



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ISAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO SMILTYNĖS G. 17, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2014 m. sausio 21 d. Nr. AD1-217
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. T2-62 „Dėl žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detaliojo plano koncepcijos patvirtinimo“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2013 m. gruodžio 9 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-3123 ir į UAB „TVB“ 2013-12-19 prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindinis brėžinys, teritorijos aprūpinimo susisiekimo komunikacijomis schema, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų schema, žemės sklypo ribų nužymėjimo brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 11 lapų).

2. N u s t a t a u, kad šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 651 „Dėl Smiltynės detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius tos dalies, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano ribos.

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

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė

DUOMENYS APIE SKLYPĄ:

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre registro įrašo Nr. 21/5965, Kad. Nr. 2101/0011:11 Klaipėdos m. k.v.;
Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos; Plotas: 1,3398 ha;
Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Smiltynės g. 17, Savininkas: Lietuvos Respublika (a.k. 111105555);
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (a.k. 188704527);
Nuomininkas: UAB "TVB" (a.k. 300550043)
Sklype įregistruoti statiniai nuosavybės teise priklauso UAB "TVB" (a.k. 300550043)

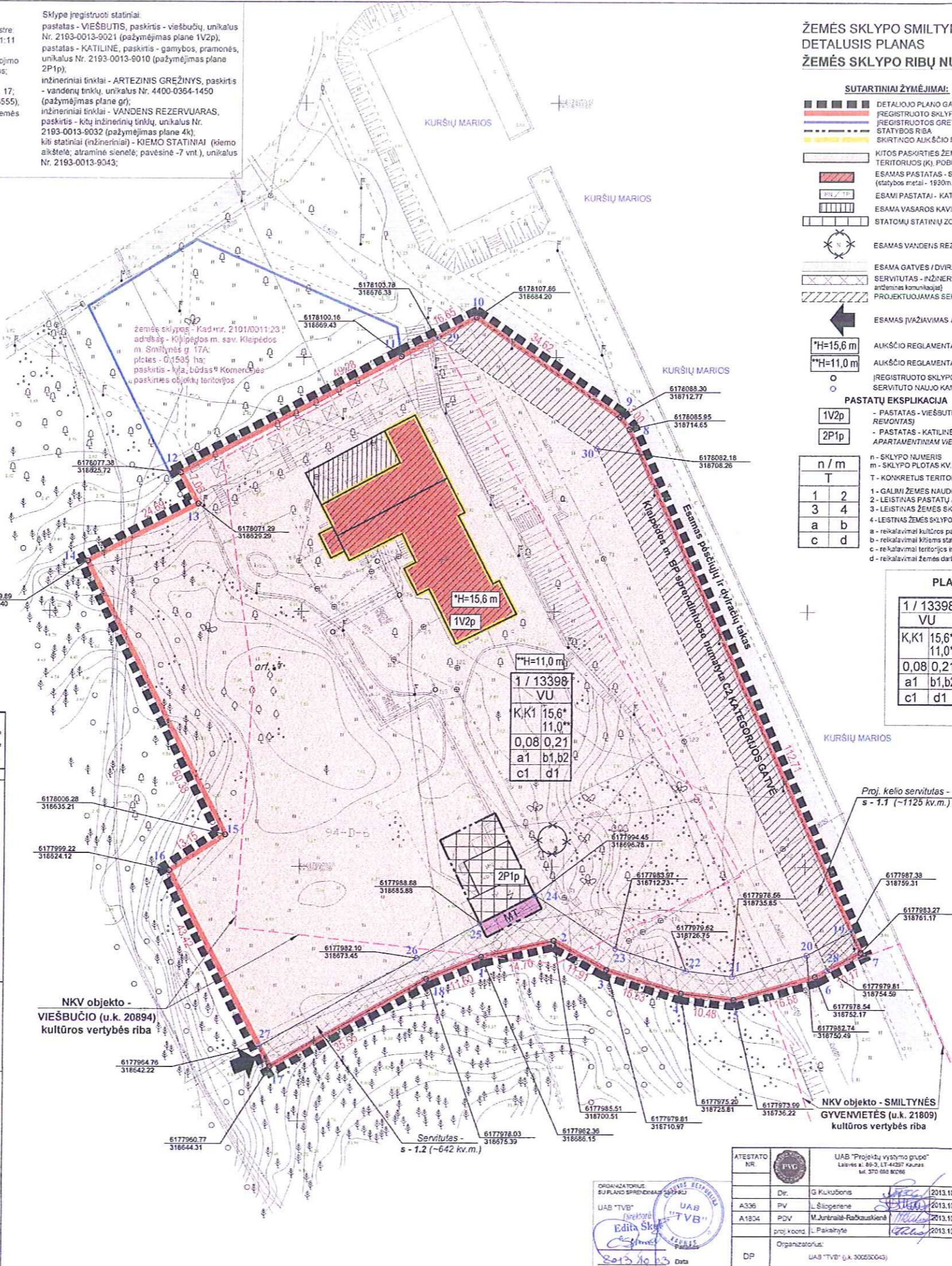
Sklype įregistruoti statiniai:
pastatas - VIEŠBUTIS, paskirtis - viešbučių, unikalus Nr. 2193-0013-9021 (pažymėjimas plane 1V2p);
pastatas - KATILINĖ, paskirtis - gamybos, pramonės, unikalus Nr. 2193-0013-9010 (pažymėjimas plane 2P1p);
inžineriniai tinklai - ARTEZINIS GREŽINYS, paskirtis - vandeniui tinki, unikalus Nr. 4400-0364-1450 (pažymėjimas plane gr);
inžineriniai tinklai - VANDENS REZERVUARAS, paskirtis - ktų inžinerinių tinklų, unikalus Nr. 2193-0013-9032 (pažymėjimas plane 4k);
kiti statiniai (inžineriniai) - KIEMO STATINIAI (kiemo aikštelė; aluminė sienelė; pavėsinė - 7 vnt.), unikalus Nr. 2193-0013-9043;

