



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL TERITORIJOS TARP SENOSIOS SMILTELĖS G., MARIŲ G., SKIRVYTĖS G., KLAIPĖDOS VALSTYBINIO JŪRŲ UOSTO TERITORIJOS RIBOS, UPELIO G. IR MINIJOS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. lapkričio 17 d. Nr. AD1-3445

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, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 6 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“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2014 m. spalio 22 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2246:

1. T v i r t i n u teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g., Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys (teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys) A3 formatu, 3 lapai, ir aiškinamasis raštas, 33 lapai).

2. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

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

Savivaldybės administracijos direktoriai



Judita Simonavičiūtė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2019 m. 11. 17 d. įsakymu Nr. AD1-3443

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Planuojamos teritorijos adresas – Teritorija tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g.

1.2. Detaliojo planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

1.3. Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g., Klaipėdoje, detalusis planas.

1.4. Detaliojo plano rengėjas - UAB „Geometra“. Plano rengėjas parinktas Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

1.5. Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011m. rugpjūčio 25d. įsakymas Nr. AD1-1733 „Dėl detaliojo plano rengimo“; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. AR10-41 patvirtintas 2011m. rugsėjo 15d. Sąlygų sąvadų poskyrio vedėjo, i.e. Architektūros ir miesto planavimo skyriaus savivaldybės vyriausiojo architekto pareigas, Planavimo užduotis, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011m. spalio 3d. įsakymu Nr. AD1-1974; Paslaugos teikimo 2012m. kovo 21d. sutartis Nr. J9-247.

1.6. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: Nustatyti žemės sklypų ribas, veiklos apribojimus prie esamų objektų, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti užstatymo tipą, visuomenės poreikiams reikalingus, bendro naudojimo, infrastruktūros plotus.

1.7. Planavimo procesas: Detalusis planas rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendraja tvarka. Planavimo proceso trukmė – 2012m. kovo 21d. – 2013m. rugsėjo 21d.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis etapas; detaliojo plano rengimo etapas: esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija; sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas. Detaliojo plano sprendinių svarstymo ir derinimo tvarka – bendroji.

1.8. Institucijų išduotos sąlygos:

1.8.1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2011-09-15 Nr. AR9-38;

1.8.2. Klaipėdos Visuomenės sveikatos centro 2011-09-05 planavimo sąlygos Nr. E2-44;

1.8.3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2011-09-08 planavimo sąlygos Nr. 67;

1.8.4. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-09-13 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3.)-LV4-3612;

1.8.5. Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2011-09-07 raštas Nr. 1-13-1531(8.6);

1.8.6. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Paveldosaugos skyrius 2011-09-08 raštas Nr. VS-4057;

1.8.7. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento Aplinkos kokybės skyrius 2011-09-01 raštas Nr. VS-3956;

1.8.8. AB „Klaipėdos vanduo“ 2011-09-13 planavimo sąlygos Nr. 2011/S.6/3-659;

1.8.9. AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2011-09-06 planavimo sąlygos Nr. 491;

1.8.10. AB „Lesto“ Klaipėdos regiono tinklo plėtros skyriaus 2011-09-06 planavimo sąlygos Nr. TS-43030-11-3670;

1.8.11. AB „Teo LT“ 2011-09-08 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-2405;

1.8.12. UAB „Gatvių apšvietimas“ 2011-09-02 planavimo sąlygos Nr. 11.28/22.

1.9. Planuojamoje teritorijoje esantys įregistruoti žemės sklypai – Planuojamoje teritorijoje yra 135 sklypai, registruoti valstybės įmonėje Registrų centras Klaipėdos filialas.

1.10. Planuojamoje teritorijoje parengti teritorijų planavimo dokumentai:

1.10.1. Žemės sklypo Nendrių g. 27 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-05-18 įsakymu Nr. AD1-1172, registro Nr. 06-11;

1.10.2. Žemės sklypo Nendrių g. 5 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-11-14 įsakymu Nr. AD1-2546, registro Nr. 07-62;

1.10.3. Žemės sklypo Žūklės g. 13 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-14 įsakymu Nr. AD1-2116, registro Nr. 07-50.

1.11. Planuojamos teritorijos gretimybėse parengti teritorijų planavimo dokumentai:

1.11.1. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos į pietus nuo Senosios Smiltelės gatvės detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004-06-23 sprendimu Nr. 1-247, registro Nr. 04-39 (gretimybė);

1.11.2. Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011-06-30 sprendimu Nr. T2-211, registro Nr. 11-36 (gretimybė);

1.11.3. Karinių jūrų pajėgų laivų remonto bazės ir Kranto apsaugos dalinio teritorijos detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės valdybos 2002-03-07 sprendimu Nr. 111, registro Nr. 02-20 (gretimybė).

1.12. Planuojamos teritorijos gretimybės: iš šiaurės teritorija ribojasi su Senosios Smiltelės gatve; iš rytų ir vakarų teritorija ribojasi su valstybinės žemės fondo teritorija; pietinė teritorijos dalis ribojasi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija; rytinė teritorijos dalis ribojasi su geležinkeliu ir Minijos gatve; iš vakarinės pusės teritorija ribojasi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija ir Kuršių mariomis.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ:

2.1. Esama situacija: Planuojama teritorija yra pietinėje miesto dalyje. Padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ topografinė nuotrauka M1:2000, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorijos reljefas yra banguotas, be žymių kalvotų darinių, žemėjantis prie Smiltelės upės krantų. Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorijos ribas formuoja Senoji Smiltelės, Marių, Žūklės, Skirvytės, Jurbarko, Upelio, Nendrių, Minijos gatvės ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos. Teritorijoje dar yra Vilnelės, Kintų, Veliuonos, Dusetų, Tinklų gatvės. Planuojamos teritorijos plotas yra 53,6 ha.

Teritorija vakarinėje bei pietinėje pusėje ribojasi su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija bei Kuršių mariomis. Teritorijoje yra Smiltelės upė, mažųjų valčių uostelis, esami želdinių plotai. Pietinėje dalyje, prie Upelio gatvės, yra įsikūrusios kelios garažų bendrijos, kuriose gausu savavališkai pastatytų metalinių garažų. Nemažai mūrinių garažų išsidėstę prie geležinkelio, kuris yra rytinėje teritorijos dalyje. Prie Smiltelės upės išsidėstę valčių garažai, metalinės surūdijusios konstrukcijos laivelių nuleidimui į vandenį. Garažų teritorija netvarkoma, dalis garažų nenaudojama. Nėra priėjimų prie upės, neįmanoma panaudoti teritorijos bendram naudojimui, kadangi teritorijoje gausu tvorų, erdvės ribojamos padrikais valčių tvarkymo elementais. Planuojamos teritorijos viduje, ties Nendrių gatve, teritorija nesutvarkyta, esamos dykvietės. Pietinėje teritorijos dalyje, ties Veliuonos bei Vilnelės gatvėmis, nemaža nesuformuotų plotų, kurie apaugę savaiminiais sąžalynais. Ten yra dykvietės, šiukšlynai, renkasi benamiai. Teritorijos šiaurinėje dalyje, kur išlikę „Dvarelis“ elementai, taip pat apleista zona, apaugusi krūmais ir žole. Išlikę apleisti pastatai – benamių koncentracijos vieta. Pastatus supa statybinio laužo bei apleistų šiltnamių, šiukšlynų plotai. Smiltelės akmens amžiaus radinių vieta galima Smiltelės upės teritorijoje (pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžinį). Smeltės IV kapinių teritorija yra AB „Vakarų laivų gamyklos“ teritorijoje (pagal 1947-1949m. Klaipėdos miesto ir jo apylinkių žemėlapi už detaliojo plano galiojimo ribų). Pastatai adresu Senoji Smiltelės g. 6B, 6A turi kultūros paveldo požymių („Dvarelis“ prie Smiltelės upės likę pastatai). Adresu Žūklės g. 15A yra pastatas – slėptuvė.

Užterštų teritorijų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

2.2. Planuojamos teritorijos atitinkamas galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams - Planuojamoje teritorijoje didžioji dalis esančių sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius. Tai yra kitos paskirties žemė. Dominuoja gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). Nendrių ir Marių gatvėse yra po vieną komercinės paskirties sklypą, kurie Klaipėdos miesto bendrajame plane nėra pažymėti. Senosios Smiltelės g. 6 yra kitos paskirties (kitos specialios paskirties) sklypas su pastatais, priklausantis UAB „Klaipėdos vandenys“. Miesto bendrajame plane šis sklypas pažymėtas kaip inžinerinės infrastruktūros teritorija. Sklypas adresu Upelio g. 36 yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos). Klaipėdos miesto bendrajame plane šis sklypas pažymėtas kaip inžinerinės infrastruktūros teritorija. Teritorijoje palei Smiltelės upę esantys sklypai yra kitos paskirties, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorija. Bendrajame plane teritorija palei Smiltelės upę pažymėta kaip bendro naudojimo teritorija. Šalia Senosios Smiltelės gatvės esančioje teritorijoje (tarp Senosios Smiltelės g. 6 ir geležinkelio) yra du kitos paskirties sklypai, kurių naudojimo būdas: visuomeninės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miesto bendrajame plane ši teritorija žymima kaip komercinės paskirties objektų teritorija. Teritorijoje, ribojamoje Jurbarko g., Skirvytės g., Tinklų g. ir Žūklės g., yra laisvos valstybinės žemės fondas (sklypai nėra suformuoti). Klaipėdos miesto bendrajame plane ši teritorija žymima kaip bendro naudojimo ir rekreacinė teritorija.

2.2.1. Klaipėdos miesto bendrajame plane (Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinys) Teritorija palei Smiltelės upę yra žymima kaip teritorija su gamtosaugos prioritetu.

2.2.2. Klaipėdos miesto bendrajame plane (Kultūros paveldo objektų nužymėjimas miesto plane) planuojamos teritorijos ribose yra pažymėti du objektai: Smiltelės akmens amžiaus radinių vieta ir „Dvarelis“ prie Smiltelės upelio. Smeltės IV kapinės bendrajame plane pažymėtos už detaliojo plano galiojimo ribos.

2.2.3. Klaipėdos miesto bendrajame plane (Susisiekimo sistemos brėžinys) planuojamos teritorijos ribose dominuoja D kategorijos gatvės. Senoji Smiltelės gatvė yra C2 kategorijos. Minijos gatvė yra B1 kategorijos gatvė. Teritorijoje naujos gatvės neplanuojamos.

2.2.4. Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schemoje planuojamoje teritorijoje yra numatytas rekreacinis dviračių takas palei Smiltelės upę.

2.2.5. Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemoje planuojamoje teritorijoje aukštybiniai statiniai nenumatomi.

2.2.6. Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje leidžiami tik maži komercinės reklamos įrenginiai.

2.2.7. Klaipėdos miesto planuojamos ūkio nuotekų sistemos principinėje schemoje, planuojamoje teritorijoje, naujų inžinerinių tinklų nenumatoma.

2.2.8. Klaipėdos miesto planuojamo vandentiekio principinėje schemoje, planuojamoje teritorijoje, naujų inžinerinių tinklų nenumatoma.

2.2.9. Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schemoje, planuojamoje teritorijoje, viešieji tualetai nenumatomi.

2.3. Esamas teritorijos naudojimo tipas – esamų sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra kita. Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), komercinės paskirties objektų teritorijos (naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos), visuomeninės teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos).

2.4. Esamas pastatų aukštis – Planuojamoje teritorijoje užstatymo aukštingumas yra nuo 1 iki 3 aukštų. Esamų pastatų aukštis nurodytas nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

2.5. Esamas žemės sklypų užstatymo tankumas – Planuojamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esamas žemės sklypų užstatymo tankumas nėra didelis ir neviršija leistinų normų. Laisvos valstybinės žemės fondui, kur nėra parengti teritorijų planavimo dokumentai, šiuo rengiamu detaliuoju planu bus suformuoti sklypai ir nustatytas užstatymo tankumas.

