

Organizatorius:	Žemės sklypo Smiltynės g. 34 - UAB „JŪROS KRANTO REZIDENCIJA“; Kitos planuojamos teritorijos – KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS.		
Objektas:	TERITORIJOS, APIMANČIOS ŽEMĖS SKLYPĄ SMILTYNĖS G. 34, PASTATĄ SMILTYNĖS G. 31 IR VIETINĖS REIKŠMĖS PRAVAŽIUOJAMĄJĮ KELIĄ IKI SMILTYNĖS GATVĖS, KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS		
Adresas:	Teritorija Smiltynėje, apimanti žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės gatvės, Klaipėdoje.		
Etapas:	DETALUSIS PLANAS. KONCEPCIJA		
Rengėjas:	UAB "FORMATAS A1"		
Direktorius:	Linus Naujokaitis	A610	
PV, architektė	Alicija Grigūnienė	A1225	
Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2013-07-17 / DP		
Versija:	Nr. 1 (2014/09/22)		
Data:	2014		

3. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

3.1. ĮVADAS

Koncepcijos stadijos rengimo metu nustatomi teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentavimo ypatumai. Planuojamos teritorijos plėtros prioritetai numatomi laikantis Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano bei Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pagrindinių vystymo kryptių, siekiant sudaryti palankiausias sąlygas darniam teritorijos vystymui, užtikrinant prielaidas teigiamai ekonominei ir socialinei plėtrai, kartu saugant gamtos bei kultūros vertybes.

Klaipėdos miesto bendrajame plane ir KNNP tvarkymo plane Smiltynės paplūdimio ruože numatyti du pagrindiniai paplūdimio aptarnavimo centrai. Jie abu susieti su žmonių ir automobilių perkėlomis per Kuršių marias iš Klaipėdos į Smiltynę. Pirmoji perkėla generuoja žymiai didesnius Smiltynės lankytojų srautus, kadangi ji yra betarpiškai susieta su miesto centru ir labai populiariais lankytiniais Smiltynės objektais: Jūrų muziejus, Delfinariumas ir kt. Pirmoji Smiltynės paplūdimio aptarnavimo zona taipogi yra labiau išvystyta ir daugiau lankoma.