LINIJŲ ILGIŲ LENTELĖ

Atkarpa	Ilgis
1-2	14.70
2-3	11.51
3-4	15.53
4-5	10.48
5-6	16.58
6-7	10.17
7-8	112.71
8-9	3.00
9-10	34.62
10-11	16.65
11-12	49.28
12-13	7.05
13-14	24.69
14-15	60.39
15-16	13.15
16-17	43.42
17-18	35.55
18-1	11.60

SKLYPO RIBŲ KOORDINACIJŲ LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas m ²
		X	Y	
1	1	6177952.36	318685.15	13398
2	2	6177955.51	318700.51	
3	3	6177979.61	318710.97	
4	4	6177975.20	318725.81	
5	5	6177973.99	318735.22	
6	6	6177978.54	318752.17	
7	7	6177983.27	318761.17	
8	8	6178085.95	318714.65	
9	9	6178088.30	318712.77	
10	10	6178107.86	318684.20	
11	11	6178100.16	318699.43	
12	12	6178077.38	318625.72	
13	13	6178071.29	318620.29	
14	14	6178055.80	318607.40	
15	15	6178006.25	318535.21	
16	16	6177990.22	318524.12	
17	17	6177960.77	318544.31	
18	18	6177976.03	318575.39	
19	19	6177983.27	318761.17	
20	20	6177987.38	318759.31	
21	21	6178085.95	318714.65	
22	22	6178058.30	318712.77	
23	23	6178107.86	318684.20	
24	24	6178100.16	318699.43	
25	25	6178077.38	318625.72	
26	26	6178071.29	318620.29	
27	27	6178055.80	318607.40	
28	28	6178006.25	318535.21	
29	29	6177990.22	318524.12	
30	30	6177960.77	318544.31	
31	31	6177976.03	318575.39	
32	32	6177983.27	318761.17	
33	33	6177987.38	318759.31	
34	34	6178085.95	318714.65	
35	35	6178058.30	318712.77	
36	36	6178107.86	318684.20	
37	37	6178100.16	318699.43	
38	38	6178077.38	318625.72	
39	39	6178071.29	318620.29	
40	40	6178055.80	318607.40	
41	41	6178006.25	318535.21	
42	42	6177990.22	318524.12	
43	43	6177960.77	318544.31	
44	44	6177976.03	318575.39	
45	45	6177983.27	318761.17	
46	46	6177987.38	318759.31	
47	47	6178085.95	318714.65	
48	48	6178058.30	318712.77	
49	49	6178107.86	318684.20	
50	50	6178100.16	318699.43	
51	51	6178077.38	318625.72	
52	52	6178071.29	318620.29	
53	53	6178055.80	318607.40	
54	54	6178006.25	318535.21	
55	55	6177990.22	318524.12	
56	56	6177960.77	318544.31	
57	57	6177976.03	318575.39	
58	58	6177983.27	318761.17	
59	59	6177987.38	318759.31	
60	60	6178085.95	318714.65	
61	61	6178058.30	318712.77	
62	62	6178107.86	318684.20	
63	63	6178100.16	318699.43	
64	64	6178077.38	318625.72	
65	65	6178071.29	318620.29	
66	66	6178055.80	318607.40	
67	67	6178006.25	318535.21	
68	68	6177990.22	318524.12	
69	69	6177960.77	318544.31	
70	70	6177976.03	318575.39	
71	71	6177983.27	318761.17	
72	72	6177987.38	318759.31	
73	73	6178085.95	318714.65	
74	74	6178058.30	318712.77	
75	75	6178107.86	318684.20	
76	76	6178100.16	318699.43	
77	77	6178077.38	318625.72	
78	78	6178071.29	318620.29	
79	79	6178055.80	318607.40	
80	80	6178006.25	318535.21	
81	81	6177990.22	318524.12	
82	82	6177960.77	318544.31	
83	83	6177976.03	318575.39	
84	84	6177983.27	318761.17	
85	85	6177987.38	318759.31	
86	86	6178085.95	318714.65	
87	87	6178058.30	318712.77	
88	88	6178107.86	318684.20	
89	89	6178100.16	318699.43	
90	90	6178077.38	318625.72	
91	91	6178071.29	318620.29	
92	92	6178055.80	318607.40	
93	93	6178006.25	318535.21	
94	94	6177990.22	318524.12	
95	95	6177960.77	318544.31	
96	96	6177976.03	318575.39	
97	97	6177983.27	318761.17	
98	98	6177987.38	318759.31	
99	99	6178085.95	318714.65	
100	100	6178058.30	318712.77	



