

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Rengiamu detaliojo plano koregavimu siekiama nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, nustatyti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detaliojame plane.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančią 2007 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T2-110 patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės bendrąjį planą. Sklypo dalims Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo bei inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II).

Planuojamoje teritorijoje numatomi griauti statiniai:

- Keleivių stoties pastatas
- Kasos pastatas

Numatoma išardyti dalį kietų asfaltbetonio ir betono plytelių dangų.

Teritorijai nustatomas statinių aukštingumas iki 30 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 1-9 aukštų.

Statomiems 8,5 m aukščio statiniams yra nustatomas 3 m atsitraukimo atstumas nuo sklypo ribos, o statomiems 30 m aukščio pastatams – 13,75 m atsitraukimo atstumas. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčio statinio dalies. Neišlaikant atstumų iki sklypo ribos, privalomi rašytiniai gretimų žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai).

Planuojamų statyti pastatų (statinių) vieta gali kisti statybos zonos ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius atstumus, kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir gretimų sklypų ribų nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Nekeičiant detaliojo plano sprendinių gali būti statomi kiti mažesnio aukščio statiniai ir pastatai, taip pat ir atskiri tūriai.

4.1. Naudojimo reglamentai bei tvarkybos režimas

Sklypo dalis Nr. 1:

- Sklypo plotas – 24011 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (II) (kitos paskirties žemė).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija (II).
- Maksimalus pastatų aukštis – iki 30 m.
- Maksimalus pastatų aukštų skaičius – 9.
- Maksimalus leistinas užstatymo tankis – 30%.
- Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas – 1.0. Maksimalus užstatymo tūrio tankis – 3.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių norma (plotas) sklype – 12%.
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

Sklypo dalis Nr. 2

- Sklypo plotas – 7476 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (II) (kitos paskirties žemė).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija (II).
- Maksimalus pastatų aukštis – iki 30 m.

DP-16-02-AR	Lapas	Lapų	Laida
	19	22	0

- Maksimalus pastatų aukštų skaičius – 9.
- Maksimalus leistinas užstatymo tankis – 20%.
- Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas – 0.7. Maksimalus užstatymo tūrio tankis – 2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių norma (plotas) sklype – 12%.
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

4.2. Sprendinių įgyvendinimo programa

- Teritorijoje numatoma griauti Keleivių stoties bei kasos pastatus bei išardyti dalį kietų asfaltbetonio ir betono plytelių dangų.
- Prieš statant naujus pastatus iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus planuojamo sklypo ribose.

4.3. Susisiekimas

Nagrinėjama teritorija turi gerą prieigą prie transporto infrastruktūros – automobilių kelių, geležinkelių ir krantinių. Susisiekimas autotransportu su planuojama teritorija vykdomas B1 kategorijos Varnėnų, Agluonos ir Minijos gatvėmis iki susiekimo su A2 kategorijos Baltijos prospektu pereinančiu į pagrindinę magistralę A1. Nagrinėjamoje teritorijoje yra svarbus susisiekimo mazgas – keleivių ir automobilių transporto perkėla į Kuršių neriją.

Pagrindinis įvažiavimas į planuojamą teritoriją lieka iš esamos B1 kategorijos Varnėnų gatvės bei paliekami du papildomi įvažiavimai iš planuojamos teritorijos pietų ir šiaurės pusių. Šie papildomi įvažiavimai būtų naudojami avariniam patekimui iš gretimų Klaipėdos valstybinio jūrų uosto nuomojamų teritorijų.

Siekiant optimizuoti perkėlos veiklą parengtas jungiamojo kelio nuo Varnėnų gatvės iki Smiltynės gatvės, sutampančios su jungiamuoju keliu Nr. 2254 techninis projektas. Rekonstravimo metu Smiltynės perkėlos teritorijoje numatoma įrengti 12 patekimo į keltus eismo juostų, kuriose planuojama sutalpinti apie 150 automobilių. Siekiant pagreitinti keltų pakrovimą ir iškrovimą numatoma keltų pakrovimo rampų rekonstrukcija, kuri leis organizuoti keltų pakrovimą ir iškrovimą iškart dviemomis juostomis. Techninio projekto sprendiniai pateikti detaliojo plano grafinės dalies pagrindiniame brėžinyje.

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius numatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje naujas automobilių poreikis yra 157 automobiliai (žr. 4 lentelę). Teritorijos rytinėje dalyje numatoma išlaikyti esamą 18 vietų automobilių stovėjimo aikštelę. Likusių automobilių stovėjimo vietų poreikį numatoma patenkinti teritorijos ribose įrengiant daugiaaukštę automobilių saugyklą.

Lentelė 4. Automobilių vietų poreikio skaičiavimas

Numatoma pastato/ patalpų paskirtis	Preliminarus patalpų plotas, m ²	Vietų poreikis	Reikalingas stovėjimo vietų skaičius
Administracinės patalpos	~3400	1 vieta / 25 kv. m pagrindinio ploto	136
Maitinimo patalpos	~280	1 vieta / 15 kv. m salės ploto	18
Keltų remonto dirbtuvės	~200	1 vieta / 60 kv. darbo patalpų ploto	3

Konkretus teritorijos aprūpinimas susiekimo komunikacijomis, automobilių stovėjimo vietų skaičius ir jų parkavimo vietos tikslinamos techninio projekto stadijoje.

Remiantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247, 2015-09-24) planuojamos teritorijos

DP-16-02-AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	22	0

ribose numatyta iki perkėlos pratęsti Varnėnų gatvės pietinėje pusėje planuojamą nutiesti magistralinę dviračių trasą bei numatyta vieta trumpalaikės dviračių nuomos terminalo įrengimui.

4.4. *Poveikio aplinkai vertinimas.*

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr.82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais. Techninio projekto rengimo metu atlikus Poveikio aplinkai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

4.5. *Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.*

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas. Techninio projekto rengimo metu atlikus planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

4.6. *Gretimybių poveikis AB „Smiltynės perkėla“ vykdomai veiklai*

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

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą nėra.

Atsižvelgiant į didėjantį laivų eismo intensyvumą Klaipėdos uosto akvatorijoje yra parengtas jungiamojo kelio nuo Varnėnų gatvės iki Smiltynės gatvės, sutampančios su jungiamuoju keliu Nr. 2254 techninis projektas. Įgyvendinus techninio projekto sprendinius perkėlos teritorijoje bus įrengta buferinė 150 automobilių talpinanti erdvė, o rekonstruotos keltų iškrovimo-pakrovimo rampos įgalins operatyvesnį keltų darbą bei minimizuos galimai atsirasiančių prastovų neigiamą įtaką perkėlos veiklai.

4.7. *Gaisrinė sauga.*

Planuojamų statyti statinių vieta gali kisti detaliojo plano sprendiniais nurodytos statinių statybos zonos ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius atstumus, kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir gretimų sklypų ribų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) bei vadovaujantis kitais įstatymais ir teisinais reglamentais.

Artimiausia yra 2-oji Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, esanti Šilutės pl. 58, apie 4,5 km kelio atstumu.

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų ir planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų (konkretus priešgaisrinių hidrantų skaičius sprendžiamas techninio projekto rengimo metu) vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Techninio projekto metu, planuojant naujus pastatus, turi būti užtikrintas gaisrinis privažiavimas pagal galiojančius teisės aktus.

4.8. *Inžineriniai tinklai*

Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Visi inžineriniai tinklai lieka prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Nauji planuojami objektai bus

DP-16-02-AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	22	0

prijungiami prie esamų inžinerinės infrastruktūros įrenginių. Rengiant statinių techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai, suprojektavus tikslias statinių vietas, gali būti iškeliami vadovaujantis derinančių institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Inžinerinių tinklų apsauginės zonos nustatytos vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miškų naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343.

4.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės 1992-05-12 nutarima Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos)*

- I - Ryšių linijų apsaugos zonos - po 2 m;
- VI - Elektros linijų apsaugos zonos - po 1 m;
- IX - Dujotiekių apsaugos zonos - po 2 m;
- XLVIII - Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – po 5 m;
- XLIX - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – po 2,5 m, 5 m, 10 m.

4.10. *Servitutai.*

Servitutai sklypo ribose nustatomi atskirais teisės aktais arba rašytiniais susitarimais (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

4.11. *Atliekos*

Atliekos būtų surenkamos į sklype numatytus konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

4.12. *Želdiniai*

Vadovaujantis LR AM 2003-12-19 d. įsakymu Nr.673 „Saugotinių, želdinių, augančių ne miško žemėje, apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus, sužalojus, atlyginimo tvarkos“ patvirtinimo pakeitimo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra saugotinių bei menkaverčių želdinių (medžių ir krūmų). Planuojamos teritorijos pietvakarinėje pusėje auga kanadinės tuopos soliteras, o rytinėje pusėje auga dvi kalninių pušų grupės (žiūr. priede pateiktą želdinių fotofiksaciją). Detaliuoju planu numatoma kalninių pušų grupes išsaugoti (žiūr. brėžinyje), o ant lietaus nuotekų tinklų augantį kanadinės tuopos medį numatoma šalinti (žiūr. brėž.). Šalinamų medžių skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu bei atlyginama žala gamtai, vadovaujantis LR AM 2003-12-19 d. įsakymu Nr.673 „Saugotinių, želdinių, augančių ne miško žemėje, apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus, sužalojus, atlyginimo tvarkos“ patvirtinimo pakeitimo.

Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 12 % viso planuojamo ploto (žiūr. brėžinyje). Preliminari planuojamų želdinių vieta pavaizduota sprendinių konkretizavimo brėžinyje. Želdinių kiekis ir vieta tikslinama techninio projekto metu priklausomai nuo architektūrinės koncepcijos išlaikant nustatytą minimalią priklausomųjų želdynų bei želdinių normą.

4.13. *Mažoji architektūra*

Remiantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos išorinės reklamos specialiojo plano reikalavimais nagrinėjamos teritorijos ribose turėtų būti įrengtas Klaipėdos miesto reprezentacinis standas, kuriame pagal specialiai parengtą sąlygų sąvadą būtų pateiktas miesto herbas, miesto planas, transporto maršrutai ir panašiai.

DP-16-02-AR	Lapas	Lapų	Laida
	22	22	0