

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PLANAVIMO DARBŲ PROGRAMA

1.1. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento organizatorius: UAB „Diametra“ į.k. 300517716, Vaškių g. 32, Mickų k., Klaipėdos r. sav.

1.2. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130.

1.3. Planuojama teritorija: Žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0002:45, plotas - 1,0866 ha), esantis Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 32, žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0002:46, plotas - 1,0634 ha), esantis Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 40.

1.4. Detaliojo teritorijų planavimo objekto pavadinimas: detalusis planas Mickų k., Klaipėdos r. sav.: kad. Nr. 5552/0002:45, plotas - 1,0866 ha; kad. Nr. 5552/0002:46, plotas - 1,0634 ha.

1.5. Detaliojo plano lygmuo: savivaldybės lygmens.

1.6. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, pakeisti naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.7. Detaliojo planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimas (esamos būklės analizė, koncepcijos nustatymas ir sprendinių konkretizavimas), sprendinių pasekmių vertinimas ir baigiamasis. Planavimo etapai nesujungiami, koncepcija rengiama ir tvirtinama atskirai.

1.8. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: bendroji tvarka.

1.9. Detaliojo teritorijų planavimo pagrindai: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais ir šiais dokumentais:

1.9.1. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2013-11-21 sutartis Nr. Ar.9-361;

1.9.2. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo vyriausiojo architekto Gyčio Kasperavičiaus patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas 2013-12-23 Nr. SV-412:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-12-12 sąlygos Nr. GE2-346;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2013-12-16 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-437;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-07-17 sąlygos Nr.(12.13) Ar. 5-1871;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2013-12-20 sąlygos Nr. 2013/S.6/3-1694;
- AM Klaipėdos regiono apsaugos departamento 2013-12-18 sąlygos Nr. (4)-LV4-3800;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2013-12-19 sąlygos Nr. V2-1204

1.9.3. UAB „Almontus“ 2014 m. parengta skaitmeninė topo nuotrauka (M1:500).

1.9.4. Planuojamoje teritorijoje atlikti tyrimai: nėra

1.9.5. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fotonuotraukos.

1.10. Teritorijoje galioja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1.10.1. bendrųjų planų:

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;

1.10.2. specialiųjų planų:

1) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. Nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo, 14 priedas;

2) Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225; 2011-12-22 sprendimas Nr. T11-781;

3) detaliųjų planų:

1) V. Garnio tiekimo įmonės nuomojamo ž. Skl. Mickų k.DSP; reg. Nr. 003553000227; 2001-02-22 sprendimas Nr. 58;

2) A.Čeliauskienės ž. Skl. (kad. Nr. 5552/0002:79) Mickų k., Priekulės sen., DSP; reg. Nr. 003553000839; 2006-03-30 sprndimas Nr. T11-191;

2) Kristinos Mažutienės žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0002:238), esančio Mickų kaime, Priekulės seniūnijoje, detalusis planas; reg. Nr. 003553003349; 2011-05-26 sprendimas Nr. T11-162;

3) kiti bendrieji, specialieji ir detalieji planai pagal pridedamą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

1.11. Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: aplinkos kokybės, higieninės būklės, kraštovaizdžio.

1.12. Teritorijos strateginis vertinimas: Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai atranka neatliekama, nes vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau Aprašas) III skyriumi planuojama ūkinė veikla – pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos, nėra įtraukta į vertinamų objektų sąrašą, be to SPAV vertinimas atliekamas ūkinei veiklai, o ne detaliam planui, todėl kol nėra nustatyta konkreti ūkinė veikla, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neatliekama.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatoriai

UAB „Diametra“

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojami žemės sklypai (sklypas kad. Nr. 5552/0002:45, plotas - 1,0866 ha), esantis Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 32, žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0002:46, plotas - 1,0634 ha), esantis Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 40, nuosavybės teise priklauso UAB „Diametra“.