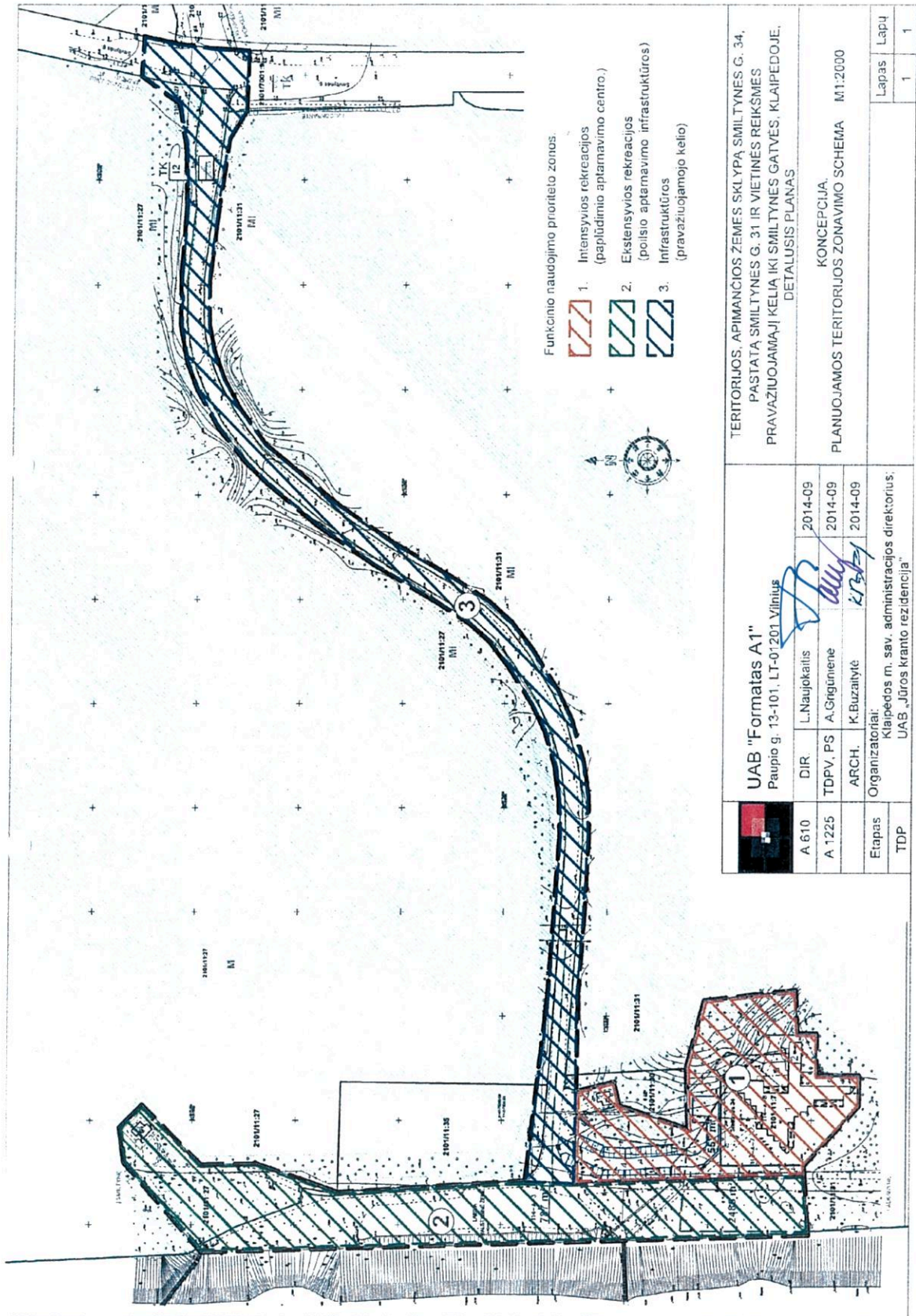
Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės gatvės, Klaipėdoje, detaliojo plano tikslas yra išnagrinėti Smiltynės paplūdimio antrojo pagrindinio aptarnavimo centro, jo aplinkos bei patekimo nuo Antrosios Smiltynės perkėlos išvystymo fizines ir juridines galimybes, numatyti priemones reikiamo lygio turizmo ir rekreacijos infrastruktūrai, atitinkančiai gyventojų ir turistų poreikius, sukurti. Paplūdimio infrastruktūros plėtojimo darbai privalo atitikti Kuršių nerijos nacionalinio parko ir Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos tvarkymo ir išsaugojimo prioritetus.

3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ZONAVIMAS

Nagrinėjama teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės Nr. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės gatvės, Klaipėdoje, detaliojo plano teritorija (apie 2,9 ha) nėra vienalytė ir yra labai skirtinga dislokacijos ir funkcinio panaudojimo galimybių požiūriu, todėl konceptualiai skirstoma į atskiras funkcinės zonas:

1. Intensyvios rekreacijos prioriteto. Paplūdimio aptarnavimo centro pastato ir jo aplinkos zona - teritorija apie numatomą rekonstruoti pastatą Smiltynės g. 34, pritaikant jį paplūdimio aptarnavimo centrui – apie 0,8 ha;
2. Ekstensyvios rekreacijos prioriteto. Paplūdimio aptarnavimo centro poilsio, sezoninės prekybos ir poilsio bei žaidimų zona - teritorija tarp apsauginio kopagūbrio ir dviračių tako – apie 1,0 ha;
3. Inžinerinės infrastruktūros teritorijų prioriteto. Pravažiuojamojo kelio zona - teritorija aplink vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės gatvės – apie 1,1ha .

