

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamas anksčiau parengtų teritorijų planavimo dokumentų keitimas, kurio tikslai – nekeičiant žemės sklypų naudojimo būdo didesnėje nei keičiamais detaliaisiais planais suplanuotoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus Kopgalio krantinių pertvarkymui; spręsti kitus susijusius klausimus. Planuojama ūkinė veikla – esamų statinių eksploatacija ir naujo vandens uostų statinio statyba ir eksploatacija.

Detaliųjų planų keitimas:

Pagrindinis detaliųjų planų keitimas atliekamas koreguojant sklypo Smiltynės g. 2B ribas ir plotą, prijungiant laisvą valstybinę žemę bei koreguojant suplanuotą vandens uostų statinių (krantinių) išdėstymą. Žemės sklypų naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami.

Sklypai:

Esamiems ir naujai suplanuotiems sklypams nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0011:3): plotas – 5500 m². Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (SK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams (A2).

Sklype yra esamas 1 aukšto su mansarda administracinės paskirties pastatas (un. Nr. 4400-1998-9158) ir 1 aukšto garažų paskirties pastatas – laivo angaras (un. Nr. 2197-9003-7032), kurių aukštis iki 8,2 m (leistinas administracinio pastato apžvalgos bokštelio aukštis – 11 m). Taip pat sklype yra esamas 40 m aukščio radiolokacinis bokštas (un. Nr. 2101-0011-0003), slipas laivui ant oro pagalvės (un. Nr. 4400-0400-1014) ir kiti inžineriniai statiniai. Rengiamu detaliuoju planu nauji statiniai šiame sklype neplanuojami.

Sklypo užstatymo tankis – 10 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,14. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 2 (tarpinis žemės sklypas kad. Nr. 2101/0011:24): plotas – 1729 m². Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (SK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 3 (laisvos valstybinės žemės sklypas): plotas – 72 m². Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (SK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 4 (Nr. 2+Nr. 3): plotas – 1801 m². Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (SK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Šalia sklypo Nr. 4 numatoma naujos krantinės (pirso) statyba. Didžioji dalis statinio planuojama mariose, laisvoje valstybinėje žemėje. Kita dalis planuojama statinio patenka į Klaipėdos

valstybinio jūrų uosto direkcijos patikėjimo teise valdomo žemės sklypo, kad. Nr. 2101/0010:101, ribas. Statytojo teisių įgyvendinimui laikantis LR statybos įstatymo 3 str. nuostatų, šiuo metu AB Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos patikėjimo teise valdomo žemės sklypo dalies, kuri reikalinga statinio įgyvendinimui, valdymo ir naudojimo teisė bus suteikiama Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais ir tvarka. Sprendinys už detaliojo plano ribos yra rekomendacinio pobūdžio, statyba galima tik sprendinius suderinus su AB Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija.

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 4 priedu, **žemės sklypo (teritorijos) valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais neprivaloma:**

1. Naujo statinio statybos atveju:

1.1. statant geležinkelių infrastruktūros statinius, juos išdėstant geležinkelių apsaugos zonoje, kurių dydis nustatytas įstatymų ir kitų teisės aktų;

1.2. statant statinius valstybiniuose vidaus vandenyse;

1.3. tiesiant valstybinėje žemėje susisiekimo komunikacijas ar inžinerinius tinklus ir statant jiems funkcionuoti būtinus statinius;

1.4. statant statinius Lietuvos Respublikos teritoriniuose vandenyse ir tarptautiniuose vandenyse esančiame jos kontinentiniame šelfe, į kurią Lietuvos Respublika turi išimtinę teisę;

1.5. statant valstybės sienos apsaugos statinius pasienio zonoje, jei yra parengtas šių statinių teritorijų detalusis planas;

Sklypų suformavimo etapai:

1. Laisvoje valstybinėje žemėje suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr. 3. Sklypo plotas – 72 m². Sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

2. Naujai suplanuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr. 3 prijungiamas prie esamo žemės sklypo Nr. 2 (kad. Nr. 2101/0011:24) ir suformuojamas sklypas Nr. 4. Sklypo plotas – 1801 m². Sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Valstybinėje žemėje suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr. 3 atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15. punkte nustatytus kriterijus: „*Laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuojami besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams.* <...>.

Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta. <...>.

Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. <...>.