ŽEMĖS SKLYPO SMILTYNĖS G. 17, KLAIPĖDOJE, DETALUSIS PLANAS ŽEMĖS SKLYPO RIBŲ NUŽYMĖJIMO BRĖŽINYS M 1:500

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**
- DETALIOJO PLANO GAUJIMO RIBA
 - ĮREGISTRUOTO SKLYPO RIBOS
 - ĮREGISTRUOTOS GREITŲ SKLYPŲ RIBOS
 - STATYBOS RIBA
 - SKIRTINGO AUKŠČIO REGLAMENTO RIBA
 - KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, NAUDOJIMO BŪDAS - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTO TERITORIJOS (K), POBŪDIS - PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMŪGŲ OBJEKTO STATYBOS (K1)
 - ESAMOS PASTATAS - SMILTYNĖS KURHAUZAS (unik. kod. kultūros vertybių registre 20694) (statybos metal - 1930m.)
 - ESAMI PASTATAI - KATILINĖ IR TRANSFORMATORINĖ (statybos metal - 1978m.)
 - ESAMA VASAROS KAVINĖS ZONA
 - STATOMŲ STATINIŲ ZONA

- ESAMAS VANDENS REZERVUARAS - GRAMINAMAS
- ESAMA GATVĖS / DVIRAČIŲ TAKO / KELIO ASFALTO DALIS
- SERVITUTAS - INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS (ZONA) (best. aplamaui, naudojamoms ir aršioms komunikacijoms)
- PROJEKTUOJAMAS SERVITUTAS
- ESAMAS ĮVAŽAVIMAS / IŠVAŽAVIMAS
- AUKŠČIO REGLAMENTAS IKI 15,6 M (PAGAL ESAMĄ KURHAUZO AUKŠTĮ)
- AUKŠČIO REGLAMENTAS IKI 11,0 M (PAGAL ARTIMĄ ESAMOS KATILINĖS AUKŠTĮ)
- ĮREGISTRUOTO SKLYPO KAMPO TAŠKAS
- SERVITUTO NAUJO KAMPO TAŠKAS

- PASTATŲ EKSPLIKACIJA**
- 1V2p - PASTATAS - VIEŠBUTIS (paskirtis - viešbučių) - NUMATOMAS RESTAURAVIMAS (KAPITALINIS REMONTAS)
 - 2P1p - PASTATAS - KATILINĖ (paskirtis - gamybos, pramonės) - NUMATOMAS PRITAKYMAS APARTAMENTINIAM VIEŠBUČIUI
- n - SKLYPO NUMERIS
m - SKLYPO PLOTAS KV.M.
- T - KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS
- 1 - GALIMI ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI IR, POBŪDŽIAI
 - 2 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS)
 - 3 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS
 - 4 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS
- a - reikalavimai kultūros paveldo objektams ir statiniams
b - reikalavimai kitoms statiniams
c - reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui
d - reikalavimai žemės darbams

PLANUOJAMI PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI:

1 / 13398	1 (SKLYPO NUMERIS)
VU	13398 KV.M. (SKLYPO PLOTAS KV.M.)
K,K1 15,6*	VU - vilų užstatymo tipas
11,0**	K, K1 - žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramūgų objektų statybos (K1)
0,08 0,21	11,0* - Visam sklypui, išskyrus dalį, kurioje yra Kurhausas, numatomas maksimalus leistinas aukštis iki 11,0 metrų (pagal artimą esamos katilinės aukštį)
a1 b1,b2	15,6* - Sklypo dalyje, sutampandoje su Kurhauso užstatymo plotu, yra numatomas leistinas aukštis iki 15,6 m (pagal esamą Kurhauso aukštį)
c1 d1	0,08 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas
	0,21 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas

- a - reikalavimai kultūros paveldo objektams ir statiniams
 - a1 - galimi tvarkymo darbai:
 - taikomieji ir ardomieji tyrimai;
 - remonto darbai;
 - avangos grėsmės pašalinimo darbai;
 - pritaikymo darbai;
 - restauravimo darbai;
 - atkūrimo darbai (atsiekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosauginius, statybos ir kraštovaizdžio darbus);
 - šių darbų planavimas ir projektavimas
 - b - reikalavimai kitoms statiniams (ne kultūros paveldo objektams)
 - b1 - galimi tvarkymo darbai:
 - pritaikymas;
 - remontas;
 - pritaikymo darbai;
 - statybiniai tyrimai;
 - požeminių inžinerinių tinklų tiesimas, inžinerinių pėnėjimas, remontas
 - b2 - architektūriniai reikalavimai:
 - esamos kavinės pastato fasadų architektūra privales būti darnama prie pagrindinio pastato - kultūros vertybės Smiltynės Kurhauso bei kitų XX a. pradžios Smiltynės vilų statklos;
 - pastato etagos - laisvinis (dvitaktis), dengtas "S" formos molo čerpėmis;
 - fasadų apdaila - tinkas ir faschverko imitacija apdaila - tinkas ir faschverko imitacija;
 - stogų modulinė transformatorinė, ją blokuojant prie priklausomos esamos katilinės, fasadų apdailą demantant prie viso komplekso
 - c - reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui
 - c1 - reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:
 - teritorija tvarkoma, siekiant atkurti istorinį Kurhauso apinklos vaizdą;
 - teritorijai taikomas vilų užstatymo tipas;
 - galimos taktų, pravažiavimų bei automobilių staktelių dangos: esamo grindinio, smulkiuos frakcijos skaldos, granito plokščių, trinkelų. Galimas šių dangų fragmentų komponavimas, atžolinių trinkelė naudojimas, projektuojant nelaisvę dangę;
 - teritorijoje sieki išsaugoti kuo daugiau vertingų medžių
 - želdinių tvarkymo žiniaraštyje numatytas esamų želdinių tvarkymo reglamentas.
 - d - reikalavimai žemės darbams
 - d1 - vykstant žemės ūkio darbams, kojan inžinerinius tinklus įrengiant inžinerinius pėnėjus yra privalomi archeologiniai tyrimai



2016.01.21 įsakymu Nr. AD1-217



ATESTATO NR.	PVG	UAB "Projektų vystymo grupė" Laisvės a. 89-3, LT-44307 Klaipėda tel. 370 058 80066	ŽEMĖS SKLYPO SMILTYNĖS G. 17, KLAIPĖDOJE, DETALUSIS PLANAS
DP	UAB "TVB" (a.k. 300550043)	ADRASAS: KLAIPĖDOS M. SAV., KLAIPĖDOS M., SMILTYNĖS G. 17 (Kad. Nr. 2101/0011:11)	LAIDA
			0
			2
			4

Dr. G. Kukušonis	2013.10
L. Štopenienė	2013.10
PDV M. Juntaitė-Rabakauskienė	2013.10
proj. kons. P. Pakalnytė	2013.10



III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

Detaliojo plano tikslas - pakeisti žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, nustatytus Smiltynės detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 651, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir būdo; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Detalusis planas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų - būdo, pobūdžio, statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo nustatymas, numatant pastato (katilinės) pritaikymą.

Detalusis planas, numato esamo žemės sklypo Smiltynės g. 17 (kadastrinis Nr. 2101/0011:11) naudojimo būdo ir pobūdžio, naudojimo ir tvarkymo režimo reglamentų nustatymą, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais ir išduotomis planavimo sąlygomis.

Detaliojo planu žemės sklypas **neformuojamas**, nedalinamas, jo plotas ir ribos nekeičiami, paliekant esamą, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre žemės sklypą. Įregistruota žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis KITA (nekeičiama), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (nekeičiamas). Detaliojo planu nustatomas pobūdis: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).

PLANUOJAMA VEIKLA: Veiklos pavadinimas – kultūros paveldo objekto **viešbučio Smiltynės Kurhauzo restauravimas** (kapitalinis remontas) ir esamos katinės pritaikymas, įrengiant joje apartamentinį viešbutį. Šalia esamos katilinės ir transformatorinės esantį įregistruotą vandens rezervuarą numatoma griauti, ir jo užstatymo sąskaita planuojamas katilinės ir transformatorinės pritaikymas.