2.1.1. Planuojamos teritorijos geografinė padėtis: Planuojama žemės sklypų grupė yra Vaškių g. 32 ir Vaškių g. 40, Mickų k., Klaipėdos rajone, jos geografinės koordinatės: 55°36'45" Šiaurės platumos ir 21°16'07" Rytų ilgumos. Sklypai nutolę apie 0,05 km į vakarus nuo krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda, apie 8 km nuo Priekulės miesto centro.

2.1.2. Žemės naudmenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai (servitutai): Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0002:45) Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 32:

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita (kitai specialiai paskirčiai). Bendras plotas - 1,0866 ha iš jo užstatytos teritorijos - 1,0866 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas žemas – 37,5. Specialiosios naudojimo sąlygos - nenustatytos. Kitų apribojimų ir servitutų nėra. Miškų plotų nėra.

Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0002:46) Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 40: Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita (komercinės paskirties objektų teritorijos). Bendras plotas - 1,0634 ha iš jo užstatytos teritorijos - 1,0634 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas žemas – 37,7. Specialiosios naudojimo sąlygos - nenustatytos. Kitų apribojimų ir servitutų nėra. Miškų plotų nėra.

2.1.3. Planuojamos teritorijos užstatymas: planuojama teritorija neužstatyta.

2.1.4. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis: planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų tinklų.

Vandentiekio tinklai: esami vietiniai.

Lietaus nuotekų tinklai: esami vietiniai.

Elektros tinklai: esami.

Dujotiekis: nėra.

Ryšių tinklai: esami.

Šildymas: vietinis.

Melioracija: nėra.

Susisiekimas: Į planuojamus sklypus patenkama iš esamo krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda.

2.1.5. Želdiniai: planuojamuose sklypuose saugomų želdinių nėra.

2.1.6. Planuojamos teritorijos gretimybės:

Žemės sklypų grupės (kadastriniai Nr. 5552/0002:45, Nr. 5552/0002:46) gretimybės



1. Gretimybė (1-3): kadastrinis Nr. 5552/0002:60, žemės ūkio paskirties, savininkas: Rolandas Kervys;
2. Gretimybė (3-4): kadastrinis Nr. 5552/0002:238, žemės ūkio paskirties, savininkas: UAB „AGDM“;
3. Gretimybė (4-6): kadastrinis Nr. 5552/0002:78, kitos (komercinės paskirties objektų teritorijos) paskirties, savininkas: Vidas Vidutis, sudaryta panaudos sutartis su UAB „GEO institutas“, UAB „Chipper Blades Center“;
4. Gretimybė (6-7): valstybinės žemės fondas (pravažiavimas);
5. Gretimybė (7-8): valstybinės žemės fondas;
6. Gretimybė (8-9 ir 11-12): kadastrinis Nr. 5552/0002:177, žemės ūkio paskirties, savininkas: UAB „MB turtas“;
7. Gretimybė (9-11): valstybinės žemės fondas;
8. Gretimybė (12-13): kadastrinis Nr. 5552/0002:178, žemės ūkio paskirties, savininkas: A. Valiulio prekybos įmonė;
9. Gretimybė (13-14): valstybinės žemės fondas;
10. Gretimybė (14-17): kadastrinis Nr. 5552/0002:192, kitos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) paskirties, savininkė: Aldona Bortkevičienė;
11. Gretimybė (17-1): kadastrinis Nr. 5552/0002:62, žemės ūkio paskirties, savininkė: Aldona Bortkevičienė;
12. Gretimybė (18-21): valstybinės žemės fondas.

2.1.7. Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausi kultūros paveldo vertybių objektai yra:

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimybės vaizdas



Mickų k. senosios kapinės (unikalus objekto kodas 23113), esančios Klaipėdos r. sav., Mickų k. (Priekulės sen.). Statusas - Valstybės saugomas, rūšis - nekilnojamasis, objektas įrašytas kaip pavienis objektas (valstybinis). Teritorijos plotas - 200 m². Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 100 metrų pietryčių kryptimi.