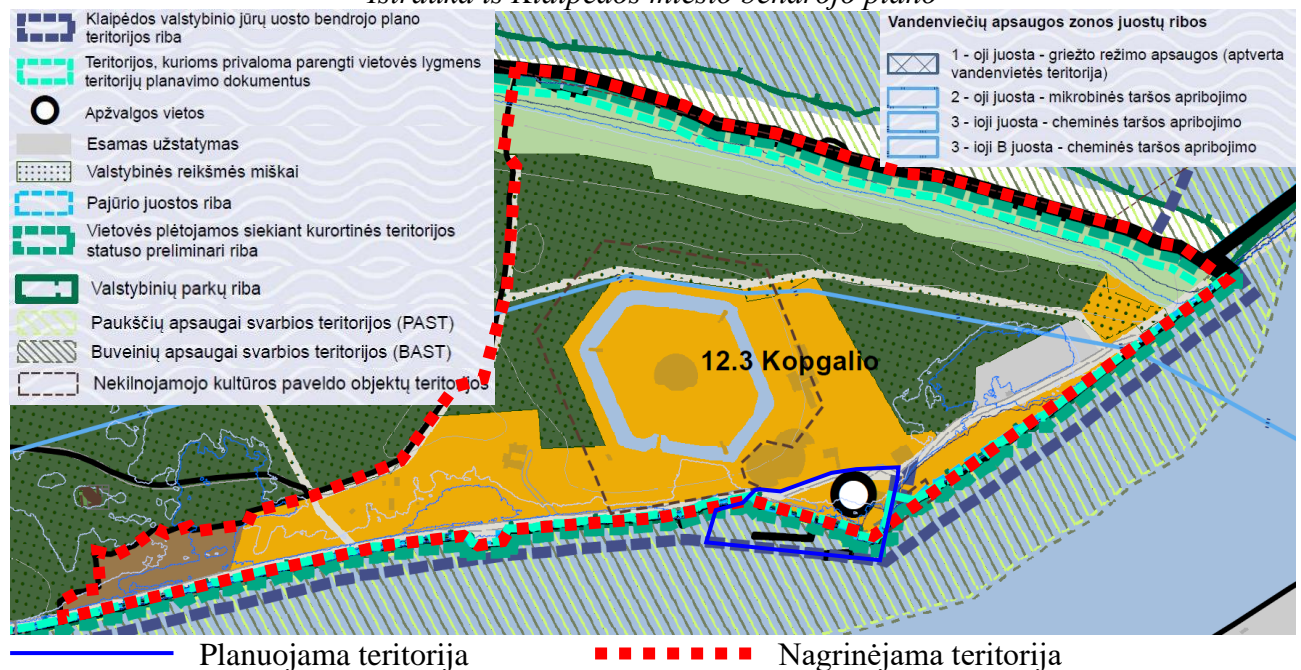
Įsiterpusių žemės sklypų pardavimo kaina ar žemės nuomos mokestis metams nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą pirkėjo ar nuomininko lėšomis.

Įsiterpusio parduodamo ar išnuojamo žemės sklypo sujungimas su pagrindiniu žemės sklypu turi būti numatytas detaliojame plane arba žemės valdos projekte, pagal kurį šis įsiterpęs žemės sklypas formuojamas. Nustatytu laiku nesujungus žemės sklypų, valstybės institucija, įgaliota parduoti ar išnuomoti žemės sklypus, privalo reikalauti įvykdyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties sąlygą dėl žemės sklypų sujungimo, priimti sprendimą sujungti nuojamą žemės sklypus nuomininko lėšomis arba inicijuoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties nutraukimą įstatymų nustatyta tvarka.“

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų atitinka reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede.

Sklypų užstatymo rodikliai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planui, patvirtintam LR Vyriausybės 2019-10-30 nutarimu Nr. 1080, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, Teritorijų planavimo normoms, Gamtinio karkaso nuostatams.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano



Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
1	2						3	4	5			
12.3	Kopgalio		Specializuotų kompleksų zona	SK, SI	V, K, R, B, I2, E, C2	KT	-	50	-	17	-	0,4
			Miesto dalies centro zona	PA, SI	K, V, B, I2, E	KT	-	20	-	12	-	0,4
			Rekreacinių miškų zona	MI	M2, C2	M	-	-	-	-	-	-
			Inžinerinės infrastruktūros zona	TI	I1, I2	KT	-	20	-	8	-	0,4
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
			Vandenų zona	VA	H1, H2, C2	H	-	-	-	-	-	-
		Papl.	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ	B, I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su rajono 12.3 Kopgalio rajono ribomis. Didžioji kvartalo dalis, taip pat ir planuojama teritorija, patenka į specializuotų kompleksų zoną, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei). **Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms.** Minėtoje zonoje galimi teritorijos naudojimo tipai: **SK, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **V, K, R, B, I2, E, C2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – **17 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **0,4**. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Pietinė kvartalo dalis priskiriama miesto dalies centro zonai, vakarinėje dalyje yra ekstensyviai naudojamų želdynų zona, centrinėje dalyje – rekreacinių miškų zona. Šiaurinėje dalyje numatyta inžinerinės infrastruktūros zona, palei marias – inžinerinės infrastruktūros koridorių zona.