Planuojama atlikti žemės sklype adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Smiltynės g. 17 (kad. Nr. 2101/0011:11) esančio kultūros paveldo objekto - viešbučio Smiltynės Kurhauzo (unikalus kodas kultūros vertybių registre 2089, pastato unikalus Nr. 2193-0013-9021) restauravimo (kapitalinio remonto) ir esamos katilinės (pastato unikalus Nr. 2193-0013-9010), statytos 1979 metais pritaikymo darbus. Esamos katilinės pastato fasadų architektūra privalės būti derinama prie pagrindinio pastato – kultūros vertybės Smiltynės Kurhauzo bei kitų XX a. pradžios Smiltynės vilų stilistikos. Pastato stogas – dvišlaitis, dengtas “S” formos molio čerpėmis, fasadų apdaila – tinkas ir fachverko imitacija.

Sklype numatomas maksimalus leistinas esančių pastatų aukštingumas iki 15.60 m Kurhauzui (pagal esamą aukštingumą) ir iki 11 metrų pritaikomai katilinei. Esamas faktinis užstatymo tankis yra - 0,06, nustatomas naujas užstatymo tankis - 0,08. Nustatomas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,21, kuris skaičiuojamas įvertinus esamų bei planuojamų statinių plotus, planuojamą pastatų aukštingumą, aukštų kiekį bei planuojamas naujas patalpas naujai įrengtuose aukštuose bei mansardoje. Į planuojamą žemės sklypo užstatymo tankį ir intensyvumą yra įtraukti ir perspektyvinių laiptų, pandusų, prieduobių plotai.

Esamų nesudėtingų statinių (laiptų, atraminių sienučių, baseinėlio, pavėsinių ir kitų nesudėtingų statinių), kuriems nereikalingas statybos leidimas, tvarkymo klausimai sprendžiami techninio projekto metu. Esamos skulptūros tvarkymo, perkėlimo klausimai detaliojo planu nesprenžiami. Su skulptūra susiję klausimai sprendžiami taip pat techninio projekto rengimo metu.

Kadangi planuojama teritorija yra svarbi urbanistiniu, architektūriniu ir paveldosaugos požiūriu, privalomas teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas, papildomas specifiniais reikalavimais:

a - reikalavimai kultūros paveldo objektams ir statiniams:

a1 - galimi tvarkybos darbai:

- taikomieji ir ardomieji tyrimai;

Organizatorius – UAB „TVB“

Objektas - Žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detalusis planas

- remonto darbai;
- avarijos grėsmės pašalinimo darbai;
- pritaikymo darbai;
- restauravimo darbai;
- atkūrimo darbai (atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir kraštotvarkos darbus);
- šių darbų planavimas ir projektavimas

b - reikalavimai kitiems statiniams

b1 - galimi tvarkybos darbai:

- pritaikymas;
- remontas;
- pritaikymo darbai;
- statybiniai tyrinėjimai;
- požeminių inžinerinių tinklų tiesimas, įrenginių įrengimas, remontas

b2 - architektūriniai reikalavimai:

- esamos katilinės pastato fasadų architektūra privalės būti derinama prie pagrindinio pastato - kultūros vertybės Smiltynės Kurhauzo bei kitų XX a. pradžios Smiltynės vilų stilistikos.
- pastato stogas - dvišlaitis, dengtas "S" formos molio čerpėmis,
- fasadų apdaila - tinkas ir fachverko imitacija apdaila - tinkas ir fachverko imitacija.
- statyti modulinę transformatorinę, ją blokuojant prie pritaikomos esamos katilinės, fasadų apdailą derinant prie viso komplekso.

c - reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

c1 - reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

- teritorija tvarkoma, siekiant atkurti istorinį Kurhauzo aplinkos vaizdą;
- teritorijai taikomas vilų užstatymo tipas;
- galimos takų, pravažiavimų bei automobilių aikštelių dangos: esamo grindinio, smulkios frakcijos skaldos, granito plokščių, trinkelėlių. Galimas šių dangų fragmentų komponavimas, ažūrinių trinkelėlių naudojimas, projektuojant neištisinę dangą;
- teritorijoje siekti išsaugoti kuo daugiau vertingų medžių. Želdinių tvarkymo žiniaraštyje numatytas esamų želdinių tvarkymo reglamentas.

d - reikalavimai žemės darbams

d1 - vykdant žemės judinimo darbus, klojant inžinerinius tinklus, įrenginėjant inžinerinius įrenginius yra privalomi archeologiniai tyrimai.

Rengiant Smiltynės g. 17 teritorijoje planuojamo viešbučio komplekso techninį projektą, rekomenduojama kruopščiai bei profesionaliai parengti, naudojantis taip pat ir istorinių bei ikonografinių tyrimų medžiaga, projekto teritorijos tvarkymo bei apželdinimo dalį.

Rengiant detalųjį planą vadovaujamosi: LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, LR teritorijų planavimo įstatymu, LR saugomų teritorijų įstatymu, LR planuojamos ūkinės veikos poveikio aplinkai vertimo įstatymu, poįstatyminiais teisės aktais bei kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais LR teisės aktais.