2.6. Esamas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esamas žemės sklypų užstatymo intensyvumas nėra didelis ir neviršija leistinų normų. Laisvos valstybinės žemės fondui, kur nėra parengti teritorijų planavimo dokumentai, šiuo rengiamu detaliuoju planu bus suformuoti sklypai ir nustatytas užstatymo intensyvumas.

2.7. Esamų statinių statybos zona – Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose statinių statybos zona nustatyta patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais. Sklypams, kuriems nėra parengti teritorijų planavimo dokumentai, statinių statybos zona bus nustatyta šiuo rengiamu detaliuoju planu.

2.8. Esamo užstatymo tipas – Teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas ir pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas.

2.9. Esami servitutai - nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esami servitutai nurodyti nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

2.10. Susisiekimo sistemos organizavimas - Gatvių tinklas suformuotas. Transporto intensyvumas nėra didelis. Automobilių spūsčių nėra. Gatvių pralaidumas pakankamas. Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (pvz.: akustinės sienutės) įrengta nėra. Planuojamos teritorijos ribose yra įrengtos trys maršrutinių miesto autobusų stotelės ir viena šviesoforu reguliuojama sankryža. Dalis gatvių yra neasfaltuotos ir neturinčios aiškių ribų.

2.11. Esamos teritorijos užstatymas - Planuojamoje teritorijoje vyrauja sodybinio, pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas. Užstatymo linija aiški. Gatvių užstatymas nėra visur galutinai suformuotas. Vyraujantis pastatų tipas - individualūs gyvenamieji namai. Jų aukštingumas yra iki 3 aukštų. Nekilnojamojo turto registre įregistruotus sklypus turi didžioji dalis individualių namų. Teritorijoje yra daug metalinių ir mūrinių garažų, kurie yra laisvos valstybinės žemės fondui priklausančioje teritorijoje. Dauguma jų pastatyti nelegaliai. Visuomeninės paskirties sklypų yra 1. Komercinės paskirties sklypų yra du, bet tik viename stovi komercinės paskirties pastatas. Komercinės ir visuomeninės paskirties pastatų aukštingumas yra 1 aukštas. Planuojamoje teritorijoje yra vienas kitos (kitos specialios paskirties) paskirties sklypas su pastatais, priklausantis UAB „Klaipėdos vandenys“. Yra vienas pramoninės paskirties sklypas su statiniais iki 2 aukštų. Planuojamoje teritorijoje palei Smiltelės upę yra išsidėstęs valčių garažų masyvas.

2.12. Inžinerinių tinklų koridoriai - Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, redakcija 2012-07-04):

2.12.1. Vandentiekio, lietaus kanalizacijos ir fekalinės kanalizacijos tinklų – po 5,0 metrus į abi puses nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis po 10,0 metrų nuo vamzdyno ašies sausame grunte, o drėgname grunte – ne mažiau kaip po 25,0 metrus nuo vamzdyno ašies;

2.12.2. Dujotiekio tinklų – po 2,0 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies;

2.12.3. Elektros oro linijų – po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kV, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kV;

2.12.4. Požeminių elektros kabelių – po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;

2.12.5. Ryšių linijų – po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąsos;

2.12.6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linijų – po 5,0 metrus į abi puses nuo kanalo (vamzdyno) išorinės sienos;

2.13. Gatvių ribos - Gatvės juostos plotis metrais tarp raudonųjų linijų: Minijos gatvė – 70m., Senoji Smiltelės gatvė – 20m., Marių gatvė – 16,89m., Žūklės gatvė – 11,13m., Skirvytės gatvė – 14m., Jurbarko gatvė – nėra galimybių nustatyti esamos gatvės juostos pločio, Upelio gatvė – 12,82m., Nendrių gatvė – nuo 10,69m. iki 15,00m., Vilnelės gatvė – 11,58m., Kintų gatvė – 9,98m., Veliuonos gatvė – 9,47m., Dusetų gatvė – 8,27m., Tinklų gatvė – nėra galimybių nustatyti esamos gatvės juostos pločio.

2.14. Gatvės - Planuojamoje teritorijoje yra Minijos gatvė (gatvės kategorija - B1), Senoji Smiltelės gatvė (gatvės kategorija – C2), Marių gatvė (gatvės kategorija - D1), Žūklės gatvė (gatvės kategorija - D1), Skirvytės gatvė (gatvės kategorija - D1), Jurbarko gatvė (gatvės kategorija - D1), Upelio gatvė (gatvės kategorija - D1), Nendrių gatvė (gatvės kategorija – D1), Vilnelės gatvė (gatvės kategorija - D1), Kintų gatvė (gatvės kategorija - D1), Veliuonos gatvė (gatvės kategorija - D1), Dusetų gatvė (gatvės kategorija - D1), Tinklų gatvė (gatvės kategorija - D1).

2.15. Želdiniai - Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Šiaurinėje teritorijos dalyje pastebimi senų vaismedžių plotai. Pagrindiniai medžių masyvai – centrinėje bei pietinėje teritorijos dalyje. Vyrauja pušynai. Smiltelės upelio pakrantės apžėlusios nevertingais krūmynais. Nemažai žalių plotų savavališkai išvažinėti įvairiomis kryptimis. Dalis erdvių apžėlusios krūmynais. Esamas kraštovaizdis šiaurinėje, pietinėje, rytinėje bei vakarinėje dalyje monotoniškas. Tarp urbanizuotų teritorijų vyrauja atviros, neišraiškingos, nesuformuotos erdvės.

2.16. Gamtos vertybės - Planuojamoje teritorijoje gamtos vertybių nėra.

2.17. Teritorijos talpumas – Planuojamoje teritorijoje viso yra 146 gyvenamieji pastatai. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje 1 km² tenka: 78 gyvenamieji pastatai; 241 gyventojas.

2.18. Teritorijos tankumas – Planuojamoje teritorijoje viso yra 129 gyvenamosios paskirties sklypai. Visuomeninės paskirties sklypų viso yra 1. Komercinės paskirties sklypų viso yra 2. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypų yra 1. Inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypų yra 1. Kitos paskirties sklypų yra 1. Viso nekilnojamojo turto registre įregistruotų sklypų yra 135.

Senoji Smiltelės gatvė – 3 NT registre įregistruotų sklypų; Marių gatvė – 7 NT registre įregistruotų sklypų; Žūklės gatvė – 16 NT registre įregistruotų sklypų; Skirvytės gatvė – 8 NT registre įregistruotų sklypų; Jurbarko gatvė – 24 NT registre įregistruotų sklypų; Upelio gatvė – 17 NT registre įregistruotų sklypų; Nendrių gatvė – 23 NT registre įregistruotų

sklypų; Vilnelės gatvė – 5 NT registre įregistruotų sklypų; Kintų gatvė – 13 NT registre įregistruotų sklypų; Veliuonos gatvė – 2 NT registre įregistruotų sklypų; Dusetų gatvė – 11 NT registre įregistruotų sklypų; Tinklų gatvė – 5 NT registre įregistruotų sklypų;

2.19. Gyventojų skaičius - Planuojamoje teritorijoje viso gyvena apie 450 žmonių. Tame tarpe vaikų ikimokyklinio amžiaus yra apie 50. Iš jų lanko lopšelių - darželių 75-90%, t.y. apie 40 vaikų. Mokyklinio amžiaus vaikų teritorijoje gyvena apie 100.

2.20. Probleminės situacijos - Nagrinėjamoje teritorijoje yra daug probleminių situacijų. Vaikų žaidimo aikštelė yra apgailėtinos būklės (yra tik viena žaidimų aikštelė). Nėra šunų vedžiojimo aikštelių. Trūksta automobilių parkavimo vietų prie komercinės veiklą vykdančių pastatų. Bendro naudojimo teritorija nepritaikyta žmonių poreikiams tenkinti (apleista, dalis aptverta tvora, pilna šiukšlių, apaugusi savaiminiais krūmynais, netvarkoma). Nėra prieigos prie Smiltelės upės. Nėra ramaus ir intensyvaus poilsio vietų. Trūksta sporto aikštelių. Daugumos vietinių mažų gatvelių būklė apgailėtina. Nesutvarkyti keliai ir privažiavimai. Ne visi gyvenamieji pastatai turi centralizuotus tinklus. Daug nelegaliai pristatytų mūrinių, metalinių garažų ir kitų pagalbinių statinių.

2.21. Vystymosi tendencijos: būsto plėtra ir renovacija, komercinių, visuomeninių teritorijų plėtra; viešųjų erdvių plėtra užstatytose teritorijose jas modernizuojant arba jas tankinant, arba kitaip efektyviai urbanizuojant; inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros rekonstrukcija ir nauja plėtra; bendro naudojimo teritorijų aktyviam ir pasyviai poilsiui įrengimas; pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtra; gatvių rekonstrukcija jas asfaltuojant, vaikų žaidimo aikštelių įrengimas.

2.22. Vandentiekio ir nuotėkų tinklai – Planuojamoje teritorijoje prie centralizuotų vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių yra pajungti ne visi esami pastatai. Lietaus kanalizacijos tinklų ir įrenginių nėra mažosiose gatvelėse.

2.23. Šilumos tinklai – Planuojamoje teritorijoje centralizuotais šilumos tinklais aprūpinti keli pastatai.

2.24. Elektros tinklai – Planuojamoje teritorijoje elektra yra aprūpinti visi legaliai stovintys pastatai.

2.25. Dujų tinklai – Planuojamoje teritorijoje dalis gyvenamųjų pastatų yra dujofikuoti.

2.26. Telekomunikacijų ryšiai – Planuojamoje teritorijoje dalis pastatų yra aprūpinti telekomunikacijų tinklais.

2.27. Gatvių apšvietimas – Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklai yra įrengti pagrindinėse gatvėse.

2.28. Buitinės atliekos – planuojamoje teritorijoje komunalines ir rušiuojamas atliekas šalinti naudojami antžeminiai konteineriai.

3. KONCEPCIJA

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštaruja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu. Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai nepablogina esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

3.1. Planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra:

Teritorijos urbanistinė struktūra iš esmės susiformavusi. Nėra bei nenumatomos teritorijoje aukštybinių ir aukštuminių pastatų statybos zonos. Esamas aukštingumas teritorijoje svyruoja tarp 1 ir 3 aukštų. Esamas gatvių tinklas neženkliai keičiamas – kai kuriose teritorijos dalyse numatomi gatvių ir privažiavimų pratęsimai, akligatviai (sklypai Nr. 17, 29, 119, 188, 238). Privažiavimui prie Smiltelės upės formuojama nauja gatvė abejuose dalyse užsibaigianti akligatviu (sklypas Nr. 238). Privažiavimui prie valčių garažų formuojama nauja gatvė užsibaigianti akligatviais (sklypas Nr. 119). Numatomi dviračių ir pėsčiųjų bei žmonių su negalia takai bendro naudojimo teritorijose, esamosse gatvėse. Naujas mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos užstatymas formuojamas palei Skirvytės, Veliuonos, Vilnelės, gatves. Naujas komercinės paskirties objektų statybos užstatymas formuojamas palei Senosios Smiltelės gatvę. Naujas rekreacinės paskirties objektų statybos užstatymas formuojamas Nendrių gatvėje. Formuojamas sklypas esamam sporto aikštynui, išsaugomi esami pušynai – kaip kvartalo poilsio ir rekreacijos zona. Sutvarkius teritoriją aplink Smiltelės upę bus galimybė eksploatuoti zoną pagal gyventojų bei valdininkų poreikius. Numatoma įrengti naujus pėsčiųjų, žmonių su negalia bei dviračių takus, numatyti takus su nuolydžiu – lengvam ir patogiam judėjimui. Numatomas naujas teritorijos apšvietimas, planuojama įrengti suoliukus (techninio projekto lygyje). Lygiagrečiai geležinkelio numatoma bendrojo naudojimo sklypus skirti apsauginiams želdiniams sodinti, triukšmo slopinimo sienutei įrengti. Tarp Kintų, Veliuonos ir Vilnelės gatvių esančius savavališkai pastatytus metalinius garažus numatoma griauti, įrengiant bendro naudojimo žalius plotus sutvarkant teritoriją. Sklypuose Nr. 69, 77, 235 formuojami apsauginiai želdiniai bei triukšmo slopinimo sienutė. Ties Upelio gatve esančius pavienius nelegaliai pastatytus metalinius garažus numatoma griauti, formuojant inžinerinės infrastruktūros teritoriją – sklypus Nr. 75, 76. Ties Veliuonos gatve, esančias grupes nelegaliai pastatytų metalinių garažų numatoma griauti, formuojant bendro naudojimo teritoriją – sklypą Nr. 25 ir inžinerinės infrastruktūros sklypus Nr. 26, 27. Iš abejų Smiltelės upės pusių numatomi privažiavimai bei automobilių parkavimo aikštelės. Dvi valčių nuleidimo į vandenį vietos – esamos (Nr. 1, 2).