2.1.8. Teritorijos plėtros tendencijos: Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama sklypų grupė patenka į pramonės ir sandėliavimo teritoriją, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas. Šalia planuojamos teritorijos nėra rekreacinių teritorijų ar gyvenamųjų kvartalų, arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta gyvenamoji teritorija ribojasi su

Detalusis planas Mickų k., Klaipėdos r. sav.: kad. Nr. 5552/0002:45, plotas - 1,0866 ha; kad. Nr. 5552/0002:46, plotas - 1,0634 ha.

planuojama teritorija, tačiau gyvenamųjų teritorijų plėtra šioje teritorijoje nenumatyta. Bendrajame plane nurodyta, kad „*Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Pramonės rajonų, LEZ teritorijos. Ekstensyviai arba intensyviai tech-nogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis*“. Galima teigti, jog planuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje numatomas pramonės įmonių, inžinerinių, komercinių teritorijų vystymasis, plėtra ir tai visiškai atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, todėl galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kaip pramonės, inžinerinės bei komercinės teritorijos.

2.1.9. Probleminės situacijos: nėra.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatoriai

UAB „Diametra“

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: detalioju planu keičiamas žemės sklypų (kad. Nr. 5552/0002:45, plotas 1,0866 ha), esančio Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 32 ir (kad. Nr. 5552/0002:46, plotas 1,0634 ha), esančio Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Mickų k., Vaškių g. 40, naudojimo būdas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Planuojami sklypai nuosavybės teise priklauso UAB "Diametra".

3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas: *Planuojama ūkinė veikla - pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos.*

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

SEKCIJA	SKYRIUS	GRUPĖ	KLASĖ	PAVADINIMAS
F				STATYBA
	41			Pastatų statyba
		41.2		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20	Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
	42			Inžinerinių statinių statyba
H				TRANSPORTAS IR SAUGOJIMAS
	52			Sandėliavimas ir transportui būdingų paslaugų veikla
		52.1		Sandėliavimas ir saugojimas

Teritoriją numatoma naudoti sandėliavimui, bet gali būti vystoma ir gamyba. Konkreti veikla šiuo detalioju nenustatoma, galima bet kuri kita ūkinė veikla, kuriai nenustatytos sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti pramoninę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti SAZ, įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialioju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas: detalioju planu esamiems žemės sklypams nustatomas naudojimo būdas (P) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas terminalų ir kitų sandėlių pastatų statybai bei esamų pastatų rekonstravimui. Planuojamoje teritorijoje pastatų statyba galima ant sklypo ribos sublokuojant pastatus tarp sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 taip pat galima ir atskirų (nesublokuotų) pastatų statyba.

3.4. Statybų programa:

Numatomų pastatų statyba:

Planuojamoje teritorijoje numatoma esamų pastatų rekonstrukcija, pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos. Projektuoti ir statyti pastatus bei jų priklausinius griežtai laikantis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio. Būtina per kuo trumpesnę laiką atstatyti pažeistus gatvės (kelio) elementus.

3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais): Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y.

aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas pastatų aukštis nurodytas brėžiniuose. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, tačiau būtina atlikti privalomas procedūras numatytas teisės aktuose. Planuojamoje teritorijoje pastatų (priestatų) aukštis numatomas iki 12.5 m - tai jie gali būti statomi 5.00 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

3.4.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – tai pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nurodytas brėžinyje.

3.4.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nurodytas brėžinyje.

3.4.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: Statinių statybos vieta – tai žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius). Statybos riba – tai linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba. Statybos linija – tai linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus. Statinių statybos vieta, riba ar linija nurodyti brėžiniuose. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, tačiau būtina atlikti privalomas procedūras numatytas teisės aktuose. Planuojamoje teritorijoje pastatų (priestatų) aukštis numatomas iki 12.5 m - tai jie gali būti statomi 5.00 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

3.4.5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis:

Planuojamoje teritorijoje yra esami inžineriniai tinklai.

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną.