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	2



UAB "Formatas A1" Paupio g. 13-101, LT-01201 Vilnius		2014-09 2014-09 2014-09	
A 610	DIR.	L. Naujokaitis	2014-09
A 1225	TDPV, PS	A. Grigunienė	2014-09
Etapas	ARCH.	K. Buzaitytė	2014-09
TDP	Organizatoriai:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius; UAB „Jūros kranto rezidencija“	

TERITORIJOS, APIMANČIOS ŽEMĖS SKLYPĄ SMILTYNĖS G. 34,
 PASTATĄ SMILTYNĖS G. 31 IR VIETINĖS REIKŠMĖS
 PRAVAŽIUOJAMĄJĮ KELIĄ IKI SMILTYNĖS GATVĖS, KLAIPĖDOJE,
 DETALUSIS PLANAS

Koncepcija.
 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ZONAVIMO SCHEMA M1:2000

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	3

3.3. ① ZONA INTENSYVIOS REKREACIJOS - APPLŪDIMIO APTARNAVIMO CENTRO PASTATO IR JO APLINKOS ZONA

Paplūdimio aptarnavimo pastato zona apima numatomo rekonstruoti pastato Smiltynės g. 34 sklypą (0,3147 ha), esamą, pertvarkomą viešąjį tualetą, planuojamą paplūdimio aptarnavimo centro automobilių stovėjimo aikštelę ir saugomo valstybinio miško plotą rytinėje zonos dalyje.

Konceptualūs sprendiniai.

- I. Esamas paplūdimio aptarnavimo pastato sklypas, kad. Nr. 2101/0011:7 (brėžinyje esamas sklypas Nr. 1, plotas 3148 m²).

- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- Keičiamas naudojimo būdas iš rekreacinių teritorijų į komercinės paskirties objektų teritorijų (K);
- Planuojama rekonstruojamo pastato galimo užstatymo zona;
- Planuojami įvažiavimai į sklypą, įėjimai pėstiesiems.

Paplūdimio aptarnavimo pastatas (brėžinyje eksplikacijos Nr. 1.1) planuojamas kaip daugiafunkcis pastatas talpinantis savyje viešąsias paplūdimio lankytojų aptarnavimo, o taip pat galimas apgyvendinimo funkcijas. Šio centro paskirtis yra aptarnauti pajūrio juostoje atvykstančių lankytojų srautus panaudojant jūros akvatorijos ir jūros pakrantės teikiamas rekreacines ir sveikatinimo galimybes, suteikiant aptarnavimo centre komercines, nuomos, maitinimo, rekreacines, gydymo ir panašiai bei galimas ir nakvynės paslaugas. Vasaros sezono metu šis centras bus orientuotas į plažo lankytojų aptarnavimą, SPA paslaugas. Siekiant išvengti sezoniškumo rudens – žiemos – pavasario metu bus vystomos veiklos, orientuotos į sveikatinimo, SPA, nedidelės apimties apgyvendinimo ir maitinimo paslaugas (daugiausia koordinuotas su Lietuvos jūrų muziejaus Delfinų terapijos centru, į Delfinų terapijos centrą atvykusiems pacientams ir svečiams bus reikalingos ištaisius metus apgyvendinimo, maitinimo, maudynių pašildytame jūros vandenyje, įvairioms sveikatingumo programomis paslaugos).

Planuojamo paplūdimio aptarnavimo centro pastato techniniai - ekonominiai rodikliai (tikslinami sprendinių konkretizavimo arba techninio projekto rengimo metu):

Bendras plotas – apie 3800 kv.m:

1. Visuomeninių patalpų plotas – apie 1800 kv.m, tame tarpe:

- Viešo maitinimo įstaigos (restorano) salės plotas – apie 300 kv.m,
- Viešo maitinimo įstaigos (restorano) salės vietų skaičius - apie 100 lankytojų,
- Paplūdimio aptarnavimo patalpa su medicininis punktu – apie 100 kv.m,
- Dviračių ir paplūdimio inventoriaus nuomos punktas - apie 100 kv.m,
- SPA paslaugų patalpos – apie 1000 kv.m,
- Pagalbinės, ekokempingo aptarnavimo ir techninės patalpos – apie 300 kv.m;

1. Apgyvendinimo patalpų plotas – apie 1000 kv.m, kambarių skaičius – max 20-35 kambariai.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane numatyta, kad paplūdimio aptarnavimo įstaigos kuriamos su automobilių stovėjimo, vaikų žaidimo aikštelėmis. Pagal STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius (numatomas prie paplūdimio aptarnavimo centro):

- Maitinimas (1v. kiekv. 15 kv.m. salės ploto) – max. 20 auto;
- Apgyvendinimas (1v. kiekv. 4 lovų) - max. 12 auto.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane pagrindinė paplūdimio lankytojų automobilių stovėjimo aikštelė yra numatyta prie Smiltynės gatvės ir pravažiuojamojo kelio sankryžos, kuri dabar yra už planuojamos teritorijos ribų, įrengta ir esant poreikiui turėtų būti plečiama. Numatoma, kad didžioji

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	4

dalis paplūdimio aptarnavimo centro lankytojų bus tie patys paplūdimio lankytojai. Įvertinant objekto gretimybes - Klaipėdos jūrų muziejus ir delfinariumas su delfinų terapijos seansais, taip pat esamus ir numatomus statyti ištikus metus veikiančius objektus Neringos savivaldybės teritorijoje, ypač svarbus šio planuojamo objekto veikimo ir patogaus naudojimo ištikus metus užtikrinimas su visa jam aptarnauti reikalinga infrastruktūra. Planuojama galima specializacija, pritaikant jo patalpas žmonėms su negalia ir žmonėms sergantiems autizmu bei kitomis, reikalaujančiomis specialių sąlygų ir priežiūros, ligomis.

II. Formuojamas sklypas prie esamo statinio – viešojo tualetu, kurio un. Nr. 4400-2105-4662 (brėžinyje eksplikacijos Nr. 2, naujai formuojamas sklypas Nr. 2).

- Planuojamas sklypo plotas 324 m²;
- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- Nustatomi galimi naudojimo būdai - rekreacinių teritorijų (R) ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijų (I1);
- Planuojama rekonstruojamo pastato galimo užstatymo zona;
- Planuojamas įėjimas į sklypą pėstiesiems.

Be paplūdimio aptarnavimo centro pastato šioje zonoje yra viešasis tualetas, kurį numatoma rekonstruoti ir išplėsti, įrengiant ekokempingui aptarnauti reikalingą infrastruktūrą - papildomas sanitarines patalpas. Planuojamos wc, dušinių, sanmazgų aptarnavimo ir kitos patalpos.

III. Planuojama automobilių, dviračių laikino stovėjimo aikštelė, privažiavimas prie paplūdimio aptarnavimo pastato sklypo (brėžinyje eksplikacijos Nr.4).

Paplūdimio aptarnavimo pastato zonoje paplūdimio lankytojų centrui aptarnauti planuojama dviračių bei 32 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Įrengiant dviračių bei automobilių stovėjimo aikštelę būtina rasti optimalią aikštelės geometriją, siekiant maksimaliai išsaugoti miškui priklausančius plotus ir esamus pavienius želdinius.

IV. Saugomo valstybinio miško teritorija.

Likusi paplūdimio aptarnavimo centro pastato ir jo aplinkos – intensyvios rekreacijos zonos dalis apaugusi mišku, kuris turi būti išsaugotas ir sutvarkytas.