Naujai formuojami rekreacinės paskirties sklypai Nr. 122, 123, 124, 129, 175, 176, 177, 178 pilnai suformuos Nendrių bei Tinklų gatvių išsklotinę, racionaliai bus panaudotos teritorijos viduje esančios tuščios erdves. Marių, Žūklės ir Nendrių gatvių sankryžoje esamas komercinės paskirties sklypas ir naujai formuojami mišrios gyvenamosios teritorijos tipo rekreaciniai sklypai sąlygos kvartalo urbanistinį užbaigimą. Kitas mišrios gyvenamosios teritorijos tipo rekreacinis sklypas formuojamas tarp Nendrių, Dusetų ir Tinklų gatvių gyventojų bendrijos poreikius tenkinti – numatoma vieta bendram gyventojų susibūrimui. Teritorija parinkta netoli nuo susisiekimo ašies - Nendrių gatvės - rekreacinės ir bendro naudojimo paskirties sklypų.

Bendro naudojimo ir rekreacinės paskirties sklypuose rekomenduojama suformuoti kvartalo gyventojams skirtų poilsio (ramaus bei aktyvaus) teritoriją vaikų žaidimo zoną, suoliukus, takus pėstiesiems, žmonėms su negalia bei dviratinkams, į kurią galeėtų patekti ir eksploatuoti visi nagrinėjamos teritorijos gyventojai, lankytojai. Sklypuose Nr. 28, 129, 175, 178, 221, 237 numatyti bendrųjų viešųjų tualetų statybą juos inkorporuojant į naujų statinių statybos darbus, panaudojant

ir pritaikant šiuolaikines modernias medžiagas, technologijas; derinti architektūrinę jų išraišką prie bendros pastato išraiškos. Sutvarkius teritoriją aplink Smiltelės upę bus galimybė eksploatuoti zoną pagal gyventojų bei valdininkų poreikius.

3.2. Naujai formuojami žemės sklypai:

Planuojamoje teritorijoje formuojami 81 naujas sklypas ir 16 esamų sklypų koreguojamos ribos. Planuojamoje teritorijoje naujai formuojamų sklypų naudojimo tipai, naudojimo būdai ir pobūdžiai:

- G/G1/G2 – Gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos);
- V/V3 – Visuomeninės paskirties teritorijos (mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos);
- K/K1 – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos);
- B/B3 – Bendro naudojimo teritorijos (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių);
- R/R1/R2 – Rekreatinės teritorijos (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, trumpalaikio poilsio statinių statybos);

I/11/12 – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams);

Esamo sklypo Nr. 225 (kadastrinis Nr. 2101/0008:228) paskirtis – visuomeninės paskirties teritorijos – keičiama į komercinės paskirties teritorijos. Koreguojamos sklypo ribos, kadangi į esamas sklypo ribas patenka esamų „Dvarelis“ prie Smiltelės upės pastatų dalys. Minėti pastatai yra administracinės paskirties.

Formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1) sklypai Nr. 18, 40, 61, 67, 98, 134, 162, 163, 168, 171, 184, 190, 194, 198-200 prie esamų gyvenamųjų pastatų.

Naujai formuojamo inžinerinės infrastruktūros (I/11) sklypo Nr. 44 esamų statinių registro pastabos ir nuorodos: 2010-10-29 kadastrinių matavimų metu, pastatai IA1p (pastatas - gyvenamasis namas), 211ž (pastatas - sandėlis) ir kiemo statiniai yra nugriauti.

Sklypas Nr. 219 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos – G2) formuojamas prie esamo daugiabučio gyvenamojo pastato Senosios Smiltelės gatvėje.

Iš valstybinės žemės fondo naujai formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1) sklypai Nr.30, 32, 137. Tarp Senosios Smiltelės gatvės Smiltelės upės formuojami nauji komercinės paskirties (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – K

1) sklypai Nr. 220-221, 225-227, 237, 240. Sklypas Nr. 47 (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – I1) formuojamas esamai garažų bendrijai. Sklypai krantinėms Nr. 118, 126, 209, 210, 214, 216, 231, 233, 234 (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – I1) yra suformuoti atskiru patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2013-05-14 Nr. AD1-1164 teritorijų planavimo dokumentu – valstybinės žemės sklypų Klaipėdoje, prie Smiltelės upės, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui.

3.3. Visuomenės pasiūlymai, itakoje detaliojo plano sprendinius:

Esamų mažaaukštės gyvenamosios paskirties sklypų Nr. 1, 20-24, 31, 50-53, 132-133, 135-136 ribos koreguojamos, atsižvelgiant į gyventojų pageidavimus: esant galimybei, padidinti jiems nuosavybės teise priklausančių sklypų ribas, išigijant valstybinės žemės plotą nurodytą detalajame plane.

Detaliojo plano galiojimo ribose yra esamas sklypas adresu Upelio g. 36, kurio kadastrinis Nr. 2101/0008:104, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Rengiamu detalioju planu šiam sklypui teritorijos naudojimo tipas nenustatomas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, pastatų aukštumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas esamas nekeičiamas, ribos nekeičiamos, plotas nedidinamas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami sklypo bendrasavininkų prašymu (pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą, minėto žemės sklypo adresu Upelio g. 36, kadastrinis Nr. 2101/0008:104, naudojimo būdas yra inžinerinės infrastruktūros teritorijos).

AB „Klaipėdos vanduo“ nuomojamas žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinamas į du sklypus Nr. 217 ir 217A. Sklypui Nr. 217A nustatomas servitutas S217A. Servituto S217A kodai: 212 – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas), 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto S217A plotas 0,2478 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklypuose Nr. 213 ir 223, kurių naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B, pobūdis - urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių B3. Nustačius servitutą S217A bus galima įrengti nenutrūkstamą pėsčiųjų ir dviratinių ryšį Smiltelės upės šiauriniame krante. Visa Smiltelės upės teritorija (detalioju planu planuojamos teritorijos ribose) taps prieinama visuomenei ir aplinkiniams gyventojams. Raštą dėl žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinimo į du sklypus ir servituto nustatymo pateikė AB „Klaipėdos vanduo“.

Siūlomas servitutas S231 žemės sklype Nr. 231 (kad. Nr. 2101/0008:491). Servituto S231 kodas: 212 – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas). Servituto S231 plotas 0,0054 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklype Nr. 217A. Nustatomas servitutas leis žemės sklypo Nr. 217A nuomininkams naudotis tame sklype esamais valčių garažais ir sudarys galimybę prieiti prie vandens.

3.4. Kultūros paveldo objektai:

Detaliojo plano sprendiniai numato esamų objektų, pažymėtų Klaipėdos miesto bendrajame plane, turinčių kultūros paveldo požymių, išsaugojimą. Esamiems „Dvarelis“ prie Smiltelės upės pastatams suformuojami sklypai. Teritorijose, kuriose yra kultūros paveldo požymius turintys objektai (Smiltelės akmens amžiaus radinių vieta pagal Klaipėdos miesto benrojo plano Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžinį) prieš vykdant žemės judinimo darbus privaloma atlikti archeologinius tyrimus vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12. p. Likusioje detalioju

planu planuojamos teritorijos dalyje atliekant statybos ar kitokius darbus būtina vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 str. 3 d.

3.5. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:

Planuojamoje teritorijoje numatomi apsauginiai ir parko želdiniai bendro naudojimo sklypuose. Šiuose sklypuose planuojami vietiniai dviračių ir pėsčiųjų takai, pasyvaus ir aktyvaus poilsio zonos, išsaugomi vertingi esami želdiniai. Planuojama įrengti Nendrių gatvėje naują aikštę - kvartalo gyventojų bendrą visuomeninę erdvę. Smiltelės upės teritorija pritaikoma visuomenės poreikiams – formuojamos bendro naudojimo teritorijos su priklausiniais (pėsčiųjų ir dviračių takai, poilsio zonos, nauji želdynai).

3.6. Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis - ne daugiau 10,00 m. nuo žemės paviršiaus, gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijose, ne daugiau 10,00 m. – komercinės, visuomeninės ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijose. Architektūrinių kalvų ir vizualinių dominančių aukštingumas planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

3.7. Leistinas sklypų užstatymo tankumas – nuo 0,10 iki 0,50 gyvenamojoje teritorijoje ir iki 1,00 komercinės, visuomeninės paskirties ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijose (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu).

3.8. Leistinas sklypų užstatymo intensyvumas – nuo 0,19 iki 1,00 gyvenamojoje teritorijoje ir iki 2,00 komercinės, visuomeninės paskirties ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijose (statinių bendro ploto santykis su viso sklypo plotu). Privaloma pastatus statyti nepažeidžiant statybos ribos.

3.9. Statinių statybos zona –Naujai formuojamuose sklypuose, kur planuojamas naujas užstatymas, statybos zona nustatoma atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo gatvės raudonųjų linijų išlaikant ne mažesnę nei 3,00 m. atstumą.

Nauji pastatai turi būti projektuojami žemės sklypų statinių statybos zonos ribose.

Nauji pastatai turi būti projektuojami išlaikant gatvės užstatymo liniją.

Privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Kiekvieno planuojamo sklypo, kur numatomas naujas užstatymas, reglamentuojama statybos zona nurodyta detaliojo plano koncepcijos pagrindiniame brėžinyje.

3.10. Želdynų plotas - ne mažiau 25 % sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose; 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypuose; 30 % - visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose; 15 % - komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose; 12 % - inžinerinės infrastruktūros sklypuose; 40 % - rekreacinių teritorijų sklypuose.

3.11. Susisiekimo sistema - Planuojamoje teritorijoje projektuojama viena nauja D1-2 kategorijos gatvė (sklypas Nr. 238). Važiuojamosios dalies plotis 6,00 m., 2 eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų – nuo 15,00 m. iki 20,00 m. Kita nauja D2-6 kategorijos gatvė projektuojama nuo Jurbarko ir Upelio gatvių sankryžos iki esamų valčių garažų (sklypas Nr. 119). Važiuojamosios dalies plotis 4,00m., 1 eismo juosta, atstumas tarp raudonųjų linijų – 8,00 m. Siūloma įrengti automobilių parkavimo vietas naujai projektuojamoje gatvėje sklype Nr. 238. Projektuojamas vienas sklypas Nr. 128 šalia Nendrių gatvės automobilių stovėjimo aikštei įrengti. Siūloma rekonstruoti Kintų, Vilnelės, Upelio, Skirvytės, Dusetų, Nendrių gatves ir atskiras gatvių atkarpas Vėliuonos, Žūklės, Tinklų gatvėse. Rekonstruojamų gatvių važiuojamosios dalies plotis 6,0 m, 2 eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų – esamas. Akligatvių pabaigoje projektuojamos automobilių apsukimo aikštelės 12,5X12,5 m. arba R6,00 m. Įvažiavimus į projektuojamus sklypus projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis - 4 m. Automobilių stovėjimas naujai formuojamuose sklypuose organizuojamas sklypų ribose. Jei automobilių stovėjimo vietų sklype neužtenka, galimas automobilių statymas prie gatvių, kai planuojamo sklypo vystytojas automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus įrengia ir prižiūri savo lėšomis.