Nagrinėjama teritorija yra Kuršių Nerijos nacionaliniame parke, taip pat patenka į pajūrio juostos ribas. Kvartalas priskiriamas vietovėms, plėtojamoms siekiant kurortinės teritorijos statuso, taip pat teritorijoms, kurioms privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

Pastaba: Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 21/4359 duomenimis, esamo žemės sklypo Nr. 1 (Smiltynės g. 2A) naudojimo būdas – teritorijos krašto apsaugos tikslams. Vadovaujantis Bendroju planu, toks naudojimo būdas 12.3 Kopgalio rajono specializuotų kompleksų zonoje nėra numatytas. Ankstesniu detaliuoju planu* sklypui nustatytas naudojimo būdas – teritorijos krašto apsaugos tikslams, naudojimo pobūdis – valstybės sienos apsaugos tikslams (vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (aktuali redakcija nuo 2022-12-15), atitinka naudojimo būdą – teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams (A2)). Rengiamu detaliuoju planu sklype Nr. 1 nauja ūkinė veikla neplanuojama, sklypą toliau numatoma eksploatuoti valstybės sienos apsaugos tikslams. Nauji statiniai sklype neplanuojami, sklypo užstatymo rodikliai, nustatyti ankstesniu teritorijų planavimo dokumentu*, nekeičiami, žemės naudojimo būdas taip pat nekeičiamas. Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (aktuali redakcija nuo 2022-12-15), patikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams (A2).

*Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-274 „Dėl Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detaliojo plano patvirtinimo“.

2012-06-06 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 702 (LR Vyriausybės 2019-10-30 nutarimo Nr. 1080 redakcija) patvirtinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano



Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis (sklypas Smiltynės g. 2A) priskiriama urbanizuotos aplinkos gynybinei (karinei) kraštovaizdžio tvarkymo zoni – **NHu**, kuri tvarkoma pagal numatytų funkcijų technologijų ir reikiamos infrastruktūros kūrimo reikalavimus.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis (sklypas Smiltynės g. 2B) priskiriama urbanizuotos aplinkos edukacinei kraštovaizdžio tvarkymo zoni – **NDu**, kuri tvarkoma pagal mokslo ir švietimo plėtojimo reikalavimus, užtikrinant pažintinio lankymo galimybes.

Planuojami sprendiniai atitinka Kuršių nerijos nacionalinio parko (toliau – KNNP) tvarkymo plano sprendinius, kadangi planuojamuose sklypuose žemės naudojimo būdas nekeičiamas, nauji pastatai neplanuojami, užstatymo rodikliai nekeičiami. Krantinių statyba numatyta už KNNP ribų.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojant statybos darbus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio;
- Statiniai statomi, rekonstruojami ir remontuojami, teritorijos planuojamos laikantis **Pajūrio juostos įstatymo**, Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo, statybos techninių reglamentų, normatyvinių saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų, įvertinant kraštovaizdžio, gamtos ir kultūros paveldo apsaugos reikalavimus.

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija yra Kuršių nerijos nacionaliniame parke, patenka į pajūrio juostos ribas, rytuose ribojasi su Kuršių mariomis, kuriose yra Natura 2000 (BAST/PAST) teritorija.

2022 m. lapkritį buvo rengta atranka dėl Kopgalio krantinių pertvarkymo ir akvatorijos gilinimo, Smiltynės g. 2A ir 2B, Klaipėdos m. sav., poveikio aplinkai vertinimo, kurios metu nustatyta, kad planuojamos ūkinės veiklos (toliau – PŪV) poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas (išvados pridedamos detaliojo plano prieduose). Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos išvadoje nustatyta: „Įvertinus PŪV pobūdį, mastą ir vietą, vertinamose „Natura 2000“ teritorijose saugomų natūralių buveinių ir rūšių buveinių ekologinius poreikius bei paplitimą PŪV vietos atžvilgiu, veiklos elementų, galinčių sukelti reikšmingą poveikį „Natura 2000“ teritorijoms, nenustatyta“.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus detaliojo plano sprendinius,

atitiks nustatytas normas.

