

UŽSAKOVAS

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS

**ŽEMĖS SKLYPŲ SMILTYNĖS G. 1 IR SMILTYNĖS G. 2, KLAIPĖDOJE,
DETALUSIS PLANAS**

STADIJA

KONCEPCIJA

PATVIRTINTA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Klaipėdos miesto
savivaldybės tarybos
2012 m. spalio 23 d.
sprendimu Nr. T2-240**

ŽYMUO

SS 11-036-DPL

DATA

2012-07-01

DIREKTORIUS

DONATAS MISIŪNAS

TERITORIJŲ PLANAVIMO PADALINIO VADOVĖ

Dr. KRISTINA GAUČĖ

PROJEKTO VADOVAS

MARIJA NEMUNIENĖ, At. Nr. A 976, 1905, 1050



BYLOS SUDĖTIS

EIL. NR.	DOKUMENTO PAVADINIMAS	PSL. NUO-IKI
1.	ANTRAŠTINIS LAPAS	1
2.	BYLOS SUDĖTIS	2
3.	ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS	3-4
4.	DETALIOJO PLANA KONCEPCIJA	
4.1.	DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	5-8
4.2.	DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS BRĖŽINYS	9

1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda, tel. (8~46) 396059, faks. (8~46) 410049.

1.2. Detaliojo plano rengėjas: UAB „Statybos strategija“, Smolensko g. 10, LT-03201 Vilnius, tel. (8~5) 2788433, faks. (8~5) 2788789.

1.3. Planuojama teritorija: žemės sklypai Smiltynės g. 1 ir Smiltynės g. 2, Klaipėdoje.

1.4. Detaliojo plano lygmuo: vietovės lygmens.

1.5. Detaliojo plano tikslai: vykdant Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. rugsėjo 8 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-101/2010 patvirtintą taikos sutartį, pakeisti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T2-206 patvirtintą žemės sklypo Smiltynės g. 3 ir šalia esančios teritorijos detalųjį planą, keičiant sklypų ribas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus ir apribojimus, privalomus rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus.

1.6. Planavimo procesas:

Detalusis planas rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka: Planavimo procesą sudaro:

- 1. Parengiamasis etapas – planuojamos teritorijos toponuotraukos parengimas;
- 2. Detaliojo plano rengimo etapas – esamos būklės analizės stadija (esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymo, inžinerinių tinklų, gatvių, želdinių, gamtos ir kultūros paveldo objektų įvertinimas. Vertingų savybių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų ir atitikimo aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams nustatymas), koncepcijos nustatymo stadija (teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausių kryptų ir tvarkymo prioritetų numatymas, SPAV procedūrų atlikimas), sprendinių rengimo stadija (teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonių, statybų ir aplinkos tvarkymo programos, veiklos reglamentavimo, sklypų ribų ir aikštelių numatymas).
- 3. Sprendinių pasekmių vertinimo etapas (detalaus pasekmių vertinimo kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu, paveldosaugos požiūriu atlikimas).
- 4. Baigiamasis etapas – teritorijų planavimo dokumento viešas svarstymas su visuomene, sprendinių derinimas su institucijomis išdavusiomis planavimo sąlygas, ginčų nagrinėjimas, tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje.

1.7. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: bendroji tvarka.

1.8. Detaliojo planavimo pagrindas ir sąlygos:

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. AD1-190 „Dėl detaliojo plano rengimo“; 2011 m. birželio 9 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1186 patvirtinta „Planavimo užduotimi žemės sklypų Smiltynės g. 1 ir Smiltynės g. 2, Klaipėdoje, detaliam planui rengti“; 2011 m. lapkričio 2 d. „Paslaugos teikimo sutartimi“ Nr. J12-399/SS-T/11-079/R ir Klaipėdos miesto savivaldybės vyriausiojo architekto 2011 m. gegužės 10 d. patvirtintu „Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. AR10-28:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2011 m. gegužės 10 d. išduotomis „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. AR9-27;

- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2011 m. balandžio 27 d. išduotomis „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. 28;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011 m. balandžio 18 d. išduotomis „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. E2-30;
- Kūršių nerijos nacionalinio parko direkcijos 2011 m. balandžio 21 d. „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. S1-(6.16)-288;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011 m. balandžio 20 d. raštu Nr. (9.14.3.)-LV4-1568;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Paveldosaugos skyriaus 2011 m. balandžio 28 d. raštu Nr. VS-1884;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento žemėtvarkos skyriaus 2011 m. gegužės 9 d. raštu Nr. VS-2054.