3.12. Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tesinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano sprendiniai galiojantys planuojamoje teritorijoje - Inžinerinė infrastruktūra, kurią įrengia Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija:

3.12.1. Dviejų lygių pervažis per privažiuojamąjį geležinkelį Senosios Smiltelės gatvėje.

3.12.2. Rekonstruojama Senosios Smiltelės gatvė, įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai. Važiuojamosios dalies plotis \geq 10,50 m. Gatvės zonos plotis (atstumas tarp raudonųjų linijų) - 20,00 m.

3.12.3. Rekonstruojama Senosios Smiltelės gatvės sankryža su Minijos gatve.

3.13. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas:

3.13.1. Visiems naujai suformuotiems sklypams numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas. Projektuojant vandentiekio tinklus įvertinti gretimų ir tolimesnių sklypų prisijungimo galimybę.

3.13.2. Buitinių nuotekų nuvedimas numatomas centralizuotas. Projektuojant nuotekų tinklus įvertinti gretimų ir tolimesnių sklypų prisijungimo galimybę. Nepažeisti trečiųjų šalių interesų. Esamos nuotekų siurblinės Nr. 6 sanitarinė apsaugos zona - 50 m. Esamų buitinių nuotekų kolektoriaus apsaugos zona - po 10 m. į abi puses nuo vamzdinių ašies.

3.13.3. Paviršines (lietaus) nuotekas planuojamoje teritorijoje numatoma surinkti į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus. Esamų lietaus nuotekų kolektoriaus apsaugos zona - po 10 m. į abi puses nuo vamzdinių ašies.

3.13.4. Pagal AB „LESTO“ išduotas sąlygas įvertinant visus greta naujai besikuriančius sklypus, patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskiriami žemės sklypai 10/0,4 kV modulinių tranzitinių transformatorinių statybai ir eksploatavimui. Patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose bus išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo planuojamų 10/0,4 kV modulinių tranzitinių transformatorinių į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai bus nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Esamų ir projektuojamų SP ir TP apsaugos zona - 10 m.

3.13.5. Pastatų šildymas turi būti pasirinktas vadovaujantis Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo Klaipėdos mieste specialiuoju planu.

3.14. Sprendiniai:

3.14.1. Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu.

3.14.2. Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: ne mažiau 25 % sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose; 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypuose; 30 % - visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose; 15 % - komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose; 12 % - inžinerinės infrastruktūros sklypuose; 40 % - rekreacinių teritorijų sklypuose.

3.14.3. Gaisrų gesinimas - numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-osios komandos (Trilapio g. 4, Klaipėda) - 7,12 km; iki KAPGV 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 3,11 km; iki KAPGV 3-osios komandos (Lypkių g. 43, Klaipėda) - 4,11 km. Sklypuose statomų pastatų gaisrinė sauga turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-01-17 įsakymu Nr. 1-14 bei kitus gaisrinę saugą reglamentuojančius teisės aktus.

3.14.4. Įvažiavimus į projektuojamus sklypus projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus. Rekomenduojamas įvažiavimų plotis 4 m.

3.14.5. Automobilių statymas naujai formuojamuose sklypuose organizuojamas sklypų ribose.

3.14.6. Suformuotų žemės sklypų plotai ir sklypo kampų koordinatės nustatomos ruošiant žemės sklypų geodezinių matavimų planus.

3.14.7. Nagrinėjamoje teritorijoje registruotų kultūros paveldo objektų nėra. Yra neregistruotų kultūros paveldo objektų: trys pastatai adresu Senoji Smiltelės g. 6, 6a turintys kultūros paveldo požymių („dvarelis“ prie Smiltelės upės likę pastatai), Smiltelės akmens amžiaus radinių vieta (pagal Klaipėdos miesto benrojo plano kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžinį) turinti kultūros paveldo požymių.

3.14.8. Saugomi esami vertingi želdynai. Naujus želdynus siūloma įrengti sklypuose Nr. 25, 69, 77, 121, 131, 177, 208, 213, 223, 235.

3.14.9. Prieš pradėdant darbus, statybų aikštelėse derlingas dirvos sluoksnis bus nustumiamas arba nukasamas ir išvežamas į laikino saugojimo vietas. Nuimtas dirvožemis vėliau bus panaudojamas aplinkos tvarkymo darbams.

3.14.10. Bendro naudojimo teritorijoje negalimi aptvėrimai. Plotai turi būti laisvai prieinami visiems.

3.14.11. Atlaisvinami praėjimai prie vandens palei Smiltelės upės pakrantę ir vandentiekio teritorijoje (6 stotis).

3.14.12. Smiltelės upei nenustatoma apsaugos juosta, vadovaujantis LR AM įsakymu dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos; II, 6.2.;

3.14.13. Paliekami atskiri bendro naudojimo privažiavimai prie vandens esamoms valčių nuleidimo į vandenį vietoms.

3.14.14. Bendro naudojimo viešieji tualetai žemės sklypų Nr. 28, 129, 175, 178, 221, 237 teritorijoje inkorporuojami į naujai projektuojamus pastatus.

3.14.15. Rekreacinis pėsčiųjų-dviračių takas projektuojamas vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55. Visiems naujai įrengiamiems pėsčiųjų, dviračių takams numatyti nuolydžius prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vėžimėlių, pėsčiųjų judėjimui. Pėsčiųjų-dviračių takų parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu.

3.14.16. Sklypuose planuojamos visuomeninės paskirties patalpos, sklypo sutvarkymo sprendiniai turi būti pritaikyti žmonių su negalia reikmėms pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms", kad nebūtų kaip nors ribojamas jų laisvas gyvenimas, judėjimas ir veikla.

3.14.17. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius atstumus pačiame sklype ir iki kaimyninių žemės sklypų ribų. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies.

3.14.18. Visuomeniniai statiniai turi būti išdėstomi sklypuose vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu.

3.14.19. Gyvenamosiose teritorijose statiniai statomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 ir 9 priedais.

3.14.20. Prieš pradėdant rengti techninius projektus, sklypuose Nr. 25-28, 45, 47, 225-229 privaloma atlikti preliminarius ekogeologinius tyrimus vadovaujantis "Ekogeologinių tyrimų reglamentu" (2008-06-17 Nr. 1-104).

3.14.21. Planuojant visuomeninės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, vadovautis LR atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymu (2011-05-12 Nr. XI-1375). Planuojamoje teritorijoje rekomenduojama maksimaliai išnaudoti alternatyvias energijos gavimo rūšis. Nauji pastatai turi atitikti atsinaujinančių išteklių energijos naudojimo reikalavimus.

3.14.22. Naujai įrengiamų gatvių dešinieji posūkiai $r = 6$ m. (tikslinami techninio projekto stadijoje).

3.14.23. Esamos nuotekų siurblinės Nr. 6 sanitarinė apsaugos zona - 50 m.

3.14.24. Geležinkelio apsaugos zona - po 20 m. į abi puses nuo kraštinio bėgio.

3.14.25. Esamų buitinių nuotekų kolektoriaus apsaugos zona - po 10 m. į abi puses nuo vamzdinių ašies.

3.14.26. Esamų lietaus nuotekų kolektoriaus apsaugos zona - po 10 m. į abi puses nuo vamzdinių ašies.

3.14.27. Esamų ir projektuojamų SP ir TP apsaugos zona - 10 m.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis patvirtintose planavimo sąlygose nurodytais tikslais, buvo išnagrinėta, kaip eksploatuojama teritorija, koks užstatymo pobūdis, automobilių sustojimo ir stovėjimo aikštelių, pėsčiųjų takų, poilsio ir vaikų žaidimų aikštelių bei želdinių išdėstymas, bendrų teritorijų naudojimas, servitutų nustatymo ir naujo užstatymo galimybės. Įvertinus esamos situacijos analizės rezultatus, buvo svarstomi keli galimi sklypų formavimo variantai. Apibendrinus visus svarstymų rezultatus buvo parengta planuojamos teritorijos vystymo koncepcija, kuri buvo patvirtinta 2013-12-18 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-315.

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštaruoja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

4.1. Planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra:

Teritorijos urbanistinė struktūra iš esmės susiformavusi. Nėra bei nenumatomos teritorijoje aukštybinių ir aukštuminių pastatų statybos zonos. Esamas aukštingumas teritorijoje svyruoja tarp 1 ir 3 aukštų. Esamas gatvių tinklas neženkliai keičiamas – kai kuriose teritorijos dalyse numatomi gatvių ir privažiavimų pratęsimai, akligatviai. Privažiavimui prie Smiltelės upės formuojama nauja gatvė abejuose dalyse užsibaigianti akligatviu. Privažiavimui prie valčių garažų formuojama nauja gatvė užsibaigianti akligatviais. Visi akligatviai projektuojami su apsisukimo aikštelėmis. Numatomi dviračių ir pėsčiųjų bei žmonių su negalia takai atskirųjų želdynų ir rekreaciniuose teritorijose, esamose gatvėse. Naujas mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos užstatymas formuojamas palei Vėliuonos ir Vilnelės gatves. Naujas komercinės paskirties objektų statybos užstatymas formuojamas šalia Senosios Smiltelės gatvės. Naujas rekreacinės paskirties objektų statybos užstatymas formuojamas Nendrių gatvėje. Formuojamas sklypas esamam sporto aikštynui, išsaugomi esami pušynai – kaip kvartalo poilsio ir rekreacijos zona. Sutvarkius teritoriją aplink Smiltelės upę bus galimybė eksploatuoti zoną pagal gyventojų bei valtininkų poreikius. Numatoma įrengti naujus pėsčiųjų, žmonių su negalia bei dviračių takus, numatyti takus su nuolydžiu – lengvam ir patogiam judėjimui. Numatomas naujas teritorijos apšvietimas, planuojama įrengti suoliukus (techninio projekto lygyje). Lygiagrečiai geležinkelio numatomi atskirųjų želdynų sklypai skirti apsauginiams želdiniams sodinti, triukšmo slopinimo sienutei įrengti. Tarp Kintų, Vėliuonos ir Vilnelės gatvių esančius savivaliskai pastatytus metalinius garažus numatoma griauti, įrengiant bendro naudojimo žalius plotus ir sutvarkant teritoriją. Ties Upelio gatve esančius pavienius nelegaliai pastatytus metalinius garažus numatoma griauti, formuojant inžinerinės infrastruktūros teritoriją. Ties Vėliuonos gatve, esančias grupes nelegaliai pastatytų metalinių garažų numatoma griauti, formuojant bendro naudojimo teritoriją ir inžinerinės infrastruktūros sklypus. Iš abiejų Smiltelės upės pusių numatomi privažiavimai bei automobilių parkavimo aikštelės. Dvi valčių nuleidimo į vandenį vietos – esamos (žr. brėžinyje; Nr. 1, 2).

Naujai formuojami rekreacinės paskirties sklypai pilnai suformuos Nendrių bei Tinklų gatvių išklotinę, racionaliai bus panaudotos teritorijos viduje esančios tuščios erdves. Marių, Žūkės ir Nendrių gatvių sankryžoje esamas komercinės paskirties sklypas ir naujai formuojami paslaugų teritorijos tipo rekreaciniai sklypai sąlygos kvartalo urbanistinį užbaigimą. Kitas paslaugų teritorijos tipo rekreacinis sklypas formuojamas tarp Nendrių, Dusetų ir Tinklų gatvių gyventojų bendrijos poreikius tenkinti – numatoma vieta bendram gyventojų susibūrimui. Teritorija parinkta netoli nuo susisiekimo ašies - Nendrių gatvės - rekreacinės ir atskirųjų želdynų paskirties sklypų.

Atskirųjų želdynų ir rekreacinės paskirties sklypuose rekomenduojama suformuoti kvartalo gyventojams skirtų poilsio (ramaus bei aktyvaus) teritoriją vaikų žaidimo zoną, suoliukus, takus pėstiesiems, žmonėms su negalia bei dviratininkams, į kurią gale būtų patekti ir eksploatuoti visi nagrinėjamos teritorijos gyventojai, lankytojai. Sklypuose Nr. 27, 129, 131, 134, 220, 232 numatyti bendrųjų viešųjų tualetų statybą juos inkorporuojant į naujų statinių statybos darbus, panaudojant ir pritaikant šiuolaikines modernias medžiagas, technologijas; derinti architektūrinę jų išraišką prie bendros pastato išraiškos. Sutvarkius teritoriją aplink Smiltelės upę bus galimybė eksploatuoti zoną pagal gyventojų bei valtininkų poreikius.

4.2. Naujai formuojami sklypai - Esamo sklypo Nr. 226 (kadastrinis Nr. 2101/0008:228) paskirtis – visuomeninės paskirties teritorijos – keičiama į komercinės paskirties teritorijos. Koreguojamos sklypo ribos, kadangi į esamas sklypo ribas patenka esamų „Dvarelis“ prie Smiltelės upės pastato dalis. Minėtas pastatas yra administracinės paskirties.

Naujai formuojamo inžinerinės infrastruktūros (I/11) sklypo Nr. 44 esamų statinių registro pastabos ir nuorodos: 2010-10-29 kadastrinių matavimų metu, pastatai 1A1p (pastatas - gyvenamasis namas), 211ž (pastatas - sandėlis) ir kiemo statiniai yra nugriauti.

Sklypas Nr. 47 (sulisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – II) formuojamas esamai GSEB „Vėjelis“.

Sklypas Nr. 242 (sulisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – II) formuojamas esamiems statiniams eksploatuoti.

Sklypas, kurio kadastrinis Nr. 2101/0008:123, dalinamas į dvi dalis: du žemės sklypus Nr. 215, 216.

Valstybei priklausantis naujai suformuotas žemės sklypas Nr.137b įstatymų nustatyta tvarka yra įsigijamas sklypo Nr.137a (kadastrinis Nr. 2101/0008:15) savininkų nuosavybėn. Sklypo Nr. 137a savininkui, įstatymų nustatyta tvarka įsigijus naujai suformuotą sklypą Nr.137b, sklypas Nr.137b detalioju planu prijungiamas prie esamo žemės sklypo Nr.137a, suformuojant bendrą 2009 m² ploto sklypą Nr.137 su šiais teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymais: galimas užstatymas - iki 10,50 m aukščio; užstatymo tankumas - 22 %; užstatymo intensyvumas - 44 %. Suformuotas sklypas Nr. 137 dalinamas į sklypus Nr. 240 ir 241.

Iš valstybinės žemės fondo naujai formuojami:

- gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos G1) sklypai naujai statybai Nr.40 ir Nr. 18, 32, 61, 68, 102, 139, 151, 161, 168, 174, 192, 195, 202, 203 prie esamų gyvenamųjų pastatų;
- gyvenamosios teritorijos (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos G2) sklypas Nr. 218 formuojamas prie esamo daugiabučio gyvenamojo pastato Senosios Smiltelės gatvėje

Teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g., Klaipėdoje, detalūs planai

- komercinės paskirties (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos K1) sklypai Nr. 219, 220, 226-228, 230, 232;
- rekreacinės paskirties (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos R1) sklypai Nr. 122, 123, 129, 131, 132, 134;
- rekreacinės paskirties (trumpalaikio poilsio statinių statybos R2) sklypai Nr. 124, 133;
- atskirųjų želdynų teritorijos (rekreacinės paskirties želdynų E1) sklypai Nr. 25, 71, 115, 120, 128, 136, 211, 223, 237;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos I1) sklypai Nr. 26-28, 42, 44, 47, 75, 76, 135, 217, 231, 239, 242, 208, 119;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams I2) sklypai Nr. 17, 29, 3, 43, 46, 67, 72, 77, 93, 119, 121, 130, 143, 144, 155, 159, 165, 169, 171, 178, 179, 193, 208, 225, 233, 42, 26-28.

4.3. Planuojamoje teritorijoje esantys patvirtinti ir galiojantys detalieji planai - Detalesiu planu planuojamoje teritorijoje esančių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai nekeičiami. Jų sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius:

4.3.1. Žemės sklypo Nendrių g. 27 detalūs planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-05-18 įsakymu Nr. AD1-1172, registro Nr. 06-11. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti;

4.3.2. Žemės sklypo Nendrių g. 5 detalūs planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-11-14 įsakymu Nr. AD1-2546, registro Nr. 07-62. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti;

4.3.3. Žemės sklypo Žūklės g. 13 detalūs planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-14 įsakymu Nr. AD1-2116, registro Nr. 07-50.

4.3.4. Sklypai esamoms krantinėms Nr. E117, E126, E190, E209, E212, E214, E222, E235, E238 (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – I1) yra suformuoti atskiru patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2013-05-14 Nr. AD1-1164 teritorijų planavimo dokumentu – valstybinės žemės sklypų Klaipėdoje, prie Smeltelės upės, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui.

4.3.5. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 2, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-11-22 Nr. AD1-2705.

4.3.6. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 5, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-03-07 Nr. AD1-494.

4.3.7. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 3, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-03-07 Nr. AD1-493.

4.3.8. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Senoji Smiltelės g. 2A, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-06-07 Nr. AD1-1346. Sklypai skirti esamiems valčių garažams šalia Smiltelės upės.

4.3.9. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Senoji Smiltelės g. 6A, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-06-19 Nr. AD1-1438. Sklypas skirtas esamiems valčių garažams šalia Smiltelės upės.

4.4. Visuomenės pasiūlymai, įtakoje detaliojo plano sprendinius:

4.4.1. Prie esamų mažaaukštės gyvenamosios paskirties sklypų Nr. 1a, 23a, 24a, 41a, 51a-53a, 137a formuojami atskiri sklypai Nr. 1b, 23b, 24b, 41b, 51b-53b, 137b prisijungimui, atsižvelgiant į gyventojų pageidavimus: esant galimybei, padidinti jiems nuosavybės teise priklausančių sklypų ribas, išsigijant valstybinės žemės plotą nurodytą detaliojame plane. Pasiūlymus pateikė Adolfiną Vaškienė, Janina Dumčiuvienė, Marijona Mažeikienė, Ričiardas Putka, Steponas Urbonas, Tomas Paleckis, Giedrius Kepalas, Raimundas Vagnorius, Laima Jakutienė.

4.4.2. Detaliojo plano galiojimo ribose yra esamas sklypas adresu Upelio g. 36, kurio kadastrinis Nr. 2101/0008:104, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Rengiamu detalioju planu šiam sklypui teritorijos naudojimo tipas nenustatomas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas esamas nekeičiamas, ribos nekeičiamos, plotas nedidinamas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami sklypo bendrasavininkų prašymu.

4.4.3. Esamame valčių garažų sklype adresu Jurbarko g. 4 (kadastrinis Nr. 2101/0008:470) numatomas naujas vieno aukšto užstatymas administracinio pastato, remonto dirbtuvių ir buitinių patalpų statybai. Naujas užstatymas skirtas garažų ir mažųjų laivų eksploatavimo bendrijos „Smiltelė“ poreikiams. Smiltelės upėje siūlomas grunto ir sąnašų nusodintuvas žemiau geležinkelio tilto per upę. Siūlomas tilto per Smiltelės upę Marių gatvėje pakėlimas, užtikrinant saugų laivų praplaukimą. Pasiūlymą pateikė GMLEB „Smiltelė“.

4.4.4. AB „Klaipėdos vanduo“ nuomojamas žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinamas į du sklypus Nr. 215 ir 216. Sklypui Nr. 215 nustatomas servitutas S215. Servituto S215 kodai: 212 – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas), 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto S215 plotas 0,2478 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklypuose Nr. 211 ir 223, kurių naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (rekreacinės paskirties želdynų E1). Nustačius servitutą S215 bus galima įrengti nenutrūkstamą pėsčiųjų ir dviratininkų ryšį Smiltelės upės šiauriniame krante. Visa Smiltelės upės teritorija (detalesiu planu planuojamos teritorijos ribose) taps prieinama visuomenei ir aplinkiniams gyventojams. Raštą dėl žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinimo į du sklypus ir servituto nustatymo pateikė AB „Klaipėdos vanduo“.

Vadovaujantis žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0008:123) nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, esama žemės sklypo paskirtis kita (specialiai paskirčiai). Detalesiu planu žemės sklypo nuomininko AB „Klaipėdos vanduo“ prašymu sklypas padalijamas į du sklypus, todėl, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22, yra keičiamas teritorijos naudojimo būdas iš specialiai paskirčiai į inžinerinės infrastruktūros teritorijos – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Nustatomas žemės naudojimo būdas nesuvaržo esamų statinių naudojimo pagal jų tiesioginę paskirtį.

• Teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g., Klaipėdoje, detalusis planas

- komercinės paskirties (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos K1) sklypai Nr. 219, 220, 226-228, 230, 232;
- rekreacinės paskirties (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos R1) sklypai Nr. 122, 123, 129, 131, 132, 134;
- rekreacinės paskirties (trumpalaikio poilsio statinių statybos R2) sklypai Nr. 124, 133;
- atskirųjų želdynų teritorijos (rekreacinės paskirties želdynų E1) sklypai Nr. 25, 71, 115, 120, 128, 136, 211, 223, 237;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos I1) sklypai Nr. 26-28, 42, 44, 47, 75, 76, 135, 217, 231, 239, 242, 208, 119;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams I2) sklypai Nr. 17, 29, 3, 43, 46, 67, 72, 77, 93, 119, 121, 130, 143, 144, 155, 159, 165, 169, 171, 178, 179, 193, 208, 225, 233, 42, 26-28.

4.3. Planuojamoje teritorijoje esantys patvirtinti ir galiojantys detalieji planai - Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esančių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai nekeičiami. Jų sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius:

4.3.1. Žemės sklypo Nendrių g. 27 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-05-18 įsakymu Nr. AD1-1172, registro Nr. 06-11. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti;

4.3.2. Žemės sklypo Nendrių g. 5 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-11-14 įsakymu Nr. AD1-2546, registro Nr. 07-62. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti;

4.3.3. Žemės sklypo Žūklės g. 13 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-14 įsakymu Nr. AD1-2116, registro Nr. 07-50.

4.3.4. Sklypai esamoms krantinėms Nr. E117, E126, E190, E209, E212, E214, E222, E235, E238 (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos – I1) yra suformuoti atskiru patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2013-05-14 Nr. AD1-1164 teritorijų planavimo dokumentu – valstybinės žemės sklypų Klaipėdoje, prie Smeltelės upės, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui.

4.3.5. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 2, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-11-22 Nr. AD1-2705.

4.3.6. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 5, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-03-07 Nr. AD1-494.

4.3.7. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Žūklės g. 3, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-03-07 Nr. AD1-493.

4.3.8. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Senoji Smiltelės g. 2A, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-06-07 Nr. AD1-1346. Sklypai skirti esamiems valčių garažams šalia Smiltelės upės.

4.3.9. Žemės sklypo Klaipėdoje, adresu Senoji Smiltelės g. 6A, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-06-19 Nr. AD1-1438. Sklypas skirtas esamiems valčių garažams šalia Smiltelės upės.

4.4. Visuomenės pasiūlymai, įtakoje detaliojo plano sprendinius:

4.4.1. Prie esamų mažaaukštės gyvenamosios paskirties sklypų Nr. 1a, 23a, 24a, 41a, 51a-53a, 137a formuojami atskiri sklypai Nr. 1b, 23b, 24b, 41b, 51b-53b, 137b prisijungimui, atsižvelgiant į gyventojų pageidavimus: esant galimybei, padidinti jiems nuosavybės teise priklausančių sklypų ribas, išigijant valstybinės žemės plotą nurodytą detaliajame plane. Pasiūlymus pateikė Adolfiną Vaškienė, Janina Dumčiuvienė, Marijona Mažeikienė, Ričiardas Putka, Steponas Urbonas, Tomas Paleckis, Giedrius Kepalas, Raimundas Vagnorius, Laima Jakutienė.

4.4.2. Detaliojo plano galiojimo ribose yra esamas sklypas adresu Upelio g. 36, kurio kadastrinis Nr. 2101/0008:104, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Rengiamu detalioju planu šiam sklypui teritorijos naudojimo tipas nenustatomas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas esamas nekeičiamas, ribos nekeičiamos, plotas nedidindamas. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami sklypo bendrasavininkų prašymu.

4.4.3. Esamame valčių garažų sklype adresu Jurbarko g. 4 (kadastrinis Nr. 2101/0008:470) numatomas naujas vieno aukšto užstatymas administracinio pastato, remonto dirbtuvių ir buitinių patalpų statybai. Naujas užstatymas skirtas garažų ir mažųjų laivų eksploatavimo bendrijos „Smiltelė“ poreikiams. Smiltelės upėje siūlomas grunto ir sąnašų nusodintuvus žemiau geležinkelio tilto per upę. Siūlomas tilto per Smiltelės upę Marių gatvėje pakėlimas, užtikrinant saugų laivų praplaukimą. Pasiūlymą pateikė GMLEB „Smiltelė“.

4.4.4. AB „Klaipėdos vanduo“ nuomojamas žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinamas į du sklypus Nr. 215 ir 216. Sklypui Nr. 215 nustatomas servitutas S215. Servituto S215 kodai: 212 – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas), 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto S215 plotas 0,2478 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklypuose Nr. 211 ir 223, kurių naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (rekreacinės paskirties želdynų E1). Nustačius servitutą S215 bus galima įrengti nenutrūkstamą pėsčiųjų ir dviratininkų ryšį Smiltelės upės šiauriniame krante. Visa Smiltelės upės teritorija (detalioju planu planuojamos teritorijos ribose) taps prieinama visuomenei ir aplinkiniams gyventojams. Raštą dėl žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0008:123) adresu Senosios Smiltelės g. 6, Klaipėdoje, padalinimo į du sklypus ir servituto nustatymo pateikė AB „Klaipėdos vanduo“.

Vadovaujantis žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0008:123) nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, esama žemės sklypo paskirtis kita (specialiai paskirčiai). Detalioju planu žemės sklypo nuomininko AB „Klaipėdos vanduo“ prašymu sklypas padalijamas į du sklypus, todėl, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22, yra keičiamas teritorijos naudojimo būdas iš specialiai paskirčiai į inžinerinės infrastruktūros teritorijos – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Nustatomas žemės naudojimo būdas nesuvaržo esamų statinių naudojimo pagal jų tiesioginę paskirtį.

4.9.4. Techninės infrastruktūros teritorija (indeksas TI) (kitos paskirties žemė) - skirta gyvenamosios vietovės ar platesnės teritorijos aptarnavimui skirtų infrastruktūros objektų, komunalinių įmonių, transporto terminalų (jūrų, upių, oro uostų ir kt.) statybai. Galimi žemės naudojimo būdai – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - negyvenamieji: transporto, garažų;

4.9.5. Techninės infrastruktūros koridoriai (indeksas TK) (kitos paskirties žemė) - linijinės teritorijos, skirtos susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų išdėstymui. Galimi žemės naudojimo būdai – inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas teritorijos naudojimo tipas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.10. Planuojamų sklypų paskirtis, būdai ir pobūdžiai – Planuojamoje teritorijoje formuojami kitos paskirties 85 nauji sklypai, 8 esamiems sklypams koreguojamos ribos ir du sklypai dalinami į dvi dalis (kadastrinis Nr. 2101/0008:123; 2101/0008:15). Planuojamoje teritorijoje naujai formuojamų kitos paskirties sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai:

- G/G1/G2 – Gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos);
- I/11/I2 – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridoriams);
- K/K1 – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos);
- E/E1 – Atskirųjų želdynų teritorija (rekreacinės paskirties želdynų);
- R/R1/R2 – Rekreacinės teritorijos (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, trumpalaikio poilsio statinių statybos).

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojama paskirtis, naudojimo būdai ir pobūdžiai nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.11. Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis – Planuojamoje teritorijoje nustatomas pastatų aukštingumas yra nuo 5,00 m. iki 15,00 m. nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės.

4.11.1. Gyvenamose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijose (G1) pastatų aukštingumas 9,50-10,50 m.

4.11.2. Gyvenamose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) pastatų aukštingumas 12,00 m.

4.11.3. Komerčinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) pastatų aukštingumas nuo 9,00 m iki 12,00 m.

4.11.4. Rekreacinėse ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorijose (R1) pastatų aukštingumas 12,00 m.

4.11.5. Inžinerinės infrastruktūros teritorijose, susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1) pastatų aukštingumas nuo 5,00 m. iki 15,00m.

4.11.6. Atskirųjų želdynų teritorijose (rekreacinės paskirties želdynų E1) ir rekreacinėse teritorijose (trumpalaikio poilsio statinių statybos R2) galimi tik laikini statiniai šių teritorijų aptarnavimui ir atviros sporto ir vaikų žaidimo aikštelės.

Naujai formuojamų sklypų užstatymo aukštingumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo aukštingumą. Esamų pastatų aukštingumas nustatytas vadovaujantis VI „Registrų centras“ pateiktais duomenimis.

Esamuose neplanuojamuose sklypuose užstatymo aukštingumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo aukštingumą bei pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas pastatų aukštingumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.12. Leistinas sklypų užstatymo tankumas – Planuojamoje teritorijoje nustatomas naujai suformuotų žemės sklypų užstatymo tankumas yra nuo 15 % iki 68 % nuo viso sklypo ploto (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu).

4.12.1. Gyvenamose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijose (G1) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 23 % iki 37 %.

4.12.2. Gyvenamose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) žemės sklypo užstatymo tankumas planuojamas 22 %.

4.12.3. Komerčinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 25 % iki 40 %.

4.12.4. Rekreacinėse ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorijose (R1) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 35 % iki 40 %.

4.12.5. Inžinerinės infrastruktūros susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos teritorijose (I1) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 25% iki 68%.

Naujai formuojamų sklypų užstatymo tankumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo užimamą žemės sklypo plotą. Esamų pastatų užstatymo plotas (skaičiuojant formuojamų sklypų užstatymo tankumą) nustatytas vadovaujantis VI „Registrų centras“ pateiktais duomenimis.

Esamuose neplanuojamuose sklypuose užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis VI „Registrų centras“ pateiktais duomenimis bei pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo tankumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.13. Leistinas sklypų užstatymo intensyvumas – Planuojamoje teritorijoje nustatomas naujai suformuotų žemės sklypų užstatymo intensyvumas yra nuo 25 % iki 120 % nuo viso sklypo ploto (statinių bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).

4.13.1. Gyvenamose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijose (G1) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 46 % iki 74 %.

4.13.2. Gyvenamose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) žemės sklypo užstatymo intensyvumas planuojamas 65 %.

4.13.3. Komerčinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 65 % iki 120 %.

4.13.4. Rekreacinėse ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorijose (R1) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 85 % iki 100 %.

4.13.5. Inžinerinės infrastruktūros susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos teritorijose (I1) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 25% iki 100%.

Naujai formuojamų sklypų užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo bendrą pastatų plotą. Esamų pastatų bendras plotas (skaičiuojant formuojamų sklypų užstatymo intensyvumą) nustatytas vadovaujantis VI „Registru centras“ pateiktais duomenimis.

Esamuose neplanuojamuose sklypuose užstatymo intensyvumas nustatomas vadovaujantis VI „Registru centras“ pateiktais duomenimis bei pagal STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo intensyvumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.14. Statinių statybos zona – Naujai formuojamuose sklypuose, kur planuojamas naujas užstatymas, statybos zona nustatoma atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo gatvės raudonųjų linijų išlaikant ne mažesnę nei 3,00 m. atstumą.

Nauji pastatai turi būti projektuojami žemės sklypų statinių statybos zonos ribose.

Nauji pastatai turi būti projektuojami išlaikant gatvės užstatymo liniją.

Privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Esamuose gyvenamosios paskirties sklypuose projektuojant naujus statinius statinių statybos zona parenkama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ ir jo priedais.

Kiekvieno planuojamo sklypo, kur numatomas naujas užstatymas, reglamentuojama statybos zona nurodyta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

4.15. Užstatymo tipai – Planuojamoje teritorijoje nustatomi keli užstatymo tipai:

4.15.1. Sodybinis užstatymas – mažaaukštis ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai pastatai statomi uždareme sklype, atitraukti nuo visų sklypo ribų, arba suporinti, sublokuoti ant šoninių sklypo ribų. Planuojamas tik gyvenamose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijose (G1).

4.15.2. Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždaras) užstatymas – savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas ant sklypo ribų palei gatvę arba užstatymo liniją. Pastatų ilgieji fasadai formuoja gatvės išklotinę ir yra atitraukti nuo šoninių sklypo ribų. Planuojamas komercinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1).

4.15.3. „Miesto vilų“ užstatymas – būdingi didesnio tūrio, dažniausiai kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą. Planuojamas rekreacinėse ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorijose (R1).

4.15.4. Atskirai stovintys pastatai – atskirai bendro naudojimo erdvėje stovintys ir toje erdvėje dominuojantys išskirtinės (dažniausiai viešos) funkcijos pastatai. Planuojami rekreacinėse ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorijose (R1).

4.15.5. Infrastruktūros objektų kompleksai – gamybos ir technologijų procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, užstatytos pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas. Planuojamas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1) teritorijose ir esamame žemės sklype adresu Senoji Smiltelės g. 6 (kadastrinis Nr. 2101/0008:123).

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo tipas nurodytas detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4.16. Susisiekimo sistemos organizavimas – Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas. Įvažiavimas į kvartalą paliekamas esamas – iš Marių ir Nendrių gatvių. Kvartalo transporto judėjimo schema paliekama esama, dvipusės krypties eismo gatvės, pritaikant dešinės rankos taisyklę. Transporto intensyvumas nedidelis, automobilių spūsčių nėra. Gatvių pralaidumas pakankamas. Esamoms gatvėms nustatomos raudonosios linijos, kategorijos. Projektuojamos dvi naujos gatvės (akligatviai). Siekiant planuojamoje teritorijoje pagerinti saugaus eismo sąlygas, siūloma rekonstruoti esamas kvartalines gatves. Pagrindinėse gatvėse automobilių parkavimas nerekomenduojamas. Rekonstruojamuose gatvėse pėsčiųjų, dviračių takams turi būti numatomi nuolydžiai prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vėžimėlių, pėsčiųjų judėjimui. Numatytos naujos dviračių takų trasos, kurios susijungia su magistraliniais miesto takais į vieningą dviračių takų sistemą.

Planuojamoje teritorijoje projektuojama viena nauja D1-2 kategorijos gatvė (sklypas Nr. 225). Važiuojamosios dalies plotis 6,00 m., 2 eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų – nuo 15,00 m. iki 20,00 m. Kita nauja D2-6 kategorijos gatvė projektuojama nuo Jurbarko ir Upelio gatvių sankryžos iki esamų valčių garažų (sklypas Nr. 119). Važiuojamosios dalies plotis 4,00m., 1 eismo juosta, atstumas tarp raudonųjų linijų – 8,00 m. Numatomas Veliuonos gatvės tęsinys iki Upelio gatvės. Siūloma įrengti automobilių parkavimo vietas naujai projektuojamoje gatvėje sklype Nr. 225. Automobilių stovėjimo aikštelę siūloma įrengti Nendrių gatvėje sklype Nr. 124. Siūloma rekonstruoti Kintų, Vilnelės, Upelio, Skirvytės, Dusetų, Nendrių gatves ir atskiras gatvių atkarpas Veliuonos, Žūklės, Tinklų gatvėse. Rekonstruojamų gatvių važiuojamosios dalies plotis 6,0 m, 2 eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų – esamas. Akligatvių pabaigoje projektuojamos automobilių apsisukimo aikštelės 12,5X12,5 m. arba R6,00 m. Įvažiavimus į projektuojamus sklypus projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis - 4 m. Automobilių stovėjimas naujai formuojamuose sklypuose organizuojamas sklypų ribose. Jei automobilių stovėjimo vietų sklype neužtenka, galimas automobilių statymas prie gatvių, kai planuojamo sklypo vystytojas automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus įrengia ir prižiūri savo lėšomis. Naujai

Formuojamuose sklypuose Nr. 122, 123, 129, 131, 132, 134, 219, 220, 230, 232 automobilių stovėjimui galimos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės.