Gretimų poveikis planuojamai aplinkai:

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje yra Kuršių marios. Vadovaujantis ankstesniu detaliuoju planu*, planuojamiems sklypams nėra nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir/ar paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų Nr. 21/4359 ir Nr. 44/1418135 duomenimis, sklypuose Smiltynės g. 2A ir Smiltynės g. 2B nėra įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau – SŽNS): Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8). Sklype Smiltynės g. 2A yra teritorija, kurioje taikoma SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6) – 0.4568 ha. Sklype Smiltynės g. 2B yra teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) – 0.1729 ha; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) – 0.1729 ha. Kadangi ankstesniame detaliame plane* nėra nustatyta, o Nekilnojamojo turto registre nėra įregistruotų minėtų SŽNS, rengiamu detaliuoju planu jos taip pat nėra nustatomos.

Įvertinus Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenis (2023-11-20), nustatyta, kad planuojami sklypai patenka į didelės tikimybės (10 %), vidutinės tikimybės (1 %) ir ekstremalių situacijų (0,1 %) potvynio užliejamas priekrantės teritorijas. Detaliuoju planu sklypams taikoma SŽNS – Potvynių grėsmės teritorijos (VI-10).

Planuojama teritorija rytuose ribojasi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija.

Planuojami sklypai patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo, sklypams taikoma SŽNS – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11).

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

*Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-274 „Dėl Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detaliojo plano patvirtinimo“.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu (užliejamos priekrantės teritorijos)



Gaisrinė sauga:

Bendru atveju pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose išdėstyti nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįstų interesų (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“). Pastatai suprojektuoti vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš Kuršių marių. Sklype Nr. 1 yra įrengtas kietos dangos privažiavimas prie vandens, sklype Nr. 2 planuojamos krantinės. Į planuojamus sklypus patenkama iš Smiltynės gatvės per vietinius kelius Nr. LM0969 ir Nr. LM2118. Artimiausias gaisrinė stotis – 4,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai:

Sklype Nr. 1 esantis administracinis pastatas yra prijungtas prie esamų vietinių vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų. Iki pastato atvesti esami elektros ir ryšių tinklai. Abiejų pastatų šildymo būdas – vietinis centrinis šildymas (elektra). Pastatų šildymo būdas gali būti keičiamas, numatant kitas alternatyvas – aeroterminę/geoterminę šildymo sistemą (sprendžiama techninio projekto metu).

Vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypo ribose nustatytos apsaugos zonos nuo esamų inžinerinių tinklų.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų Nr. 21/4359 ir Nr. 44/1418135 duomenimis (toliau – NTR duomenys), esamiems sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau – SŽNS), neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11), Valstybiniai parkai (V-23), Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6), Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7), Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8), Radiolokatorių apsaugos zonos (VII-4).

Vadovaujantis NTR duomenimis, esamuose sklypuose yra įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11).

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje yra Kuršių marios. Vadovaujantis ankstesniu detalioju planu*, planuojamiems sklypams nėra nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir/ar paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų Nr. 21/4359 ir Nr. 44/1418135 duomenimis, sklypuose Smiltynės g. 2A ir Smiltynės g. 2B nėra įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos SŽNS: Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8). Sklype Smiltynės g. 2A yra teritorija, kurioje taikoma SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6) – 0.4568 ha. Sklype Smiltynės g. 2B yra teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) – 0.1729 ha; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) – 0.1729 ha. Kadangi ankstesniame detaliame plane* nėra nustatyty, o

Nekilnojamojo turto registre nėra įregistruotų minėtų SŽNS, rengiamu detaliuoju planu jos taip pat nėra nustatomos.

Įvertinus Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenis (2023-11-20), nustatyta, kad planuojami sklypai patenka į didelės tikimybės (10 %), vidutinės tikimybės (1 %) ir ekstremalių situacijų (0,1 %) potvynio užliejamas priekrantės teritorijas. Detaliuoju planu sklypams nustatoma SŽNS – Potvynių grėsmės teritorijos (VI-10).

Planuojami sklypai patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo, sklypams nustatoma SŽNS – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11).

**Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-274 „Dėl Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detaliojo plano patvirtinimo“.*

Sklypams taikomų SŽNS plotai (koreguojami pagal faktą):

Sklypas Nr. 1:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 540 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 1379 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 442 m²
- V-23. Valstybiniai parkai - 5500 m²
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 3068 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 5500 m²
- VII-4. Radiolokatorių apsaugos zonos - 5500 m²

Sklypas Nr. 2:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 458 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 557 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 214 m²
- V-23. Valstybiniai parkai - 1729 m²
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 1215 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 1729 m²
- VII-4. Radiolokatorių apsaugos zonos - 1729 m²

Sklypas Nr. 3:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 34 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 22 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 20 m²
- V-23. Valstybiniai parkai - 72 m²
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 52 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 72 m²
- VII-4. Radiolokatorių apsaugos zonos - 72 m²

Sklypas Nr. 4:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 492 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 579 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 234 m²
- V-23. Valstybiniai parkai - 1801 m²
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 1267 m²

- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 1801 m²
- VII-4. Radiolokatorių apsaugos zonos - 1801 m²

Servitutai:

Sklype Nr. 1 yra esamas 2001-03-23 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 738 įregistruotas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), teisė naudotis pravažiavimo keliu kitiems naudotojams, kol bus įrengtas kelias už sklypo vakarinės ribos. Šis servitutas detaliuoju planu naikinamas, kadangi jau yra įrengtas kelias už sklypo ribos.

Sklype Nr. 4 detaliuoju planu suplanuojamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas – 215) – 62 m².

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija šiaurinėje Smiltynės dalyje, apima sklypus Smiltynės g. 2A, 2B bei Kuršių marių plotą šalia sklypų. Į sklypus patenkama D kat. Smiltynės gatve per vietinius kelius Nr. LM0969 (Pravažiuojamasis kelias šalia Smiltynės g. 4) ir Nr. LM2118 (Privatizuojamasis kelias prie Smiltynės g. 1A). Į sklypą Nr. 1 (Smiltynės g. 2A) patenkama esama nuovaža iš vietinio kelio Nr. LM0969. Į sklypą Nr. 4 (Smiltynės g. 2B (Nr. 2+Nr. 3)) patenkama esama nuovaža iš vietinio kelio Nr. LM0969. Taip pat patekimui ant planuojamo pirsio numatomas įvažiavimas pietinėje sklypo Nr. 4 dalyje, suplanuojant 62 m² ploto tarnaujantį kelio servitutą.

Vietinio kelio/gatvės Nr. LM0969 plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 11 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m, danga – asfaltbetonis. Vietinio kelio/gatvės Nr. LM2118 plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m, danga – asfaltbetonis.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247, palei esamą gatvę (vietinius kelius Nr. LM0969 ir Nr. LM2118) numatyti 1,5-2,5 m pločio vietiniai rekreaciniai dviračių takai. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Viešojo transporto maršruto tinklo ir dviračių trasų brėžiniu, palei esamą gatvę suplanuota pagrindinė dviračių rekreacinė trasa.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo Nr. 1 ribose. Sklype yra 16 esamų automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų kiekis atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelės reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos gali būti tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Želdiniai:

Sklype Nr. 1 auga 4 eglės, kurios, vadovaujantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, nėra saugotinos. Visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai išsaugomi.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų sklypuose gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose – 25 %. Teritorijų valstybės sienos apsaugos tikslams sklypuose priklausomųjų želdynų kiekis nereglamentuojamas. Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose išlaikomas ankstesniu detaliuoju planu* nustatytas priklausomųjų želdynų kiekis – 45 %.

Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Želdinių sprendiniai tikslinami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

**Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detalūs planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-274 „Dėl Kopgalio užkardos Smiltynės g. 2A detaliojo plano patvirtinimo“.*

Kultūros paveldo objektai:

Sklypas Smiltynės g. 2A šiaurėje ribojasi su Kopgalio kranto senovės sutvirtinimais (kodas 41623). Kultūros vertybės vertingosios savybės: laivo liekanos, reljefas, kranto sutvirtinimo konstrukcija. Į kultūros vertybės ribas planuojama teritorija nepatenka. Pietvakariuose, kitapus kelio, yra Neringos fortas, vad. Kopgalio (kodas 10738). Į kultūros vertybės ribas planuojama teritorija nepatenka.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma naujų pastatų statyba, todėl kultūros paveldo vertybėms, esančioms gretimybėse, detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- LRV 2011-04-27 nutarimas Nr. 494 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė