžiąją sklypo dalį ir kuriame šiuo metu vykdoma komercinė veikla - vasaros sezono metu prekiaujama kava, ledais ir pan.

Atsižvelgiant į tai, kad *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane* nuostata - prie turistinių autobusų stovėjimo aikštelių Nidoje leisti lankytojams aptarnauti skirtus komercinės paskirties pastatus - taikoma ir planuojamame sklype - numatomo rekonstruoti pastato (kurio aplinkoje yra pats didžiausias Kuršių nerijos turistinis potencialas), paskirtis numatoma komercinė.

Kadangi planuojamas rekonstruoti pastatas teritorijoje stovi atskirame sklype ir su jo veiklą užtikrinančia infrastruktūra užima didžiąją sklypo dalį, tai ir **sklypo pagrindinis naudojimo būdas nustatomas pagal žemės sklypo naudojimo būdo turinį** – esamo pastato paskirtį (remiantis *Žemės naudojimo būdų turinio aprašas*, patv. LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsak. Nr. 3D-830/D1-920) – šiuo atveju – komercinės paskirties.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane tarp kitų Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo nuostatų yra ir prioritetas pažintinio turizmo infrastruktūros sistemos kūrimui, kuri neįmanoma be komercijos (prekybos, ekonominės veiklos) šioje srityje. Be to, tokios veiklos esamais pavyzdžiais gali būti prie Senosios perkėlos Klaipėdos žemyninėje dalyje, Nidos jachtų priplaukoje stovintys pastatai - reikalingi lankytojų poreikiams tenkinti, kuriuose šiuo metu vykdoma komercinė veikla.

Detaliajame plane galimi ir kiti žemės sklypo bei pastato naudojimo būdai – visuomeninės, rekreacinės paskirties.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane nurodyta, kad plėtojant nacionalinio parko rekreacinio naudojimo sistemą, prioritetas teikiamas kokybinei, o ne kiekybinei rekreacijos plėtrai; tarp kitų, numatytų rekreacijos plėtos krypčių yra ir:

- sudaryti sąlygas lankyti nacionalinį parką ištisus metus;
- gerinti esamų apgyvendinimo ir poilsio įstaigų aptarnavimą ir komforto lygį;
- įrengti būtiną rekreacinę infrastruktūrą.

Rengiant *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendinius, vienas iš uždavinių buvo: „įvertinti galiojančius specialiuosius planus ir integruoti aktualius jų sprendinius į rengiamą bendrąjį planą.“

Remiantis tuo, kas išdėstyta aukščiau, bei tuo, kad derinančios institucijos, t.t. ir Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija, Aplinkos apsaugos agentūra, Klaipėdos m. savivaldybė ir kt. suderino *Klaipėdos m. bendrajame plane* numatytus galimus žemės sklypo naudojimo būdus, daroma išvada, kad **planuojami žemės sklypo naudojimo būdai, atitinkantys *Klaipėdos m. bendrajame plane* nustatytus teritorijos naudojimo būdus, neprieštarauja *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planui* ir kitiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.**

Planuojamos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose sklype nebuvo nustatyti. Visas sklypas yra padengtas cemento-betono plytelių danga, išskyrus pietvakarinį kampą, į kurį patenka nedidelė dalis smėlingo dirvožemio, apaugusio vietine žoline augmenija. Šiame sklypo kampe suprojektuota modulinė transformatorinė, gautas statybą leidžiantis dokumentas. Sklype medžių nėra, saugotinių želdinių nėra.

Dėl esamo užstatymo, Teritorijų planavimo sąlygose reikalavimo automobilių stovėjimą numatyti sklypo ribose, inžinerinių tinklų koridoriaus - *Klaipėdos m. bendrajame plane rekomenduojamas* 50 % sklypo apželdinimas negali būti įgyvendintas nemažinant esamo užstatymo ploto. Esamo užstatymo ploto mažinimas nenagrinėjamas kaip neatitinkantis investuotojų lūkesčių.

Planuojama apželdinti teritorija – 20% - nustatyta remiantis *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše* (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) nurodytu galimu mažiausiu želdynams priskiriamu plotu nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijose esantiems sklypams gamtinio karkaso teritorijose. Planuojama pakeisti sklype esamos betono dangos dalį įrengiant žolyną.

Remiantis Klaipėdos m. savivaldybės administracijos rašto : „*Dėl pateikto detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo (konceptijos) sprendinių*“ ,... „p. 1 . *Vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“*, papildyti aiškinamajame rašte informaciją apie priklausomųjų želdynų normas, kiekvienam numatomam žemės sklypo naudojimui, kad atitiktų planavimo normas ir teisės aktus“ – rekreacinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas gamtinio karkaso teritorijose yra 50 % nuo viso žemės sklypo ploto, visuomeninės paskirties objektų (išskyrus vaikų darželius, lopšelius, bendrojo lavinimo mokyklas, gydymo paskirties pastatus) teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas gamtinio karkaso teritorijose - 25 % nuo viso žemės sklypo ploto; vaikų lopšeliams, darželiams - 60 % nuo viso žemės sklypo ploto; gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms – 55%, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams - 45% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamos statinių paskirtys – Sklype šiuo metu stovi transporto paskirties - keleivių paviljono ir transformatorinės pastatai, kurie numatomi rekonstruoti. Detaliajame plane sklype esamų pastatų paskirtys turi atitikti žemės sklypo naudojimo būdus. Remiantis *Žemės naudojimo būdų aprašas* (patv. LR žemės ūkio ministro, LR aplinkos ministro įsak. Nr. 3D-37/D1-40, 2005-01-20) detaliajame plane pateiktas žemės sklypo naudojimo būdo turinys atitinka nustatytą žemės sklypo naudojimo būdą: komercinės, visuomeninės, rekreacinės paskirties objektų teritorijose galimos statinių paskirtys – 7.1 viešbučių, 7.2 administracinės, 7.3. prekybos, 7.4 paslaugų, 7.5 maitinimo, 7.10. kultūros, 7.11. mokslo, 7.12. gydymo, 7.13. poilsio, 7.14. sporto.

Planuojama, kad rekonstruotame pastate bus vykdoma veikla, susijusi su Kuršių nerijos lankytojų, autoturistų poreikių tenkinimu.

4.1.4. Planuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* (2021-08-03), sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos į registrą įrašytos automatiškai perkeltiant anksčiau nustatytas sąlygas - remiantis LR žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-711, 2019-12-19 patvirtintu „*Specialiųjų*

žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir nekilnojamojo turto registre aprašas“, atsižvelgiant į pokyčius, susijusius su LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pakeitimais. Sklype nustatytos senosios žemės naudojimo sąlygos nebeatitinka esamos padėties ir, remiantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, gali būti tikslinamos ir keičiamos.

Sprendiniuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos atsižvelgiant į esamą situaciją, teritorijų planavimo dokumentų ir teisės aktų nuostatas bei remiantis Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (VTPSI) išaiškinimu „Dėl 2022-09-21 el.paklausimo Nr. 7D-3425“, 2022-10-21.

Remiantis tuo, kas išdėstyta aukščiau, planuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos suskirstytos į nekeičiamas, keičiamas, naikinamas ir nustatomas naujas.

Nekeičiamos:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0576 ha (po 2,5 m į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš juostos (vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje));
- valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 0.1283 ha,
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0316 ha (po 1 m į abi puses išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta; transformatorinės, skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 m pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą).

Keičiamos:

Remiantis VTPSI išaiškinimu LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 str. nuostatos planuojamam žemės sklypui netaikomos, todėl kai kurios nustatytos žemės naudojimo sąlygos yra keičiamos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI sk., aštuntasis skirsnis) – 0.1283 ha - keičiamas pavadinimas į : pajūrio juosta (VI sk., penktasis skirsnis) - 0.1283 ha ,
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI sk., septintasis skirsnis) - 0.1283 ha – keičiamas pavadinimas į: Kuršių marių kranto apsaugos juosta (VI sk., penktasis skirsnis) - 0.1283 ha.

Remiantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-07-08) keičiama:

- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0088 ha – keičiama į : elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona – 0.0088 ha (keičiamas pavadinimas) (po 1 m į abi puses išilgai nuo požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų ir po 2 m į abi puses išilgai nuo kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta; kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų – 2 m pločio žemės juosta aplink šiuos objektus).

Naikinamos:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos. Remiantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV sk. pirmasis skirsnis, komunalinių objektų SAZ nustatomas tiems objektams, „...kuriuose vykdoma ūkinė veikla, susijusi su nuotekų ir atliekų tvarkymu, žmonių palaikų laidojimu ir kremavimu...,...branduolinės energetikos objektų..., pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų...“

Remiantis www.geoport.lt/map/ duomenimis apie potencialius taršos šaltinius, artimiausias planuojamam sklypui komunalinis objektas – valymo įrenginiai – yra už maždaug 670 m nuo planuojamo sklypo Nemuno g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijoje. Remiantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedu, didžiausias komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos dydis, nepriklausomai nuo įrenginių našumo, yra 500 m. Sklypas į tokių objektų SAZ nepatenka, todėl sąlyga: komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., pirmasis skirsnis) – 0.1283 ha – yra naikinama.

- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos. Remiantis *LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo* IV sk. pirmasis skirsnis, gamybinių objektų SAZ nustatomas tiems objektams, „...kuriuose vykdoma gamybinė veikla, susijusi su prekių ir gaminių (vartojimo prekių, tarpinių produktų arba gamybos priemonių) gamyba, išskyrus branduolinės energetikos objektus ir vėjo elektrines...“. Sklypas į tokių objektų SAZ nepatenka, todėl gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., pirmasis skirsnis)– 0.1283 ha – naikinama.

4.2. Kiti reikalavimai

4.2.1. Reikalavimai pastato tūriniam sprendimui. Kompoziciniai ir funkciniai ryšiai

Pagrindinis veiksnys, lemiantis pastato tūrinį sprendimą, kompozicinius ir funkcinis ryšius susiformavusioje urbanistinėje struktūroje yra pastato išskirtinė aplinka, reikalaujanti ypatingo sprendimo.

Dar XX a. K. Lynchas nustatė, kad tarp kitų miesto įvaizdį charakterizuojančių elementų yra ir tam tikrų dviejų skirtingų miesto terpių ribos - tam tikri horizontalūs barjerai - atitveriantys vieną miesto dalį nuo kitos (šiuo atveju - marių akvatorijos perimetras), mazgai - kuriuose susijungia ar kryžiuojasi keliai - sankirtos arba transporto traktų jungtys (šiuo atveju sausumos kelias pereina į vandens kelią), orientyrai - taškiniai miesto elementai, kurie šią vietą ženklina. Todėl, galima teigti, kad projektuojamas pastatas turėtų būti svarbus kaip miesto įvaizdį formuojantis elementas, orientyras, padedantis identifikuoti perkėlos per marias vietą, žvelgiant į Kuršių neriją nuo marių ir miesto pusės.

Remiantis dr. J. Vanagu, pageidautina, kad architektūrinės dominantės turėtų individualią raišką, būdingą konkrečiam miestui.

Kita svarbi ypatybė - objektas randasi Kuršių nerijos nacionaliniame parke, UNESCO saugomoje teritorijoje, kurios apsaugos tikslai - išsaugoti vertingiausią gamtiniu bei kultūriniu požiūriu Lietuvos pajūrio kraštovaizdžio kompleksą su unikaliumi Europoje kopagūbriu bei etnokultūrinio paveldo vertybes.

Atsižvelgiant į tai, pagrindinė užduotis yra sukurti vizualiai atpažįstamą ir kuriančią vietos identitetą dominantę, kurios vieta ir vaidmuo kraštovaizdyje nesumenkintų aplinkos gamtinių dominančių svarbumo, atspindėtų ir stiprintų esamos vietos vizualinį identitetą, atitiktų kurortinės zonos infrastruktūros lankytojų ir autoturistų poreikius, pastatas būtų ekonomiškai atsiperkantis ir energiškai efektyvus.

Remiantis *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu*, pastato įvaizdis turi atitikti pajūrio rekreacinės aplinkos motyvus.

Naujo pastato įvaizdis gali būti susijęs (interpretuojant, atkartojant formas) su:

- esamo užstatymo,
- esamos gamtinės aplinkos,
- visiškai naujos, aiškiai išsiskiriančios bet pajūrio rekreacinės aplinkos motyvus atitinkančios architektūros išraiška gamtoje.

Galima tik pastato rekonstrukcija nemažinant esamo atstumo iki Kuršių marių kranto linijos (*LR specialiųjų žemės naudojimo įstatymo* (2019-06-06, Nr. XIII-2166) VI sk., penkto skirsnio, str. 97, p. 5, pap.g),

Dėl sklypą supančios aplinkos (Kuršių marių pakrantė, miškas ir kelias) pagrindiniai pastato **funkciniai ryšiai** (privažiavimas, inž. tinklai) galimi tik nuo gatvės (šiaurės, vakarų) pusės.

4.2.2. Būtinis kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės gamtinio karkaso (GK) teritorijoje. *Klaipėdos m. bendrajame plane* nurodoma, kad Klaipėdos m. GK teritorijų geoekologinio potencialo vertinimas pateiktas grafinėje dalyje „*Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinys M 1:20000*“. Šiame brėžinyje planuojamame sklype ar jam artimoje teritorijoje vertinimas nenurodomas, tačiau **sklypas nurodomas kaip esantis užstatytų ir užstatomų teritorijų bei inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje.**

Klaipėdos m. bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodoma, kad geoekologinio potencialo vertinimu, urbanizuotoms ir numatomoms urbanizuoti GK teritorijoms taikoma **ketvirtoji (4) kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo kryptis (T4,M4)**, kurios pagrindinis uždavinys – nebloginti

geoeologinio potencialo. GK tvarkymo zonoms, kuriose numatoma kitos paskirties žemės sklypų plėtra ir užtikrinami GK nuostatų reikalavimai dėl priklausomųjų želdynų ploto dalies, taip pat ir inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros koridoriuose, nustatomas **tvarkymo tipas f**. Konkrečios GK apsaugos, t.t. ir kompensacinės priemonės turi būti sprendžiamos rengiant techninius projektus. Projektuose sprendžiami želdinių išsaugojimo, naujų formavimo klausimai, įvertinus poveikį gyvūnų migracijai (tuo tikslu atliekami tyrimai) numatomi žalieji tiltai, tuneliniai praėjimai žinduoliams, varliagyviams, taikomos kitos reikalingos priemonės.

Remiantis *Gamtinio karkaso nustatymo ir praktinio pritaikymo metodika* (Vilnius, 2016-2017), atliekant geoeologinio potencialo vertinimą, teritorijų planavimo dokumentuose lokalizuotame GK teritorijos viduje (šiuo atveju – Klaipėdos m. bendrajame plane) būtina išskirti teritorinius vienetus, turinčius savo vidinės struktūros skirtumus žemėveiksnių mozaikos pagrindu. Tuo remiantis, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentą (šiuo atveju- detalų planą) planuojamą sklypą galima išskirti kaip vienalytį, skirtingą nuo aplinkos žemėveiksnių (žemės naudmenų) mozaikos plotą kaip atskirą vienarūšį arealą, kuriam nustatomas kitokio lygio geoeologinis potencialas.

Atsižvelgiant į tai, kad visas planuojamo sklypo plotas paveiktas antropogeninio pobūdžio žemėveiksnių (padengtas betono danga, stovi pastatai), žemės sklypą galima priskirti stipriai pažeisto (degraduoto) (Gd) geoeologinio potencialo kategorijai, kuriai gali būti nustatytas **I tvarkymo krypties tipas – kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas degraduotose (urbanizuotose) teritorijose. Gamtinio karkaso ir (ar) želdynų sistemos dalys, kuriose būtinas natūralių kraštovaizdžio komponentų atstatymas ir gausinimas**. Sklypo technogeninės - betono dangos - dalies (20 %) keitimas žolynu (santykinai natūralia žemėnauda) turi būti vertinamas kaip geoeologinį sklypo potencialą didinanti dalis. Toks planuojamas sprendinys papildys gamtinį karkasą, o esamo fiziškai susidėvėjusio pastato rekonstrukcija kraštovaizdyje sukurs naują estetinę kokybę ir pagerins lankytojų socialinius poreikius bei turizmo infrastruktūrą.

4.2.3. Išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės išsaugojimo reikalavimai

Kuršių nerija yra pripažinta tarptautinės svarbos kultūriniu kraštovaizdžiu, kuris 2000 m. įtrauktas į UNESCO pasaulio paveldo sąrašą kaip kultūros paveldo vertybė.

Išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės apraše (patv. UNESCO Pasaulio paveldo komiteto 38-osios sesijos nutarimu Nr. 8E) teigiama: „*Kuršių nerija yra išskirtinis smėlio kopų kraštovaizdžio, kurio išlikimui nuolatinį pavojų kelia gamtos stichijos (vėjas, potvyniai ir atoslūgiai), pavyzdys. Pragaištingai įsikišus žmogui ir vos nesunaikinus nerijos, ji buvo atkurta ėmusis didžiulių XIX a. pradėtų ir iki mūsų dienų tebesitęsiančių apsaugos ir sutvirtinimo darbų.*“ Šiame dokumente teigiama, jog Kuršių nerija pasižymi itin vertingu kraštovaizdžiu; kraštovaizdžio autentiškumą išreiškia įvairių istorinių laikotarpių materialinės ir dvasinės vertės, suformavusios jo tapatybę; nurodoma, kad, siekiant išvengti bet kokių negrįžtamų pokyčių, galinčių kelti grėsmę nerijos išskirtinei visuotinei vertei, būtina reglamentuoti naują plėtrą ir kitą ekonominę veiklą; kad pažeidžiamiausi Kuršių nerijos kultūrinio kraštovaizdžio elementai yra seniausieji mediniai žvejų namai, profesionalios architektūros statinių medinis dekoras ir žmonių sukurtas apsauginis pajūrio kopagūbris, kuris patiria pasaulio klimato kaitos veikiamų gamtinių krantodaros procesų poveikį.

Išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės apraše nurodomi valdymo ir apsaugos reikalavimai, būtini išskirtinės visuotinės vertės palaikymui: „*Įvairioms vertybės savybėms išsaugoti reikia skirtingų apsaugos režimų ir tvarkymo veiklos. Todėl nacionaliniuose parkuose išskirtos skirtingos tam tikros paskirties teritorijos, pavyzdžiui, rezervatai, draustiniai, rekreacinės, gyvenamosios ir kitos teritorijos. Visos šios priemonės nustatytos teritorijų planavimo dokumentuose.*“

Pagrindiniai Kuršių nerijos teritorijų planavimo dokumentai, susiję su planuojamu sklypu, yra:

- *Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas* (patv. LRS 2010-12-22 nutarimu Nr. XI-1248) - suskirstantis Kuršių neriją į funkcinio prioriteto zonas (konservacinės, ekologinės apsaugos, rekreacinio ir kitos paskirties prioriteto),
- *Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas* (patv. LRV 2021-06-06 nutarimu Nr. 702, suv. red. nuo 2019-11-25) - nustatantis teritorijos naudojimo režimą,
- *Klaipėdos m. bendrasis planas*, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-

191 - detalizuojantis ir patikslinantis atskirų Klaipėdos m. teritorijų naudojimo reglamentus: nustatytas teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės naudojimo būdai, leidžiamasis užstatymo intensyvumas, pastatų aukštis, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (100 m²).

Rengiant *Klaipėdos m. bendrojo plano* sprendinius, vienas iš uždavinių buvo: „*įvertinti galiojančius specialiuosius planus ir integruoti aktualius jų sprendinius į rengiamą bendrąjį planą*“. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad galiojančių specialiųjų planų sprendiniai yra integruoti į Klaipėdos m. bendrąjį planą ir prieštaravimų tarp jų nėra.

Šiuose teritorijų planavimo dokumentuose, kaip ir nurodyta *Išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės apraše*, išskirtos teritorijos – kuriose nieko negalima daryti ir teritorijos - kuriose galima turizmo infrastruktūros plėtra; veikla atskirose teritorijose yra reglamentuota, yra **suderinti išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės saugojimo ir saugojimo funkcijų palaikymo, Kuršių nerijos lankytojų poreikių tenkinimo interesai**, nustatyta esminė Kuršių nerijos plėtojimo kryptis.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka teritorijoje nustatytų aukštesnio lygmens projektavimo dokumentų sprendiniams ir Išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės apraše nurodytiems valdymo ir apsaugos reikalavimams.

4.2.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis įsteigtoms ar potencialioms Natura 2000 ir kitoms saugomoms teritorijoms

Atliktas: *Planuojamos ūkinės veiklos – teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 32 tvarkymo ir naudojimo – įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms NATURA 2000 teritorijoms reikšmingumo nustatymas* (VšĮ „Pajūrio tyrimų ir planavimo institutas“) - gauta Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos išvada: „*Plano veiklos įgyvendinimas negali daryti reikšmingo neigiamo poveikio Natura 2000 teritorijoms ir šiuo atžvilgiu neprivaloma atlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.*“

Planuojama ūkinė veikla žymaus neigiamo poveikio saugomoms teritorijoms neturės.

4.2.5. Planuojamos veiklos poveikis visuomenės sveikatai

Esamos būklės įvertinimo stadijoje planuojamoje teritorijoje atliktas oro taršos vertinimas, atlikti triukšmo matavimai (VšĮ „Pajūrio tyrimų ir planavimo institutas“).

Įvertinus vidutines metines aplinkos teršalų koncentracijas ties planuojamo sklypo ribomis, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esamos teršalų koncentracijos aplinkos ore neviršija teisės aktais nustatytų ribinių verčių .

Planuojamoje teritorijoje atlikti visuminio aplinkos triukšmo matavimai (kelto variklio, važiuojančio autotransporto ir triukšmas, susidarantis autotransportui važiuojant per kelto metalinį trapą). Nustatyta, kad teritorijoje visuminis garso slėgio dydis viršija HN 33:2011 „*Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje*“ nustatytus triukšmo ribinių verčių dydžius.

Triukšmo matavimų metu užfiksuota, jog daugiausiai įtakos triukšmo matavimo rezultatams turėjo išvažiuojančio / įvažiuojančio iš/į kelto/keltą autotransporto važiavimas per kelto metalinį trapą, kuris trunka į betoninę dangą ir sukelią didelį triukšmą. Ekvivalentiniam garso slėgio lygiui įtakos turi autotransporto važiavimas per metalinį kelto trapą ir autotransporto intensyvumas, kuris dienos metu būna didžiausias, o nakties metu – mažiausias. Maksimaliam garso slėgio lygiui įtakos turi tik metalinio trapo kontaktas su betonine danga.

Šiuo metu AB „Smiltynės perkėla“ vykdo savo keltų į Smiltynę švartavimosi tiltelių rekonstrukciją. Dėl keltų keliamo švartavimosi triukšmo raštu kreptasi į AB „Smiltynės perkėla“ prašant atsižvelgti į šią problemą ir rekonstrukcijos projekte numatyti tokius sprendinius, kurie, kurortinės teritorijos statuso siekiančioje Smiltynėje, nekeltų viršnorminio maksimalaus 45 dBA triukšmo. Gautas AB „Smiltynės perkėla“ atsakymas, jog tiltelių rekonstrukcijos projektas yra parengtas ir jame numatyti sprendiniai leis ženkliai sumažinti keliamą triukšmą transportui įvažiuojant ir išvažiuojant iš/į keltų.

Atsižvelgiant į tai, kad:

- sklype gyvenamosios paskirties statiniai nenumatomi,

- po keltų švartavimosi vietos rekonstrukcijos triukšmo lygis aplinkoje sumažės,
- sklype rengiant techninius projektus bus numatytos ir atitinkamos triukšmo valdymo priemonės, kurios užtikrins rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams,
- bus rekonstruoti ir visuomenės poreikiams pritaikyti esami statiniai -
- galimų planuojamame sklype veiklų poveikis visuomenės sveikatai bus teigiamas.

4.2.6. Gaisrinė sauga

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Gaisrui gesinti vandens tiekimas numatomas iš natūralaus vandens telkinio - Kuršių marių. Nuo sklypo ribos Kuršių marių krantas yra apie 20 m atstumu. Sklypą nuo Kuršių marių kranto skiria 20x35 m betono dangos aikštelė, į kurią nuo kelio pusės galimas gaisrinių automobilių įvažiavimas ir manevravimas.

Sklype ir artimoje aplinkoje vandentiekio tinklų nėra. *Klaipėdos m. bendrajame plane* vandens tiekimo sistemos vystymo prioritetuose numatoma išnagrinėti galimybę perspektyvoje Smiltynės rajone vystyti savarankišką vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros plėtrą aprūpinant lokalius vartotojus geriamuoju vandeniu, gaunant vandenį iš vietinių gręžinių bei įrengiant pamaryje bei pajūryje paruošto geriamojo vandens tiekimą arba prijungiant prie esamos centralizuotų tinklų sistemos. Naujosios perkėlos teritorijoje numatomi perspektyviniai vandentiekio tinklai ir eksploatacinis požeminio vandens gręžinys.

Remiantis *Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*, vandens gaisrui gesinti tiekimui leidžiama nenumatyti gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų. Naujosios perkėlos rajone gyvenamosios paskirties pastatų nėra. Arčiausias gyvenamasis namas nuo planuojamo sklypo yra nutolęs 1260 m.

Kuršių nerijos nacionalinio parko vidinės miškotvarkos projekte (patv. LR aplinkos ministro 2013-07-19 įsak. Nr. D1-553) numatytos bendros visai Kuršių nerijai priešgaisrinės apsaugos priemonės: miškų degumą mažinančios (atvirų erdvių didinimas; miškų valymas prie kelių, takų ir poilsio objektų); miškų priešgaisrinės infrastruktūros priemonės (priešgaisrinės proskynos, mineralizuotos juostos, linijos, vandens paėmimo vietos, autostovėjimo aikštelės), operatyvinės priešgaisrinės saugos priemonės (distancinio stebėjimo ir operat. valdymo punktai, priešgaisrinės tarnybos komandos).

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Planuojamoje teritorijoje yra vienas numatomas rekonstruoti pastatas ir kelias, kuriuo yra galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams prie pastato privažiuoti. Numatomo rekonstruoti pastato padėtis sklype sudarys galimybę prie pastato privažiuoti iš visų pusių.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Planuojamas rekonstruoti I atsparumo ugniai pastatas. Gretimoje aplinkoje kitų pastatų nėra. Artimiausias pastatas nuo planuojamo sklypo yra nutolęs apie 1260 m.

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją. Planuojamam sklypui artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra Klaipėdos PAGD priešgaisrinė gelbėjimo valdyba (Šilutės pl. 58, Klaipėda) – 6,35 km, įskaitant kėlimąsį keltu per Kuršių marias. Valstybės deleguotą priešgaisrinę f-ją Neringos savivaldybėje vykdo biudžetinė įstaiga „Paslaugos Neringai“: Juodkrantės ugniagesių komanda (Žaliasis kelias, Juodkrantė) – apie 19 km nuo planuojamo sklypo, Nidos PAGD padalinys (Taikos g. 4, Neringa) – 46,7 km.