Inžinerinė infrastruktūra, kurią įrengia Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija: dviejų lygių pervažis per privažiujamąjį geležinkelį Senosios Smiltelės gatvėje; rekonstruojama Senosios Smiltelės gatvė, įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai (važiuojamosios dalies plotis $\geq 10,50$ m, gatvės zonos plotis (atstumas tarp raudonųjų linijų) - 20,00 m); rekonstruojama Senosios Smiltelės gatvės sankryža su Minijos gatve.

4.17. Gatvių ribos – Gatvės juostos plotis metrais tarp raudonųjų linijų: Minijos gatvė – 70m; Senoji Smiltelės gatvė – 20m; Marių gatvė – nuo 14,78m iki 22,50m; Žūklės gatvė – nuo 10,80m iki 13,10m; Skirvytės gatvė – nuo 14,00m iki 15,40m; Jurbarko gatvė – nuo 13,28m iki 24,40m; Upelio gatvė – nuo 10,32m iki 15,00m; Nendrių gatvė – nuo 9,60m iki 19,32m; Vilnelės gatvė – nuo 10,67m iki 12,52m; Kintų gatvė – nuo 9,43m iki 9,94m; Veliunos gatvė – nuo 9,25m iki 15,00m; Dusetų gatvė – nuo 7,92m iki 15,00m; Tinklų gatvė – nuo 14,97m iki 15,44m; nauja gatvė šiaurinėje teritorijos dalyje (sklypas Nr. 225) – nuo 15,00m iki 20,00m; naujas akligatvis (sklypas Nr. 119) ties Jurbarko it Upelio gatvių sankryža – 8,00m.

4.18. Gatvės – Planuojamoje teritorijoje yra Minijos gatvė (gatvės kategorija - B1), Senoji Smiltelės gatvė (gatvės kategorija - C2), Marių gatvė (gatvės kategorija - D1), Žūklės gatvė (gatvės kategorija - D1), Skirvytės gatvė (gatvės kategorija - D1), Jurbarko gatvė (gatvės kategorija - D1), Upelio gatvė (gatvės kategorija - D1), Nendrių gatvė (gatvės kategorija - D1), Vilnelės gatvė (gatvės kategorija - D1), Kintų gatvė (gatvės kategorija - D1), Veliunos gatvė (gatvės kategorija - D1), Dusetų gatvė (gatvės kategorija - D1), Tinklų gatvė (gatvės kategorija - D1), nauja gatvė šiaurinėje teritorijos dalyje (gatvės kategorija - D1-2), naujas akligatvis (gatvės kategorija – D2-6) ties Jurbarko it Upelio gatvių sankryža.

4.19. Inžinerinių tinklų koridoriai - Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, redakcija 2012-07-04):

4.19.1. Vandentiekio, lietaus kanalizacijos ir fekalinės kanalizacijos tinklų - po 2,5 metrus į abi puses nuo vamzdinių ašies, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdinių ašies. Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdinių ašies;

4.19.2. Dujotiekio tinklų - po 2,0 metrus į abi puses nuo vamzdinio ašies. Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona - 10 metrų pločio žemės juosta aplink šio punkto sienas;

4.19.3. Elektros oro linijų - po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kv, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kv;

4.19.4. Požeminių elektros kabelių - po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;

4.19.5. Ryšių linijų - po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąsos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3m aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą;

4.19.6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linijų - po 5,0 metrus į abi puses nuo kanalo (vamzdinio) kraštų, kameros išorinės sienos;

4.19.7. Drenažo surinktuvai - pagal Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialųjį planą (patvirtintas 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9) rezervuojamos vietos lietaus nuotekų tinklams su 10 m. pločio apsaugos zona.

Visiems naujai įrengiamiems tinklams nustatomos normatyvų reikalaujamos apsaugos zonos. Rengiant lietaus nuotekų tinklų įrengimo techninius projektus, numatyti kokybiškus vamzdžius, kurie leistų suderinti su tinklų savininku, sumažinti tinklų apsaugos zoną (ypatingai Dusetų, Žūklės, Nendrių, Kintų, Veliunos gatvėse).

4.20. Servitutai – Esamas servitutas ES222 žemės sklype Nr. E222 (kad. Nr. 2101/0008:491). Servituto ES222 kodas: 202 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto S222 plotas 0,0054 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklype Nr. 215. Nustatomas servitutas leis žemės sklypo Nr. 215 nuomininkams/naudotojams naudotis tame sklype esamais valčių garažais ir sudarys galimybę prieiti prie vandens.

Nustatomas servitutas S215 žemės sklypui Nr. 215. Servituto S215 kodai: 212 - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas); 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto S215 plotas 0,2478 ha. Servitutas būtų viešpataujantis sklypuose Nr. 211, 223. Nustačius servitutą S215 bus galima įrengti nenutrūkstamą pėsčiųjų ir dviratininkų ryšį Smiltelės upės šiauriniame krante. Visa Smiltelės upės teritorija (detalioju planu planuojamos teritorijos ribose) taps prieinama visuomenei ir aplinkiniams gyventojams.

Nustatomas servitutas S124 žemės sklypui Nr. 124. Servituto S124 kodas: 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto S124 plotas 0,1197 ha. Servitutas skirtas prieiti ir privažiuoti prie esamų sklypų Nr. E125 ir E127.

Nustatomas servitutas S128.1 žemės sklypui Nr. 128. Servituto S128.1 kodas: 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto S128.1 plotas 0,0694 ha. Servitutas skirtas prieiti ir privažiuoti prie esamo sklypo Nr. E127 ir esamos valčių nuleidimo vietos Nr. 1.

Nustatomai servitutai S128.2 ir S128.3 žemės sklypui Nr. 128. Servitutų S128.2 ir S128.3 kodas: 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto S128.2 plotas 0,0255 ha. Servituto S128.3 plotas 0,0258 ha. Servitutai skirti prieiti ir privažiuoti prie esamų sklypų Nr. E186 ir E189.

Nustatomai servitutai S211.1 ir S211.2 žemės sklypui Nr. 211. Servitutų S211.1 ir S211.2 kodas: 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto S211.1 plotas 0,0321 ha. Servituto S211.2 plotas 0,0436 ha. Servitutai skirti prieiti ir privažiuoti prie esamų sklypų Nr. E210 ir E213.

222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) nustatomas sklypuose Nr. 1a, 1b, 1, 16, 18, 25, 27, 75, 76, 115, 120, 124, 128, 131, 134, 136, 137b, 211, 215, 218, 219, 223, 226, 227, 228, 230, 232, 239, 241, 242.

Teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g., Klaipėdoje, detalusis planas

4.21. Planuojamų teritorijos tankumas – Visos planuojamos teritorijos plotas yra apie 54,4 ha. Planuojamoje teritorijoje formuojami nauji 85 sklypai. Visoje teritorijoje yra 152 esami sklypai. Viso planuojami 242 sklypai.

4.22. Planuojamas gyventojų skaičius – Planuojamoje teritorijoje gyventojų skaičius keisis nežymiai, kadangi formuojami tik du gyvenamieji vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai. Padidės lankytojų skaičius, kadangi bus sutvarkyta rekreacinė ir atskirųjų želdynų aplinka, atsiras priėjimas prie Smiltelės upės. Nauji komerciniai, rekreaciniai ir infrastruktūros objektai sukurs naujų darbo vietų ir pritauks didesnius žmonių srautus.

4.23. Želdiniai - Nagrinėjamoje teritorijoje saugomų gyvūnų ar augalų rūšių neužregistruota. Saugomų gamtos vertybių ar istorinių želdynų, pripažintų reikšmingais, kuriems būdinga žmogaus veiklos, gamtinės ir istorinės aplinkos dermė, planuojamoje teritorijoje neužfiksuota.

Statinių statybos metu naujai suformuotuose sklypuose maksimaliai saugomi esami vertingi želdiniai. Iškirštų želdinių atželdinimas pagal parengtą projektą siūlomas savivaldybės institucijos nurodytoje vietoje arba kompensuojama pinigine išraiška. Atskirųjų želdynų teritorijose ir prie projektuojamų gatvių numatomi nauji želdiniai. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

Esamiems pušynams ir medžių masyvams formuojami atskirųjų želdynų sklypai, kad teritorijos būtų tvarkomos ir pritaikytos žmonių poilsiui, rekreacijai. Planuojama teritorija neužstatyta pastatais bus apželdinta. Planuojami 9 atskirųjų želdynų ir 2 trumpalaikio poilsio statinių statybos sklypai pritaikyti gyventojų pasyviai ir aktyviai poilsiui. Kvartalo apsaugai nuo žalingo geležinkelio poveikio numatomi sklypai Nr. 71, 115, 237 apsauginiams želdiniams formuoti ir prieštriukšminei sienutei statyti.

Įrengiant naujus aplinkos sutvarkymo elementus būtina saugoti esamus medžius. Techninių projektų rengimo stadijoje turi būti atlikta esamų medžių inventorizacija, nustatant jų būklę tuo metu. Saugomi esami medžiai gatvių ribose ir esami pušynai. Želdiniai, esantys komunikacijų apsaugos zonose perkeliama į greta esančias želdynų teritorijas arba naikinami įstatymų nustatyta tvarka. Želdiniai gali būti šalinami tik įvertinus juos pagal LR vyriausybės nutarimą Nr. 206 (2008-03-12) „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“. Tvarkant, projektuojant, kertant, genint želdinius ir želdinių grupes (vykdant želdinių sanavimą) planuojamos teritorijos ribose, būtina vadovautis 2007-12-21 Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2008-01-29 Nr. D1-62 „Atskirųjų želdynų apsaugos ir tvarkymo pavyzdinis reglamentas“ ir 2008-03-12 LR vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“.

Želdynų tvarkymo darbams vykdyti turi būti rengiami atskiri želdynų tvarkymo projektai.

Rengiant suformuotų sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“):

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis ir paskirtis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto %
Gyvenamosios teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai. Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	25
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypai. Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	30
Rekreacinės teritorijos	Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais, išskyrus kaimo turizmo pastatus, ar trumpalaikiam poilsiui	40
Komercinės paskirties objektų teritorijos	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai. Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams	15
Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos sklypai. Žemės sklypai, skirti transporto paskirties pastatams ir garažų paskirties pastatams, elektroninių ryšių infrastruktūros ir kitiems statiniams ir įrenginiams susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose	12
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių statybos sklypai. Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms	Normuojama pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)

Planuojamoje teritorijoje želdynuose medžių, augančių arti gyvenamųjų namų ir užstojančių šviesą gyventojams, laja turi būti atitinkamai formuojama (genima) arba jie šalinami, kol bus pasiektas sanitarinės higienos normose nustatytas apšvietimas. Viešuose erdvėse draudžiama sodinti teršiančius aplinką medžius ir krūmus, želdinius su nuodingais vaisiais ar kitomis augalo dalimis, želdinius su dygliuotomis šakutėmis ar lapais, bei su valgomaisiais vaisiais.