Vykdamas veiklą sklype, atliekant projektavimo, statybos ar žemės darbus, bus laikomasi Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatytų reikalavimų, PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" bei kitų galiojančių teisės aktų.

Vadovaujantis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-589, ir Specialiosiomis

žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343, detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamame sklype veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad sklype bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla (viešbučio veikla).

Detaliuoju planu planuojamas užstatomas mažesnis nei 0,5 ha plotas. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas užstatomas plotas neviršija 0,5 ha ploto, o numatoma veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedo rūšių sąrašą, PŪV PAV procedūros neprivalomos ir nebuvo atliktos.

Servitutai

S-1.2 (~642 kv.m.) (tikslinamas esamo servituto plotas) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) tinklus aptarnaujančioms organizacijoms.

S-1.1 (~1125 kv.m.) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) ir teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams (tarnaujantis daiktas)).

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamo sklypo reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus šiame sklype turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

Planuojamoje teritorijoje yra saugomų medžių. Pagal S.Mirino atliktus 2012-05-09 Želdinių inventorizacijos duomenis (pateikiamus lentelėje 2012-05-09 “Želdinių inventorizacijos duomenys Klaipėdos mieste, Smiltynės g. 17) iš 81 suinventorizuotų medžių, 8 medžiai yra už sklypo ribos, 7 medžiai dėl savo blogos būklės yra nesaugotini, todėl juos planuojama kirsti. Du medžius Nr. 3 ir 4, užstojančius Kurhauzą, taip pat numatoma kirsti, tam, kad atsiskleistų NKV objektas. Lentelėje “Medžių tvarkymo žiniaraštis”, esančioje “Teritorijos tvarkymo ir naudojimo pagrindiniame brėžinyje” pateikiamas medžių tvarkymo (išsaugojimo, kirtimo) reglamentas. Medžių kirtimai bus galimi, tik gavus atsakingų institucijų leidimus.

Eismo organizavimo, susisiekimo bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Rengiamo detaliojo plano eismo organizavimo sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius. Numatomi sprendiniai užtikrins šio objekto darnų įsiliejimą į esamą infrastruktūrą.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose eismo organizavimo ir susisiekimo sprendiniai numato esamo susisiekimo atnaujinimą ir modernizavimą su parkavimo aikštelės įrengimu bei kelio servituto nustatymu susisiekimo komunikacijų išplėtimui.

Įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamą teritoriją esamas iš Smiltynės gatvės (sklypo pietų vakariniame kampe).

Žemės sklypo šiaurės rytinėje dalyje (Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytos C2 kategorijos gatvės raudonųjų linijų zonoje) numatoma galimybė ateityje susisiekimo komunikacijų išplėtimui.

Pagal numatomą pastatų paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.01:1999, skaičiuojamas bendras automobilių stovėjimo vietų kiekis, kuris pateikiamas 1 lentelėje “Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimo lentelėje”. Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas ~600 kv.m. Galimos takų, pravažiavimų bei automobilių aikštelių dangos: esamo grindinio, smulkios frakcijos skaldos, granito plokščių, trinkelėlių. Galimas šių dangų fragmentų komponavimas, ažūrinių trinkelėlių naudojimas, projektuojant neištisinę dangą. Esamas grindinys išsaugomas, kitur įrengiama nauja danga. Sklypo sutvarkymas sprendžiamas techninio projekto

rengimo metu. Numatoma viena Kurhauzą atvežančių autobuso keleivių įlaipinimui/išlaipinimui, taip pat Kurhauzo svečių autobuso stovėjimo vieta.

1 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimo lentelė.

Eil. Nr.	Numatoma pastato (pastato dalies) paskirtis	Mato vnt.	Kiekis	Reikalavimai parkavimo vietoms (pagal STR 2.06.01:1999, 10 lentelę)	Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius
SKLYPAS NR. 1					
1	Kavinės, restoranai...	Kv.m. (salės ploto)	120	1 vieta / 15 kv.m. salės ploto	8
2	Viešbučiai...	Lovų skaičius	72	1 vieta / 4 lovoms	18
Iš viso:					26

Automobilių parkavimas numatomas ir galimas tik sklypo ribose. Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Numatomi planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros plėtros projektiniai sprendiniai

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamoms: 0,4 kV ir 10 kV elektros kabelių linijoms, ryšių kabeliams, vandentiekio tinklams, nuotekų tinklams, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis LR vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr 343. Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus.

Vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai

Kadangi nėra galimybės planuojamos teritorijos prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, yra numatomi vietiniai įrenginiai: esamas artezinis vandens gręžinys bei planuojamas rekonstruoti vietinis nuotekų valymo įrenginys (šių įrenginių tikslios vietos bei tipai bus tikslinamos techninio projekto stadijoje).