3.4. (2) ZONA EKSTENSYVIOS REKREACIJOS - PABLŪDIMIO APTARNAVIMO CENTRO POILSIO, SEZONINĖS PREKYBOS IR ŽAIDIMŲ, POILSIO AIKŠTELIŲ ZONA

Paplūdimio aptarnavimo centro poilsio, sezoninės prekybos ir žaidimų, poilsio aikštelių zona apima teritoriją tarp apsauginio kopagūbrio ir dviračių tako bei šiaurinėje teritorijos dalyje esantį viešąjį tualetą. Tai užkopės bei greta išilginio tako aptarnavimo infrastruktūros, žaidimų aikštelių pliažo zonų – juostų dalis. Ši teritorija skirta ypatingai svarbioms paplūdimio aptarnavimo funkcijoms vykdyti, bei ekoturizmo idėjoms propaguoti.

Konceptualūs sprendiniai.

V. Laisvos valstybinės žemės teritorija, esanti tarp apsauginio kopagūbrio vakaruose, dviračių tako rytuose, valstybinių miškų šiaurėje ir pietuose (brėžinyje eksplikacijos Nr. 5).

Planuojamos vaikų žaidimo, lauko treniruoklių aikštelės ir aikštelės skirtos poilsiui. Teritorija gali būti naudojama ir ekokempingo aptarnavimo infrastruktūrai kurti. Taip pat galimos įrengti sezoninės prekybos ir aptarnavimo vietos. Sezoninių prekių prekybos ir aptarnavimo rūšys ir formos turi būti detalizuotos atskirai.

Šios zonos sezoninio naudojimo objektai turi praplėsti paplūdimio aptarnavimo centro pastato teikiamas funkcijas ir suteikti daugiau galimybių lankytojų aptarnavimui sezono metu. Šiame Smiltynės

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	5

paplūdimio ruože ypač trūksta tokių aptarnavimo paslaugų, todėl jis nėra populiarus Klaipėdos miesto gyventojų ir miesto svečių tarpe.

VI. Formuojamas sklypas prie esamo statinio – viešojo tualetu, kurio un. Nr. 4400-2105-4640 (brėžinyje eksplikacijos Nr. 3, naujai formuojamas sklypas Nr. 3).

- Planuojamas sklypo plotas 178 m²;
- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- Nustatomi galimi naudojimo būdai - rekreacinių teritorijų (R) ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijų (I1);
- Planuojama rekonstruojamo pastato galimo užstatymo zona;
- Planuojamas įėjimas į sklypą pėstiesiems.

Šioje zonoje yra dar vienas viešasis tualetas, kurį būtina kapitališkai remontuoti sukuriant šiuolaikines sąlygas paplūdimio lankytojų aptarnavimui.

VII. Susisiekimo komunikacijų koridorius – esamas dviračių takas.

Šiaurės – pietų kryptimi praeinančiam dviračių takui bei dviračių takų jungtims iki laiptų per apsauginį kopagūbrį išskiriama susisiekimo komunikacijų koridoriaus teritorija. Šiaurės – pietų kryptimi yra dviračių pažintinė „Eurovelo-10“ trasa.

VIII. Esamo miškų ūkio paskirties sklypo (kad. Nr. 2101/0011:27) dalies ir kito valstybinio miško žemės teritorija.

Naujų sprendinių esamo miškų ūkio paskirties sklypui nenumatoma (paliekama status quo situacija).

Kadangi ši paplūdimio aptarnavimo zona yra labai jautrioje gamtinėje aplinkoje - šalia apsauginio jūros kopagūbrio, planuojamos priemonės kopagūbrio apsaugai ir stabilumui užtikrinti, pėsčiųjų takams prie jūros tvarkyti. Planuojamas valstybinių miškų plotų mažinimas rytinėje zonos teritorijos dalyje ten, kur valstybinio miško riba nesutampa su miško registruoto sklypo riba ir valstybinio miško plotas apie 1,5-2,0 metrus dengia dviračių taką (žiūrėti Miškų plotų schemą).

3.5. (3) ZONA INFRASTRUKTŪROS - PRAVAŽIUOJAMOJO KELIO ZONA

Pravažiuojamojo kelio zona apima teritoriją aplink vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės gatvės.

Konceptualūs sprendiniai.