Vandentiekio tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, kurie atvesti iš esamos vandenvietės, kuri yra planuojamos teritorijos gretimybėse, rytinėje dalyje. Geriamo vandens poreikis bus paskaičiuojamas techninio projekto rengimo metu, pagal numatomas ūkinės veiklas planuojamoje teritorijoje.

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius šalia planuojamos teritorijos esančia vandenvietę numatoma rekonstruoti.

Nuotekų tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami vietiniai buitinių nuotekų tinklai. Susidarysiančių nuotekų kiekiai bus paskaičiuojamai techninio projekto rengimo metu, pagal numatomas ūkinės veiklas planuojamoje teritorijoje.

Lietaus nuotekų tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas.

Šildymas: planuojamoje teritorijoje numatomas pastatų sandėlių ir terminalų statyba, todėl jei bus reikalingos šildymo sistemos jos bus sprendžiamos pastatų techninio projekto rengimo metu.

Melioracija: planuojama teritorija nemeluruota.

Dujotiekis: detaliuoju planu neplanuojamas.

Elektros tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai.

Ryšių tinklai: detaliuoju planu neplanuojami.

3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Šie reikalavimai nenustatomi.

3.5. Gaisrinė sauga: Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš priešgaisrinio šulinio, esančio planuojamoje teritorijoje. Bendru atveju planuojamų pastatų, esančių skirtinguose sklypuose, minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas nuo I iki III, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 6 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų			6 lentelė
	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis			
	I	II	III	
I	6	8	10	
II	8	8	10	
III	10	10	15	

Priešgaisriniai atstumai tarp vienodos paskirties pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingos paskirties pastatų (namų ir kitos paskirties pastatų) skirtinguose sklypuose turi būti išlaikomi lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Atstumą tarp namų ir kitų pastatų sienų (išskyrus atstumus iki III ugniai atsparumo laipsnio namų bei kitų pastatų), kuriuose nėra langų, leidžiama sumažinti 20 %. Atstumą nuo dviejų aukštų ar aukštesnių III ugniai atsparumo laipsnio karkasinių bei skydinių namų ir namų, kurių fasadų danga iš E, F degumo klasių statybos produktų, arba namų, turinčių F_{ROOF} (t₁) klasės stogus, privaloma padidinti 20 %. Priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami.

3.6. Želdiniai: žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta. Sklype išskiriamos zonos želdiniams pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Mažiausias želdynų plotas pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 20 % nuo viso žemės sklypo ploto. Statybų metu nuimtas derlingas žemės sluoksnis bus panaudotas tos pačios teritorijos želdinamų dalių gerinimui (derlingojo sluoksnio įrengimui). Teritorijoje bus išskiriamos zonos želdiniams bei vejoms. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti sklype. Želdinius leidžiama sodinti ant pastatų denginių. Sklypo apželdinimo elementai yra: veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai, alpinariumai ir pan.

3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Kadangi planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, tai apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3.8. Susisiekimas: Į planuojamą sklypų grupę patenkama iš krašto kelio Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda per esamą nuovažą. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją bus sunkusis ir lengvasis transportas. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo (Žin., 1999, Nr. 27-773) bei galiojančiais šio įsakymo pakeitimais, planuojamoje teritorijoje vietos, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti (lengvajam bei sunkiajam transportui) numatomos statinių statybos zonoje. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose.

Pastaba: nuo planuojamos teritorijos iki išvažavimo į krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda yra apie 33 metrus.

3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

3.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius) – po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
- Kelių apsaugos zonos (II skyrius) - 50 metrų nuo kelio briaunos;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius):
 - 0,4 kV oro linijos - po 2 metrus nuo kraštinių jos laidų;
 - 0,4 kV požeminės linijos - po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
 - 10 kV oro linijos - po 10 metrų nuo kraštinių jos laidų;
- Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos (VIII skyrius) – 0,0205 ha;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - po 2,5 metrus nuo vamzdynų ašies.