Artezinio gręžinio našumas – 25,60 kub.m./parą (9,34 tūkst. kub.m./metus). Šis gręžinys priskiriamas I grupės vandenvietei, kuriai pagal Lietuvos higienos noros HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“, 12.1 punktą nustatoma SAZ 1-oji juosta, vadinama griežto režimo apsaugos juosta, kurios atstumas 5 metrai, o pagal to pačio akto 20.1 punktą - 50 m atstumu nuo gręžinio – taršos apribojimo juosta. Ūkinė veikla SAZ 1-osios juostos ir taršos apribojimo juostos teritorijoje vykdoma laikantis šio teisės akto, 37.1 ir 37.2 išdėstytų reikalavimų.

Planuojamas rekonstruojamo uždaro ar atviro mechaninio ar biologinio vietinio buitinių nuotekų valymo įrenginio našumas – 25,60 kub.m./parą (9,34 tūkst. kub.m./metus). Vadovaujantis LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, 64 p. Atviro ar uždaro mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams nuo 0,005 iki 0,05 tūkst. kub.m/ parą sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Kadangi planuojamo valymo įrenginio pajėgumas 0,025 tūkst. kub.m/ parą, planuojamam rekonstruoti įrenginiui sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Nuotekos iš buitinių nuotekų valymo įrenginio, filtrų pagalba išvalytos iki leistinų normų, reglamentuojamų STR2.02.05:2004 "Nuotekų valyklos. Pagrindinės nuostatos" bei LAND 21-01 "Aplinkosauginės buitinių nuotekų filtravimo įrenginių įrengimo gamtinėmis sąlygomis taisyklės" bus išleidžiamos į marias.

Paviršinės nuotekos surenkamos į valymo įrenginį su naftos gaudykle, kur išvalomos iki aplinosauginių reikalavimų, ir lietaus nuotekų tinklais išleidžiamos į Kuršių marias.

Elektros tiekimas

Į planuojamą teritoriją patenkačių esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vadovautis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Žemės sklype adresu Smiltynės g. 17, Klaipėda esantis pastatas yra prijungtas prie elektros tinklų. Sklype yra elektros transformatorinė, kuri neatitinka techninių reikalavimų, todėl numatoma statyti naują modulinę transformatorinę, ją blokuojant prie pritaikomos esamos katilinės su elektros transformatorine, fasadų apdailą derinant prie viso komplekso.

Numatytos bei išskirtos žemės juostos inžineriniams komunikaciniams koridoriams, kur numatoma vieta 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai bei nustatytas šios TP aptarnavimui ir eksploatacijai reikiami servitutai. Numatytos bei išskirtos žemės juostos inžineriniams komunikaciniams koridoriams 10 kV kabelių linijoms, projektuojamos modulinės tranzitinės transformatorinės prijungimui nuo esamų 10 kV kabelio linijos. Numatytos bei išskirtos žemės juostos inžineriniams komunikaciniams koridoriams projektuojamos 0,4 kV kabelių linijoms vartotojų elektros įrenginių prijungimui nuo projektuojamos modulinės tranzitinės transformatorinės 0,4 skirstyklos ir kabelių tranzitinėms-apskaitos spintoms.

Elektros kabelis turi būti tiesiamas ne mažesniu kaip 1 m. atstumu nuo sklypo ribos ir ne mažesniu kaip 1 m atstumu nuo kelio važiuojamosios dalies. Jei elektros kabelis numatomas tiesiti po keliu, jis turi būti įmautas į PVC vamzdį.

Techninio ar darbo projekto rengimui gauti naujas AB LESTO tinklų prisijungimo sąlygas.

Gatvių apšvietimo įranga

Vykdamas veiklą sklype vadovautis: a) Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2009 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 1-246 patvirtintu „Elektros energijos vartotojų, gamintojų energetikos objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) prijungimo prie veikiančių energetikos įmonių objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) tvarkos ir sąlygų aprašu“; b) Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2011 m. vasario 3 d. įsakymu patvirtintu „Apšvietimo elektros įrenginių rengimo taisyklių“ reikalavimais; c) LST EN 13201 rekomendacijomis, nustatant apšvietos lygį.

Planuojamoje teritorijoje yra gatvių apšvietimo įranga: a) Kuršių Nerijos krantinės (link jachtklubo) metalinės dažomos atramos, požeminė kabelinė linija; b) buvusio viešbučio Smiltynės g 17 metalinės toršerinės atramos, požeminė kabelinė linija; c) apšvietimo valdymo skydas VS128 prie TR165 Smiltynės g. 17.