Atskirųjų želdynų teritorijoms siūlomos bendros techninės rekomendacijos:

Teritorijos tarp Senosios Smiltelės g., Marių g., Skirvytės g., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos ribos, Upelio g. ir Minijos g.,
Klaipėdoje. detalusis planas

- Šalinami nudžiuvę, neatsparūs ir tikslinės medžių rūšis stelbiantys medžiai ir krūmai (drebulės, uosialapiai klevai ir kt.).
- Jei yra pažeistų ar nudžiuvusių medžių plotų, tuščios erdvės apsodinamos tai vietai, sklypui parinktais medžiais ar krūmais.
- Esant būtinumui palaipsniui rekomenduojama keisti netinkamą medžių ir krūmų struktūrą.
- Šalinami menkaverčiai, neperspektyvūs, sergantys želdiniai. Prie kirstinų medžių priskiriami:
 - ✓ sausi, džiūvantys, pakenkti grybinių ligų ir kenkėjų, stipriai sužaloti, išversti sniego ar vėjo, bei išlaužyti medžiai;
 - ✓ medžiai ir krūmai, trukdantys augti vertingiems medžiams. Tai daugiausia stelbiantys pagrindinių rūšių medžius minkštieji lapuočiai (juodalksniai, baltalksniai, drebulės, gluosniai, blindės);
 - ✓ kreivi, dvišakiai, nenormaliai stipriai išsišakoję bei neperspektyvūs, augant atsilikę medžiai, jei juos iškirtus nesusidarys medyne didelių prošvaisčių;
 - ✓ atskiri gerai augantys ir geros kokybės medžiai, jeigu yra būtina praretinti tankiai augančių medžių grupes ir sureguliuoti medynų tankumą.

4.24. Higieniniai reikalavimai - Būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus naujiems pastatams. Norminiam triukšmo lygio užtikrinimui naujų pastatų langų garso izoliavimo klasė turi būti ne žemesnė kaip C. Rengiant pastatų techninius projektus, užtikrinti norminius parametrus triukšmo atžvilgiu HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" (Žin., 2011, Nr. 75-3638). Užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2007 "Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore" (Žin., 2007, Nr. 55-2162), kitais norminiais aktais. Rengiant techninius projektus numatyti priemonės, įgalinančias sumažinti atmosferos taršą ir akustinio triukšmo lygį.

Pagrindiniai triukšmo ir atmosferinės taršos šaltiniai planuojamoje teritorijoje yra esami: geležinkelis ir Klaipėdos valstybinis jūrų uostas. Klaipėdos miesto savivaldybės Tarybos 2004-06-23 sprendimu Nr. 1-247, patvirtintu Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos į pietus nuo Senosios Smiltelės gatvės detaliuoju planu, nustatyta uosto SAZ. Esami ir planuojami gyvenamieji, rekreaciniai ir komercinės paskirties pastatai į ją nepatenka. Nėra įvykdytas minėto detaliojo plano sprendinys: AB „Lietuviškų durpių krova“ teritorijoje numatyti tik fasuotų nedulkančių krovinių krovą ir sandėliavimą arba hermetiškai uždara durpių krovą, arba iškelti taršos objektą į kitą vietą.

Esamame žemės sklype, adresu Upelio g. 36 (kadastrinis Nr. 2101/0008:104), esančios įmonės plėstų savo veiklą esančiuose pastatuose, privalėtų atlikti triukšmo, cheminės, fizikinės taršos matavimus. Jeigu taršos ir triukšmo lygis viršys leistinas normas, bus privaloma numatyti taršos mažinimo priemonės. Įmonių veiklos pobūdžio esamuose pastatuose SAZ negali išeiti už sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0008:104) ribų. Šiam sklypui privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimai nenustatomi.

Naujai formuojamame sklype Nr. 27 yra esamas sandėliavimo pastatas. Norint vykdyti veiklą, privaloma atlikti triukšmo, cheminės, fizikinės taršos matavimus. Jeigu taršos ir triukšmo lygis viršys leistinas normas, bus privaloma numatyti taršos mažinimo priemonės. Veiklos pobūdžio esamame pastate SAZ negali išeiti už sklypo Nr. 27 ribų.

Naujai formuojamuose sklypuose nebus vykdoma jokia kenksminga veikla. Sklype Nr. 47 esantys garažai atitinka galiojančius normatyvus (nuo gyvenamųjų namų langų atitolę 25-50m). Įrengiant požemines automobilių stovėjimo aikšteles sklypuose Nr. 122, 123, 129, 131, 132, 134, 219, 220, 230, 232 privaloma išlaikyti normuojamus atstumus pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos".

Biologinė tarša neprognozuojama. Planuojamos veiklos įtakos atmosferos taršai aspektas nėra aktualus. Plano įgyvendinimas nesąlygos teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimo, nes jis bus įgyvendinamas pritaikant naujausias technologijas ir technines priemones, kurios atitinka ES standartus.

4.25. Reikalavimai triukšmo lygio ribojimui planuojamoje teritorijoje - Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. T2-334 patvirtintą "Klaipėdos miesto savivaldybės transporto paros triukšmo (Ldvn) prevencijos zonų žemėlapi" planuojamoje teritorijoje transporto keliamas triukšmas viršija ribinius dydžius tik vienoje vietoje – Nendrių gatvėje šalia geležinkelio. Šioje vietoje yra esamas komercinės paskirties sklypas Nr. E73. Tarp šio sklypo ir sklypo geležinkeliui yra laisvos valstybinės žemės plotas, kuriame numatoma statyti prieštriukšminę sienutę.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės pramoninio triukšmo žemėlapi bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimą Nr. T2-334 patvirtintą "Klaipėdos miesto savivaldybės pramoninio paros triukšmo (Ldvn) prevencijos zonų žemėlapi", planuojamos teritorijos esamoje gyvenamojoje aplinkoje yra viršijami pramoninio paros triukšmo (Ldvn) ribiniai dydžiai. Pramoninio triukšmo šaltinis – Klaipėdos valstybinis jūrų uostas - yra už planuojamos teritorijos ribų. Apsaugai nuo žalingo jūrų uosto poveikio (pramoninio triukšmo) naujai formuojamuose gatvių sklypuose Nr. 29, 143 numatoma prieštriukšminė sienutė prie Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ribos. Sklypo Nr. 29 dalyje siūlomas papildomas apželdinimas šalia prieštriukšminės sienutės. Papildomi pramoninio triukšmo mažinimo būdai – gyvenamųjų pastatų langų keitimas į triukšmui mažiau pralaidžius langus. Atmosferinei taršai mažinti formuojami atskirųjų želdynų sklypai esamiems pušynams Nr. 25, 120, 136, kuriuos siūloma papildomai apželdinti.

Dalis esamų gyvenamosios paskirties sklypų, esančių Upelio gatvėje, yra netoli esamo geležinkelio. Geležinkelio apsaugos zona – 20m. Gyvenamosios paskirties sklypai į geležinkelio apsaugos zoną nepatenka. Kvartalo apsaugai nuo žalingo geležinkelio poveikio numatomi atskirųjų želdynų sklypai Nr. 71, 115, 237 apsauginiams želdiniams formuoti ir prieštriukšminei sienutei statyti.

Prieštriukšminių sienučių statybos organizavimas ir finansavimas sprendžiamas atskirais susitarimais tarp teritorijų (žemės sklypų, pastatų, statinių), kuriose yra triukšmo šaltinis, naudotojų, nuomininkų, savininkų ir Klaipėdos miesto savivaldybės. Rengiant prieštriukšminių sienučių techninius projektus įvertinti Karinių jūrų pajėgų saugumo reikalavimus ir sprendinius derinti su Lietuvos kariuomenės karinėmis jūrų pajėgomis.

Triukšmo ribiniai dydžiai nustatyti Lietuvos higienos norma HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje". Ši norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje įvertinamas matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus palyginant su atitinkamais šios higienos normos I lentelėje pateikiamais didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eilės Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis, dBA	Maksimalus garso slėgio lygis, dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatės	6-18 18-22 22-6	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas		45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiančioje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	6-18 18-22 22-6	55 50 45	60 55 50

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai nenumato taršių ar triukšmą keliančių objektų statybos, esamo triukšmo lygio viršijimo. Gretimų teritorijų naudotojai rengdami detaliuosius planus yra numatę atitinkamas priemones triukšmo lygiui mažinti (apsauginės sienutės, želdiniai). Visuose dokumentuose įrašytas teiginys, kad pastoviai planuojama vykdyti triukšmo matavimus. HN 33:2011 I lentelėje nurodytų triukšmo rodiklių tiesioginiai matavimai atliekami vadovaujantis Lietuvos standartu LST ISO 1996-1:2005 ir Lietuvos standartu LST ISO 1996-2:2008.

4.26. Aplinkosauginiai reikalavimai – Detaliajame plane numatomos veiklos yra netaršios, neturinčios reikšmingos neigiamos įtakos aplinkai, atitinkančios galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Nenumatoma aplinkai kenkiančių ar aplinkos taršą didinančių objektų statyba. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neigiamų pasekmių planuojamos teritorijos bei gretimybių aplinkos kokybei nebus. Įtakos oro, dirvožemio, vandens taršai taip pat nebus.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymo Nr. D1-230 „Dėl cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų patvirtinimo“ IV. (toliau Reikalavimų) Skyriaus 9. Punktu, preliminarųjį ekogeologinį tyrimą pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento reikalavimus detaliojo plano rengimo metu turi atlikti jeigu keičiama teritorijos naudojimo paskirtis (žemės naudojimo būdas) – iki teritorijos naudojimo paskirties pakeitimo; Detaliuoju planu yra suformuojami sklypai jų naudojimo paskirtis/būdus nustatant pagal esamų statinių paskirtis – nėra keičiamos esamos žemės sklypų naudojimo paskirtys bei būdai. Pagal Reikalavimų I. Skyriaus 4. Punktą, preliminaruosius ekogeologinius tyrimus iki žemės sklypo paskirties/būdo pakeitimo privalo atlikti ūkinės veiklos vykdytojai, eksploatuojantys Reikalavimų I priede nurodytus objektus ar vykdančiams jame nurodytą veiklą arba teritorijų savininkai ir (ar) naudotojai, kurių teritorijoje ši veikla buvo vykdoma. Kadangi planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra vykdoma veikla, patenkanti į Reikalavimų I priede išvardintą veiklų sąrašą, Reikalavimų I priede išvardintos veiklos galimai buvo vykdomos ne visoje planuojamoje teritorijoje (galimai užima apie 10 proc. visos planuojamos teritorijos) bei detaliuoju planu nėra keičiama sklypų naudojimo paskirtis/būdas, preliminaruosius ekogeologinius tyrimus iki detaliojo plano patvirtinimo nėra tikslinga atlikti.

Prieš pradėdant rengti techninius projektus arba keičiantis teritorijos ir (ar) ūkinės veiklos objekto savininkui ir (ar) naudotojui, sklypuose Nr. 25-28, E45, 47, 226-228 privaloma atlikti preliminarūs ekogeologinius tyrimus vadovaujantis "Ekogeologinių tyrimų reglamentu" (2008-06-17 Nr. 1-104).

Planuojant panaikinti Smiltelės upėje esančius pylimus, techninio projekto rengimo metu, būtina atlikti Smiltelės upės nuosėdų (grunto) užterštumo tyrimus.

Atranka dėl planuojamos ūkinės veiklos neatliekama, kadangi planuojami detaliojo plano sprendiniai ir numatyta ūkinė veikla neatitinka kriterijų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašus. Pramonės objektų valdų plėtimas, jachtų ar valčių prieplaukų įrengimas (kai prieplaukos plotas didesnis kaip 0,2 ha) detaliuoju planu neplanuojamas. Krantinės (sklypų Nr. 117, 126, 190, 209, 212, 214, 222, 235, 238) yra esamos ir nekeičiamos. Pramonės paskirties sklypas Nr. E45 esamas, neplanuojamas. Šių objektų plėtra neplanuojama. Esama situacija nekeičiama.

Smiltelės upės ilgis – 20,90 km. Upės baseino plotas – 124,10 km². Upė įteka į Kuršių marias. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" dalinio pakeitimo skyriumi Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos bei LR aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo (2007-02-14 Nr. D1-98) II skyriumi – Apsaugos juostų nustatymas, punktas 6.2. (užstatytose miestų dalyse (išskyrus 6.3. punkte nurodytas), kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir/arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius), – Apsaugos juostos plotis gali būti sumažinamas arba Apsaugos juosta gali būti nenustatoma) Smiltelės upės apsaugos juosta nenustatoma.