Vadovaujantis LR ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 24 d. įsakymu Nr. 151 „Dėl energetikos objektų, vamzdynų ir elektros tiekimo linijų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ 4.6 punktu, nustatoma: - projektuojamos tranzitinės transformatorinės apsaugos zona: - 10 aplink įrenginį.

Pastabos: kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies, o įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies; detaliuoju planu nurodytos apsaugos zonos bei jų dydžiai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

3.9.2. Servitutai: nenustatomi.

3.10. Aplinkos apsauga: Teritoriją numatoma naudoti sandėliavimui, bet gali būti vystoma ir gamyba. Konkreti veikla šiuo detaliuoju nenustatoma, galima bet kuri kita ūkinė veikla, kuriai nenustatytos sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti pramoninę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti normatyvinę sanitarinę apsaugos zoną (toliau - SAZ), įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialiuoju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Sklypas nepatenka nei į gamtinių karkasą, nei į kitas saugotinas teritorijas, nei į jų apsaugos zonas, arti nėra ekologiškai jautrių teritorijų ir saugotinų objektų. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Šalia planuojamos teritorijos nėra rekreacinių ar visuomeninių teritorijų. Planuojama ūkinė veikla - pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama sklypų grupė patenka į pramonės ir sandėliavimo teritoriją, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas. Šalia planuojamos teritorijos nėra rekreacinių teritorijų, arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta gyvenamoji teritorija ribojasi su planuojama teritorija, tačiau gyvenamųjų teritorijų plėtra šioje teritorijoje nenumatyta. Bendrajame plane nurodyta, kad „Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Pramonės rajonų, LEZ teritorijos. Ekstensyviai arba intensyviai tech-nogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis“. Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje numatomas pramonės įmonių, inžinerinių, komercinių teritorijų vystymasis, plėtra ir tai visiškai atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, todėl

galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kaip pramonės, inžinerinės bei komercinės teritorijos. Numatant pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų statybą šioje teritorijoje ši ūkinė veikla bus koncentruojamas vienoje vietoje, taip išsaugant kitas teritorijas nuo pramonės veiklos veiklos.

Planuojamai teritorijai poveikio aplinkai vertinimas ir poveikio aplinkai vertinimo atrankos neatliekamos, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymu 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495, planuojama ūkinė veikla - pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos - nėra įrašyta į ūkines veiklas, kurių poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą bei 1 ir 2 priedus, be to PAV vertinimas atliekamas ūkinei veiklai, o ne detaliajam planui, todėl kol nėra nustatyta konkreči ūkinė veikla, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neatliekama.

Norint vykdyti planuojamoje teritorijoje veiklą, kuriai nustatoma SAZ vadovautis Lietuvos Respublikos „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymu 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495 ir atlikti reikalingas atrankas arba vertinimus.