IX. Formuojamas sklypas prie esamo statinio – pravažiuojamojo kelio (brėžinyje naujai formuojamas sklypas Nr. 4).

- Planuojamas sklypo plotas 5346 m²;
- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas– inžinerinės infrastruktūros koridorių (TK);
- Nustatomas galimas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2).

Šios zonos formavime svarbiausias dėmesys turi būti skirtas visų rūšių transporto priemonių patekimams į paplūdimio aptarnavimo centrą. Šioje zonoje būtina suformuoti pravažiuojamojo kelio sklypą, kuriame, užtikrinant eismo saugumą, be automobilių transporto būtų numatytas pėsčiųjų ir dviračių eismas. Planuojama pratęsti nuo Smiltynės perkėlos iki pajūrio pėsčiųjų ir dviračių taką, kuris įsijungtų į pajūrio ir visos Nerijos pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą – dviračių žiedinių iškylų trasų sistemą. Planuojamas valstybinių miškų plotų mažinimas šiaurės rytinėje zonos teritorijos dalyje ten, kur valstybinio miško riba nesutampa su miško registruoto sklypo riba ir valstybinio miško plotas apie 8,0-4,0 metrus dengia pravažiuojamąjį kelią (žiūrėti Miškų plotų schemą).

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatą Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	6

3.6. PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE NUMATOMI PAGRINDINIAI SPRENDINIAI (ŽIŪRĖTI TERITORIJOS, APIMANČIOS ŽEMĖS SKLYPĄ SMILTYNĖS G. 34, PASTATŲ SMILTYNĖS G. 31 IR VIETINĖS REIKŠMĖS PRAVAŽIUOJAMĄJĮ KELIĄ IKI SMILTYNĖS GATVĖS, KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS BRĖŽINĮ)

Skil. Nr.	Sklypo plotas m ²	Teritorijos naudojimo tipas / galimi naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis, m	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinių paskirtis	Papildomi reikalavimai
1	3148	(PA/K) Paslaugų teritorija / komercinės paskirties objektų teritorija.	Iki 9 m	0,60	1,30	Poilsio paskirties pastatas - Smiltynės paplūdimio aptarnavimo centras arba kompleksinio jūrų terapijos centras su lankytojų aptarnavimu ir transformatorinė.	Sklypas skirtas paplūdimio aptarnavimo centrui / jūrų terapijos centrui. Paplūdimio aptarnavimo centro automobilių ir dviračių laikino stovėjimo aikštelė planuojama greta sklypo laisvoje valstybinėje žemėje ir atskiru sklypu neišskiriama. Transformatorinė iš sklypo turėtų būti iškelta arba rekonstruota.
2	324	(PA/R, I1) Paslaugų teritorija / rekreacinė teritorija, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija.	Iki 6 m	0,30	0,40	Paslaugų paskirties pastatas -viešasis tualetas su buitėmis, sanitarinėmis ir higienos patalpomis.	
3	178	(PA/R, I1) Paslaugų teritorija / rekreacinė teritorija, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija.	Iki 6 m	0,40	0,40	Paslaugų paskirties pastatas -viešasis tualetas su buitėmis, sanitarinėmis ir higienos patalpomis.	
4	5360	(TK/I2) Inžinerinės infrastruktūros koridorius / Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija.	-	-	-	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų statiniai.	Prie šios teritorijos, pratęsiant susisiekimo paslaugų aptarnavimą, yra numatyta automobilių ir dviračių stovėjimo aikštelė (ji numatyta laisvoje valstybinėje žemėje ir atskiru sklypu neišskirta).

Objekto nr.	Pavadinimas	Projekto dalis	Laidos nr.	Lapas
2013-07-17 / DP	Teritorijos, apimančios žemės sklypą Smiltynės g. 34, pastatų Smiltynės g. 31 ir vietinės reikšmės pravažiuojamąjį kelią iki Smiltynės g., Klaipėdoje detalusis planas	Detalusis planas	01	7