1.9. Detaliojo planavimo topografinis pagrindas:

Detalusis planas rengiamas UAB „Geokada“ 2011 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-94. Aukščių sistema-Baltijos.

1.10. Rengėjų sąrašas:

Atliktos funkcijos projekte	Vardas, pavardė
Projekto vadovė	Marija Nemunienė (AM atest. Nr. A 976, KPD atest. Nr. 1905, 1050)
Projekto dalies (kultūros paveldo) vadovė	
Projekto dalies vadovė	Eleonora Grablevskienė (At. Nr. 29516)
GIS inžinierius	Vaidas Ulenskas
Inžinierius	Jonas Damidavičius

2. KONCEPCIJA

2.1. Konceptijos stadijoje sprendžiami klausimai:

- Nustatomos naujos įregistruotų sklypų ribos, vykdant Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. rugsėjo 8 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-101/2010 patvirtintą taikos sutartį;
- Įvertinamos suformuoto, bet neįregistruoto valstybinio miško sklypo ribos ir galimos jų keitimo galimybės;
- Atliekama alternatyvių koncepcijų palyginamoji analizė;
- Atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (t.y. parengiamas SPAV atrankos dokumentas, siekiant nustatyti ar reikalingas tolimesnis vertinimas).

2.2. Konceptijos alternatyvų nustatymas

Rengiant detalųjį planą ir siekiant nustatyti tinkamiausią sprendinių alternatyvą analizuotos dvi koncepcijų alternatyvos. 2012-05-15 darbo grupės posėdyje, protokolo Nr. ADM1-123, parinkta koncepcija.