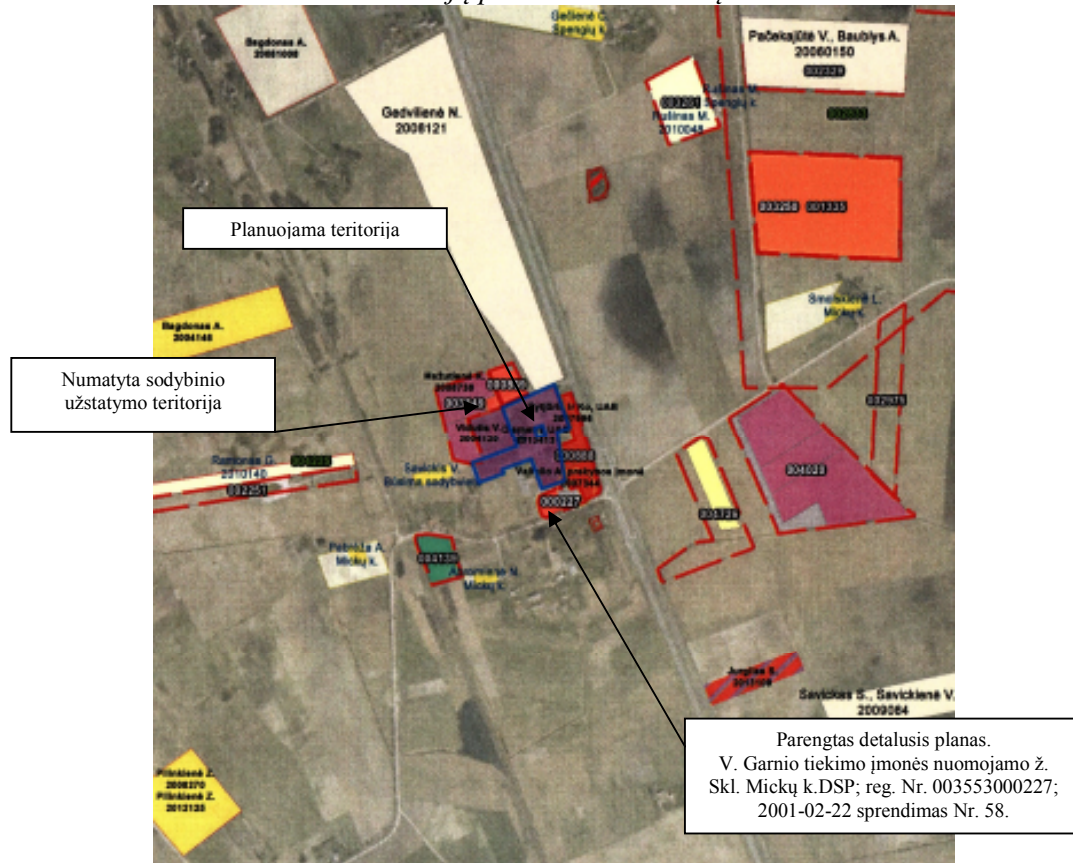
3.11. Visuomenės sveikatos apsauga: Dėl šios planuojamos ūkinės veiklos gali šiek tiek padidėti transporto keliama fizikinė ir cheminė tarša, tačiau vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio, taip pat vadovaujantis LR aplinkos ministro ir LR sveikatos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos gyvenamosios aplinkos ore. Šalia planuojamos teritorijos nėra rekreacinių ar visuomeninių teritorijų. Planuojama ūkinė veikla - pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nenustatant konkrečios ūkinės veiklos. Numatant pramonės, gamybos įmonių, sandėlių pastatų statybą šioje teritorijoje ši ūkinė veikla bus koncentruojama vienoje vietoje, taip išsaugant kitas teritorijas nuo pramonės veiklos veiklos, todėl galima teigti, kad numatoma ūkinė veikla žmonių sveikatai įtakos neturės.

3.12. Gretimybės, jų galima įtaka detaliojo plano sprendiniams:

Aplink planuojamą teritoriją parengti teritorijų planavimo dokumentai, kurie aplinkinėse teritorijose numatė komercines, inžinerines, bei pramonines teritorijas. Šalia planuojamos teritorijos nėra rekreacinių teritorijų ar gyvenamųjų kvartalų. Arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta gyvenamoji teritorija ribojasi su planuojama teritorija, tačiau gyvenamųjų teritorijų plėtra šioje teritorijoje nenumatyta. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama sklypų grupė patenka į pramonės ir sandėliavimo teritoriją, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas. Bendrajame plane nurodyta, kad „Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Pramonės rajonų, LEZ teritorijos. Ekstensyviai arba intensyviai technogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis“. Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje numatomas pramonės įmonių, inžinerinių, komercinių teritorijų vystymasis, plėtra ir tai visiškai atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, todėl galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kaip pramonės, inžinerinės bei komercinės teritorijos, taip išsaugodamos kitas teritorijas nuo pramonės veiklos.