Detalusis planas numato esamų gatvio apšvietimo įrenginių išsaugojimą, esantį prie bendro naudojimo privažiavimų, takų. Sklypo apšvietimo klausimai sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Techninio ar darbo projekto rengimui gauti naujas UAB „Gatvių apšvietimas“ prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai

Vykdamas veiklą sklype, vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, Telekomunikacijų tinklų apsaugos taisyklėmis, AB TEO LT išduotomis sąlygomis. Kadangi telekomunikacijų tinklai negali patekti po planuojamais statiniais ar gatvės važiuojamąja dalimi, yra numatyti nauji telekomunikacijų tinklų įvadai į planuojamus objektus. Esamų ryšio tinklų vietose numatyti žemės sklypo apribojimai – ryšių linijų apsaugos zonos (po 2 metrus į abi puses nuo kabelio), veikla vykdoma vadovaujantis LR vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr 343.

Techninio ar darbo projekto rengimui gauti naujas TEO tinklų prisijungimo sąlygas.

Dujų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra.

Šildymas

Sklype esančią katilinę planuojama naikinti, ją pritaikant apartamentiniam viešbučiui. Sklype esančių objektų šildymui naudoti elektros energiją yra ekonomiškai nenaudinga ur techniškai sudėtinga, todėl šildymui planuojama naudoti geoterminį (šilumos siurblių) šildymą.

Gaisrinė sauga

Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, techninio projekto stadijoje. Priešgaisriniai atstumai bei pravažiavimai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus.

Ūkio buitinės atliekos

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso ir suinteresuotos visuomenės svarstymo stadija

Detaliojo teritorijų planavimo proceso parengiamasis etapas pabaigtas. Jo metu buvo nustatyti planavimo tikslai ir uždaviniai, parengta ir patvirtinta planavimo darbų programa, atlikti tyrimai, viešai paskelbta (Klaipėdos m. dienraštyje, Klaipėdos m.sav. internetiniame puslapyje, planuojamoje teritorijoje įrengtame informaciniame stende) apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas pabaigtas. Esamos būklės analizės stadijos metu įvertinta esamos teritorijos užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456 patvirtintu Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu 2012 m. kovo mėnesį buvo parengtas žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas (toliau SPAV atrankos dokumentas). Keturi iš penkių Vertinimo subjektų (Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas, Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija, Klaipėdos visuomenės sveikatos centras, Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos) pateikė išvadą, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys pateikė išvadą, kad strateginis pasekmių kultūros paveldo objektui, privalomas. Planavimo organizatorius, nustatyta tvarka apsvaustęs motyvus ir atsakydamas KPD Klaipėdos teritoriniam padaliniui, priėmė **sprendimą, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas**. Apie priimtą sprendimą raštu buvo informuoti Vertinimo subjektai bei teisės aktų nustatyta tvarka – visuomenė.

Parengta detaliojo plano koncepcija, pagal kurią parengti projektiniai pasiūlymai buvo pristatyti LAS Klaipėdos apskrities organizacijos Architektų ir urbanistikos ekspertų tarybos

2012 m. spalio 25 d. posėdyje, kuriame nutarta „Žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detaliojo plano koncepcijai ir projektiniams pasiūlymams PRITARTI“.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo skyrius 2012-10-31 rašte Nr. (21.11.)-AR6-331 „Dėl žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detaliojo plano projektinių pasiūlymų derinimo“ atsakė „pritariame projektinių pasiūlymų architektūriniam pastatų sprendimui“. Koncepcijos nustatymo stadijos metu buvo nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai bei atliktos strateginio teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimo procedūros. 2013 m. kovo 28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-62 patvirtinta „Žemės sklypo Smiltynės g. 17, Klaipėdoje, detaliojo plano“ koncepcija.

Patvirtinus detaliojo plano koncepciją, gavus suinteresuotų institucijų pritarimus projektinių pasiūlymų sprendiniams, detaliojo plano rengimo procese atliekamos kitos Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnyje nustatytos detaliojo teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo procedūros: viešas svarstymas, derinimas, tikrinimas ir tvirtinimas.

Viešumą užtikrinančios procedūros yra pabaigtos. Su parengtu projektu buvo galima susipažinti nuo 2013-05-15 iki 2013-06-12 UAB „Projektų vystymo grupė“ patalpose. Vieša projekto ekspozicija vyko nuo 2013-05-29 iki 2013-06-12 UAB „Projektų vystymo grupė“ patalpose ir Klaipėdos miesto savivaldybėje (Liepų g. 11, Klaipėdoje). Viešas susirinkimas įvyko 2013-06-12 d., 9 val., UAB „Projektų vystymo grupė“ patalpose. Jokių pasiūlymų ar pretenzijų nebuvo gauta, niekas į detaliojo plano rengėjus ar planavimo organizatorių nesikreipė ir sprendiniais nesidomėjo.

PV

L.Šliogerienė

PDV

M.Jurėnaitė-Račkauskienė