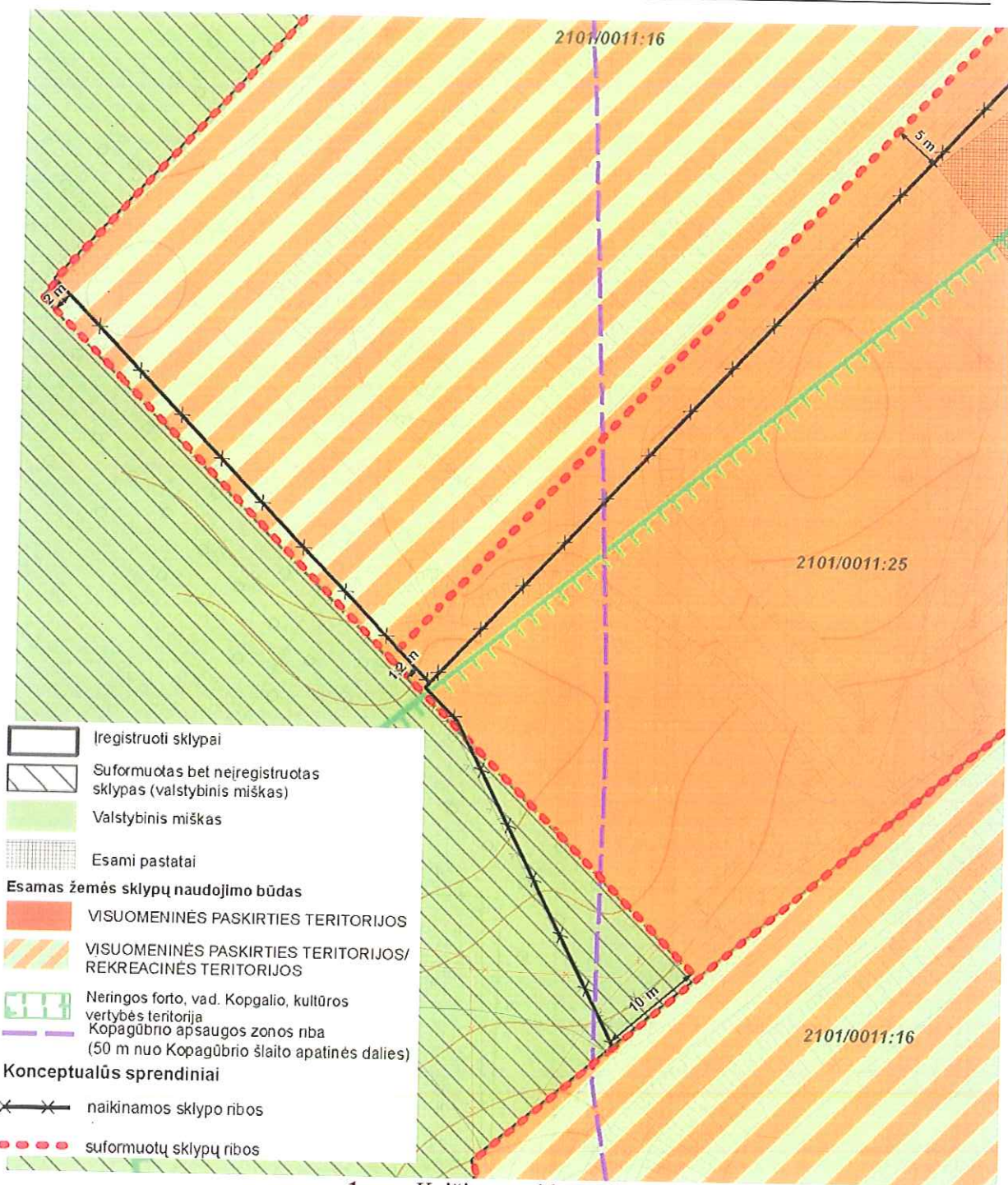
2.3. Konceptijos sprendiniai

1. Detaliojo plano koncepcijoje, vykdant Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. rugsėjo 8 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A556-101/2010 patvirtintą taikos sutartį, numatyta pakeisti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T2-206 patvirtintą žemės sklypo Smiltynės g. 3 ir šalia esančios teritorijos detalųjį planą, keičiant sklypų ribas. Pagal taikos sutarties priedą yra numatytas sklypų kad. Nr. 2101/0011:25 ir 2101/0011:16 ribų keitimas padidinant žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25 ribas atitraukiant per 5 m nuo arčiausiai ribos esančio pastato.
2. Detaliojo plano koncepcija apima 2 įregistruotų sklypų (kad. Nr. 2101/0011:16, 2101/0011:25) ribų keitimą nekeičiant „Žemės sklypo Smiltynės g. 3 ir šalia esančios teritorijos detaliuoju planu“ numatytų sprendinių. Sprendiniai perkeliama į rengiamą detalųjį planą.
3. Detaliojo plano koncepcijoje pateikiami sprendiniai pagal 2008-11-20 išduotą statybos leidimą Nr. 421/45-Nr/08 akvariumo centrinio pastato rekonstrukcijai.
4. Detaliojo plano koncepcijoje žemės sklypui kad. Nr. 2101/0011:25 siūloma keisti reglamentą, numatant didesnę priblokuoto pastato aukštį (pagal Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie AM Kuršių Nerijos nacionalinio parko direkcijos pritarimą Žuvininkystės tarnybos pastatų rekonstrukcijos architektūriniais ir projektiniais pasiūlymams, 2011-12-27 raštas Nr. S1-(6.12)-948) bei Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio pritarimą, 2012-06-21 raštas Nr. (13.3)2KL-51).

2.3.1. Detaliojo plano koncepcijoje keičiamos dviejų žemės sklypų ribos: žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:16 ir žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25.

Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25 naujos ribos formuojamos nepažeidžiant suformuoto (atlikta išankstinė patikra), bet neįregistruoto valstybinio miško ribų bei atitraukiant ribą nuo Žuvininkystės tarnybos pagalbinio pastato 5 m (žr. 1. pav.). Valstybinio miško ribų planas parengtas, bet dar nepatvirtintas.

Planuojamos teritorijos žemės sklypų naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, tvarkymo ir naudojimo reglamentai pateikti grafiniame dalyje (žr. Detaliojo plano koncepcijos brėžinį).



1 pav. Keičiamos sklypų ribos.

Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25 plotas padidėja 733 m² (iš 8220 m² iki 8953 m²). Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:16 plotas sumažėja 814 m² (iš 133260 m² į 132446 m²).

2.3.2. Detaliuoju planu planuojama teritorija apima 2 įregistruotus žemės sklypus (kad. Nr. 2101/0011:16, 2101/0011:25), kurie priklauso Klaipėdos miesto Smiltynės urbanizuotai zonai. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra esami pastatai ir pastatų priklausiniai, yra susiformavęs užstatymas: esamas delfinariumo pastatas (parengtas delfinariumo praplėtimo techninis projektas, detaliojo plano

konceptijoje pateikiami reglamentai pagal 2008-11-20 išduotą statybos leidimą Nr. 421/45-Nr/08), Lietuvos jūrų muziejus Neringos forte vad. Kopgalio forte (kultūros vertybių registro kodas 10738, buvę kodai S135, IV136), Jūrų muziejaus administracijos pastatas, muziejaus ekspozicija „Žvejo sodyba“, muziejaus „laivų–veteranų“ lauko ekspozicija, Lietuvos valstybinio žuvininkystės ir žuvininkystės tyrimų centro pastatai.

Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:16 ir šalia esančios teritorijos (išskyrus žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25) naujo užstatymo, inžinerinės bei susisiekimo infrastruktūros poreikis buvo išspręstas „Žemės sklypo Smiltynės g. 3 ir šalia esančios teritorijos detaliuoju planu“, patvirtintu Savivaldybės tarybos 2008-06-06 sprendimu Nr. T2-206:

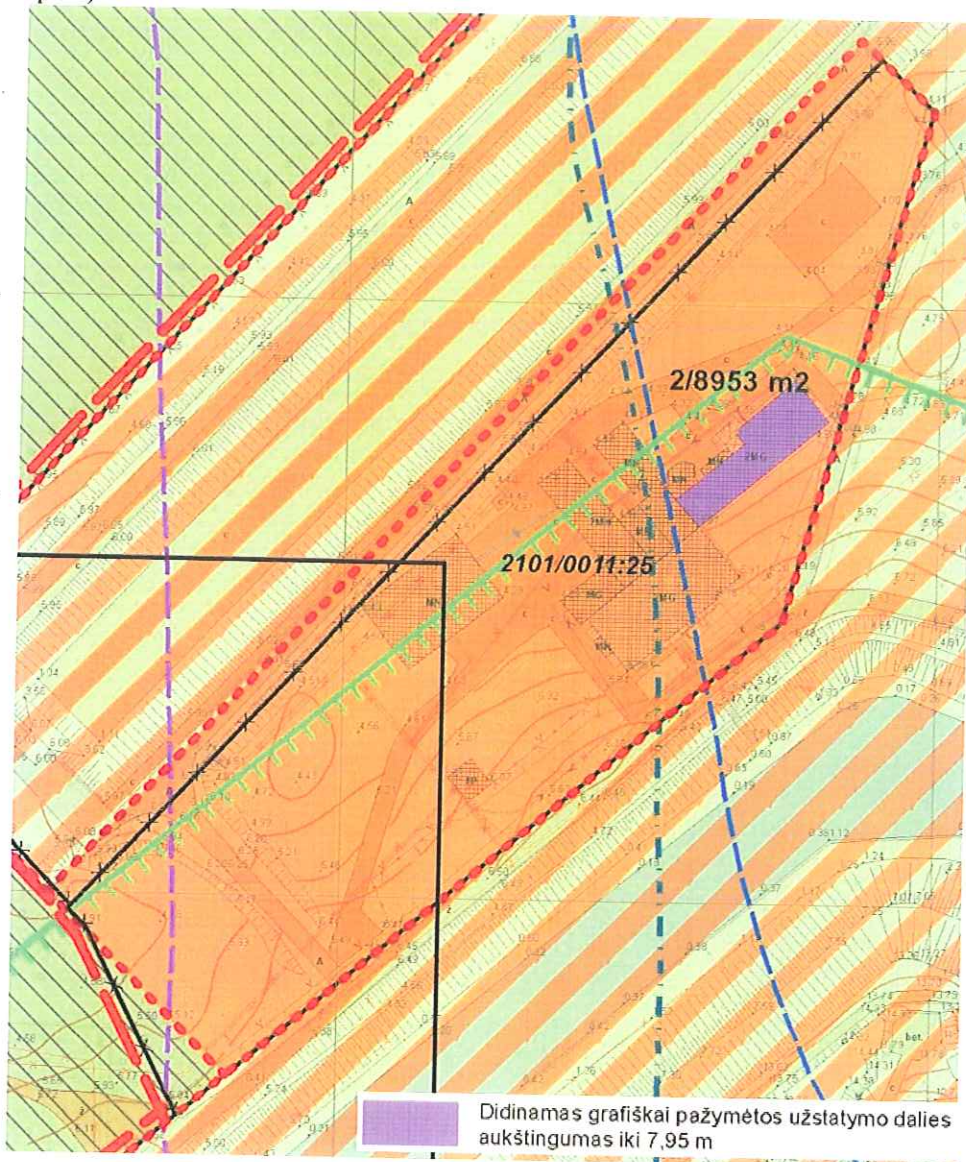
- **naujas užstatymas:** planuojamas žmogaus–delfinų terapijos centras (delfinariumas), esamo delfinariumo rekonstrukcija–praplėtimas; planuojamas vandens ir sveikatingumo centras Žuvininkystės laboratorijos betoninio baseino vietoje; Lietuvos jūrų muziejaus administracinio pastato rekonstrukcija–praplėtimas; buvusio Kopgalio žvejų gyvenvietės vietoje planuojama statinių teritorija (numatoma žvejo užėiga, numatomas klojimas etnografiniams renginiams, numatoma pastatų grupė skirta apgyvendinimui dalyvaujantiems delfinų terapijoje, vaikų žaidimų aikštelė); numatyta demontuoti nenaudojamą baseiną jo vietoje įrengti atvirus poilsio baseinus;
- **inžinerinė infrastruktūra:** planuojamoje teritorijoje pilnai funkcionuoja visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra – vandentiekio ir nuotekų tinklai, lietaus kanalizacija, šilumotiekis, elektros tinklai, kabelinė bei antžeminė ir požeminė ryšių linijos. Detaliuoju planu numatyta naikinti esamus požeminius filtracijos laukus (vietoje jų numatomi uždarieji biologinio valymo įrenginiai), išnagrinėta galimybė rekonstruojant ir modernizuojant nuotekų valymo įrenginius įrengti juos sklypo vakarinėje dalyje, numatyti nauji vandens paruošimo ir geoterminio šildymo įrenginiai (įrenginiai projektuojami po žeme), numatoma įrengti geoterminę jėgainę (panaudojant karštą gelmių vandenį šildymui, taip pat gydymo ir sveikatos stiprinimo tikslams, įrengiant atskirą lauko baseiną Vandens ir sveikatingumo centre);
- **susisiekimo infrastruktūra:** numatyta dalies esamų pėsčiųjų takų, šaligatvių rekonstrukcija, suplanuoti nauji pėsčiųjų takai ir šaligatviai jungiantys visus teritorijos lankytinus objektus į bendrą sistemą, vakarinėje sklypo dalyje numatytas dviračių, pėsčiųjų takas esamų kelių pagrindu. Išspręstas parkavimo klausimas – automobilių stovėjimo aikštelės numatytos prie administracinio pastato.