Kuršių nerijos teritorijoje miškus prižiūri VĮ „Valstybinių miškų urėdija“. Vienas iš prioritetinių darbų šioje teritorijoje – vykdyti miškų priešgaisrinę apsaugą. Tam yra naudojami didelio našumo plaukiojantys motorizuoti siurbliai, kuriais galima operatyviai pripildyti gaisrinius automobilius, surenkamos kelio plokštės, kuriomis ant smėlio gali būti nutiestas pravažiuojamasis kelias. Įrengta automatinės gaisrų stebėjimo sistema.

Tikrasis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis, reikalingas vandens tiekimo patikimumas, turi būti apskaičiuoti ir parenkami įvertinant atitinkamus parametrus techninio projekto rengimo metu.

4.2.7. Susisiekimo sistema

Esamo įvažiavimo – išvažiavimo į sklypą vieta paliekama esamoje vietoje kaip racionaliausias

sprendimas atsižvelgiant į automobilių srautų judėjimo kryptis ir eismo intensyvumo periodiškumą. Techninio projekto rengimo metu, maksimaliai išnaudojus visas sklypo leidžiamą užstatymo tankio galimybes, sklypo ribose galimas 12-14 vietų automobilių stovėjimo vietų įrengimas.

Remiantis *Klaipėdos m. bendrajame plane* nurodytais „*Specialūs reikalavimai BP Nagrinėjamiems rajonams...15) Kurortinių vietovių teritorijose mažinti objektams normuojamų automobilių parkavimo vietų skaičių, trūkstamas vietas kompensuojant bendramiestiniuose parkuose...*“ - tokia galimybė yra pasinaudoti greta kelio esančia automobilių stovėjimo aikšte.

Klaipėdos m. bendrajame plane greta sklypo praeinančiu privažiuojamą ir perkėlą numatoma nauja elektrinio transporto linija (miesto elektrinių autobusų maršrutas) Smiltynės teritorijos keleivių ir turistų aptarnavimui – susisiekimas tarp priplaukų ir poilsio bei rekreacijos vietų.

Dviračių ir pėsčiųjų patekimas į sklypą planuojamas palikti esamas - nuo esamo pėsčiųjų, dviračių tako (šiaurinėje sklypo pusėje) ir nuo detalajame plane „*Teritorijos Smiltynėje, prie marių, atkarpoje nuo jachtklubo iki patrantės rago už laivų kapinių detalusis planas*“, (patv. Klaipėdos m. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1580, 2015-05-26) greta sklypo pietinės ribos suplanuotos antraeilės pažintinės dviračių ir pėsčiųjų tako trasos. Dviračių saugojimas, nuoma galimas sklype ar pastate – individualiai sprendžiamas projektinių pasiūlymų, techninio projekto sprendimais.

4.2.8. Inžinerinė infrastruktūra

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype esantiems inž.tinklams nustatyti pagal atitinkamų tinklų apsaugos zonas, nurodytas *LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme* (Nr. XIII-2166, 2019-06-06).

Inžinerinių tinklų koridorius planuojamas vakarinėje sklypo dalyje, kur jau yra didžiausia inž. tinklų koncentracija, nėra želdinių, saugotinių dangų. Sklype esamų inžinerinių tinklų vieta, būklė ir priklausomybė – nekeičiami. Esant poreikiui tai gali būti keičiama techninio projekto rengimo metu.

Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas. Planuojamame sklype iki esamo pastato yra nutiesti vietiniai buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, kurie už sklypo ribų įjungti į gatvėje esančią magistralinių tinklų sistemą. Vandentiekio tinklų nėra.

Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiajame plane (patv. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005-03-31 spr. Nr. T2-74, registro Nr. 05-7), numatyta: 9. Neleisti miesto teritorijoje, išskyrus Smiltynę, rengti lokalias vandenvietes ir lokalias nuotekų valyklas; 10. Smiltynės vandens tiekimą ir ūkio nuotekų šalinimą spręsti lokaliniais, išpildančiais visus aplinkosaugos ir sveikatos reikalavimus, įrenginiais.

Klaipėdos m. bendrajame plane vandens tiekimo sistemos vystymo prioritetuose numatoma išnagrinėti galimybę perspektyvoje Smiltynės rajone vystyti savarankišką vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros plėtrą aprūpinant lokalius vartotojus geriamuoju vandeniu, gaunant vandenį iš vietinių gręžinių bei įrengiant pamaryje bei pajūryje paruošto geriamojo vandens tiekimą arba prijungiant prie esamos centralizuotų tinklų sistemos; įrengiant centralizuotą nuotekų surinkimą pamaryje bei pajūryje klojant nuotekų tinklus su siurblinėmis. Smiltynėje paviršinio lietaus vandenis nuo aikštelių surinkti, išvalyti pagal aplinkosaugos reikalavimus ir atskirais išleistuvais išleisti į Kuršių marias, Klaipėdos sąsiaurį. Greta sklypo numatyti perspektyviniai vandens, buitinių nuotekų tinklai, planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai su išleistuvais (žiūr. Esamos būklės analizė, aiškinamasis raštas, pusl.35). Rekonstruojant sklype esantį pastatą, aprūpinimo vandeniu galimybė, nauji vandentiekio ir nuotekų tinklai, projektuojami techninių projektų rengimo metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Remiantis *Kuršių nerijos nac.parko tvarkymo planu*, prioritetinga Kuršių nerijos energetikos kryptis turėtų likti elektros energija. Siekiant sumažinti avaringumą ir gerinti vizualinę aplinką, ateityje didesnę dalį tinklų, ypač magistralinių, reikėtų keisti kabelinėmis linijomis.

Esami statiniai elektra aprūpinami iš sklype esančios transformatorinės TR-432. Sklype suprojektuota nauja modulinė transformatorinė MGMTT 2x630 kVA gabarito (*Kilnojamų elektros energetikos objektų ir įrenginių įrengimo Smiltynės g. 32, Klaipėdoje, statybos projektas*, 2021 m., UAB „Proromsta“), kuri pakeis esamą mūrinę. Esančios mūrinės TR-432 ESO elektros įrenginiai demontuojami, kai kurie įrenginiai išvežami, kai kurie perkeliama, perjungiami į naujai suprojektuotą KS/KAS-2. Esama mūrinė TP,

demontavus visą įrangą, taps nebenaudojama. Rekonstruojamo pastato aprūpinimas elektra numatomas iš naujai suprojektuotos transformatorinės pagal išduotas prisijungimo sąlygas techninio projekto rengimo metu.

Ryšių tinklai. Nuo už sklypo ribų esančio ryšių tinklų šulinio iki sklype esamo pastato yra nutiestas požeminis ryšių kabelis. VI „Registrų centras“ duomenimis, sklype nustatytas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kurio turėtojas yra UAB „TELE2“. Detaliojo plano sprendiniais šio servituto reikšmė nekeičiama, keičiamas šio servituto turėtojas – dėl sklype esamų įvairios paskirties ir priklausomybės inžinerinių komunikacijų – konkretus servituto turėtojas nenurodomas; keičiamas esamas servituto plotas – iš esamo 0.0031 ha, į planuojamą – 0.0270 ha.

Požeminiai ryšių kabelių kanalai, skirti ryšių kabeliams įverti ir kita elektroninių ryšių infrastruktūra, įrengiama servituto zonoje, remiantis *LR elektroninių ryšių įstatymu, Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis*, techninio projekto rengimo metu AB „Telia Lietuva“ išduotomis prisijungimo sąlygomis.

Aprūpinimo šiluma būdai. Vadovaujantis *Energijos rūšies ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu*, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr.254, registro Nr.1-62, planuojamas sklypas patenka į teritoriją, kuri yra decentralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Prioritetinė kuro rūšis – elektra kaitinami šilumos generavimo įrenginiai. Galimi naudoti alternatyvūs atsinaujinantys energijos šaltiniai.

Remiantis *Kuršių nerijos nac.parko tvarkymo planu*, kaip alternatyvūs aprūpinimo energija šaltiniai ateityje ribotai gali būti naudojami saulės energija ir Kuršių marių vandens šiluma. Vėjo jėgainių ar jų kompleksų statyba draudžiama.

Atliekų tvarkymas. Ūkio, buities atliekos bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius ir perduodamos nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams ir periodiškai išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskiras sutartis su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Atliekų surinkimo aikštelė numatoma ūkinio kiemo ribose, vieta tikslinama projektiniuose pasiūlymuose, techniniame projekte.

Remiantis *Kuršių nerijos nac.parko tvarkymo planu*, prioritetiniu laikomas atliekų rūšiavimo, surinkimo ir antrinio naudojimo sistemos sukūrimas – išrūšiuotos atliekos iš Kuršių nerijos bus išvežamos į žemyninėje dalyje esantį sąvartyną.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka teisės aktų reikalavimus, neprieštarauja aukštesnio ir to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.