Žemės sklypui kad. Nr. 2101/0011:25 parengtas „Žemės sklypo Klaipėdoje, Smiltynės g. 1, planas“, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, kuriuo buvo nustatyti pagrindiniai žemės sklypo tvarkymo reglamentai bei apribojimai, išspręstas privažiavimo klausimas.

Esama ir suplanuota inžinerinė, susisiekimo infrastruktūra pilnai tenkina teritorijos poreikius, todėl šios infrastruktūros plėtra nenumatoma. Esamas ir suplanuotas užstatymas yra pakankamas.

2.3.3. Žuvininkystės tarnyba prie LR Žemės ūkio ministerijos parengė Žuvininkystės tarnybos pastatų rekonstrukcijos architektūrinius/projektinius pasiūlymus ir pateikė prašymą Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijai bei Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai leisti didinti rekonstruojamo administracinio pastato (unikalus Nr. 2196-2014-0019) aukštingumą vienu aukštu, bet ne aukštesniu negu yra esamas sublokuotasis pastatas, sudarant galimybę minėtame pastate įkūrti šiuolaikišką mokslo laboratoriją. Šis prašymas grindžiamas LR Vyriausybės 2008 m. liepos 23 d. Nutarimu Nr. 786 „Dėl integruoto mokslo, studijų ir verslo centro (slėnio) Lietuvos jūrinio sektoriaus plėtrai programos patvirtinimo“. Pateiktas prašymas neprieštaruoja teritorijoje parengtiems teritorijų planavimo dokumentams bei patvirtintų teisės aktų reikalavimams, todėl yra siūloma didinti vienu aukštu (bet ne aukštesniu negu yra esamas sublokuotas pastatas), sudarant galimybę minėtame pastate įkūrti šiuolaikišką mokslo laboratoriją.

Žemės sklypui kad. Nr. 2101/0011:25 siūloma keisti reglamentą numatant didesnę priblokuoto pastato aukštį (žr. 2 pav.).



2. pav. Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0011:25 priblokuoto pastato aukštingumo didinimas.