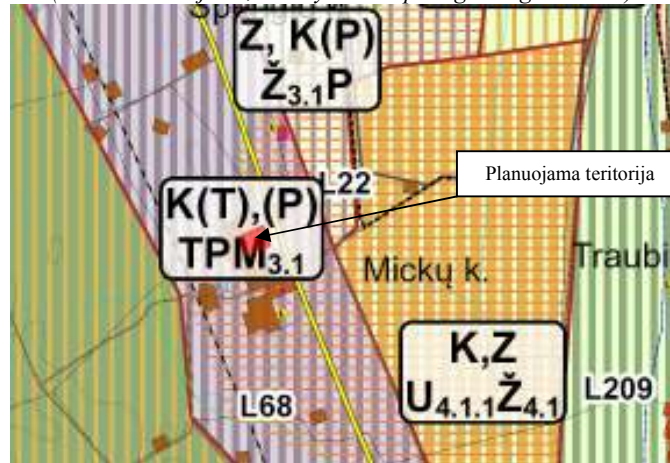
Planuojamos teritorijos gretimybėse, pietvakarinėje dalyje, parengtas detalusis planas V. Garnio tiekimo įmonės nuomojamo ž. Skl. Mickų k.DSP; reg. Nr. 003553000227, pagal kurio sprendinius į planuojamą teritoriją patenka 40 metrų atstumas iki pastatų nuo suskystintų dujų rezervuarų, todėl nustatomas VIII skyriaus (Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos) apribojimas, 0,0205 ha ploto, pagal specialias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Šioje zonoje pastatų statyba nenumatoma.

Ištrauka iš teritorijų planavimo duomenųbanko išrašo

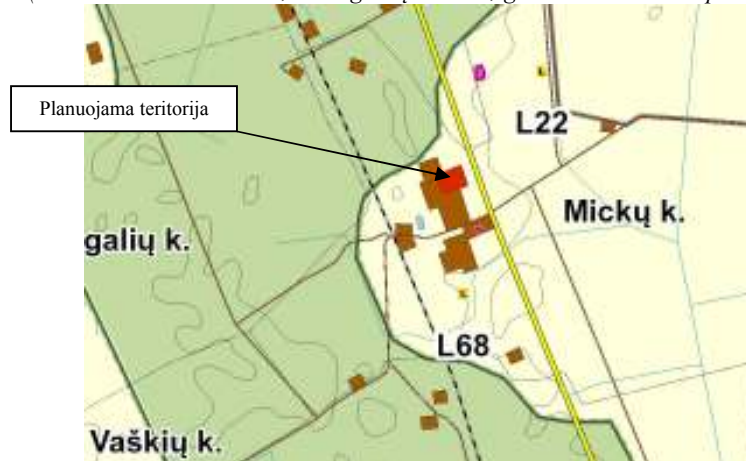


3.13. Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams: Teritorijoje galioja Klaipėdos rajono bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111. Pagal bendrajame plane tvarkymo zonoje vyraujančias pagrindines tikslines žemės naudojimo paskirtis planuojamas sklypas patenka į K(T),(P) - kitos paskirties žemės, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo ir pramonės, sandėliavimo teritorijos. Pagal pagrindines tikslines žemės naudojimo paskirties ir reglamentų indeksą sklypas patenka į P - pramonės, sandėliavimo objektų teritorijas, kuriose pagal bendrojo plano tekstinės dalies sprendinius nurotyta, kad *“Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Pramonės rajonų, LEZ teritorijos. Ekstensyviai arba intensyviai technogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis”*. Įvertinant Mickų kaimo vystymąsi pramoninių ir verslo teritorijų atžvilgiu ir kaip numatyta Klaipėdos rajono bendrajame plane, galima teigti, jog planuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje numatomas pramoninių įmonių vystymasis, plėtra ir tai visiškai atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius. Šalia planuojamo sklypo gyvenamųjų kvartalų nėra, kadangi sklypas pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą yra pramonės ir verslo teritorijoje, todėl gyventojams poveikio ši veikla neturės įtakos, o numatoma ūkinė veikla neprieštarauja Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams.

*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
(Žemės naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai)*

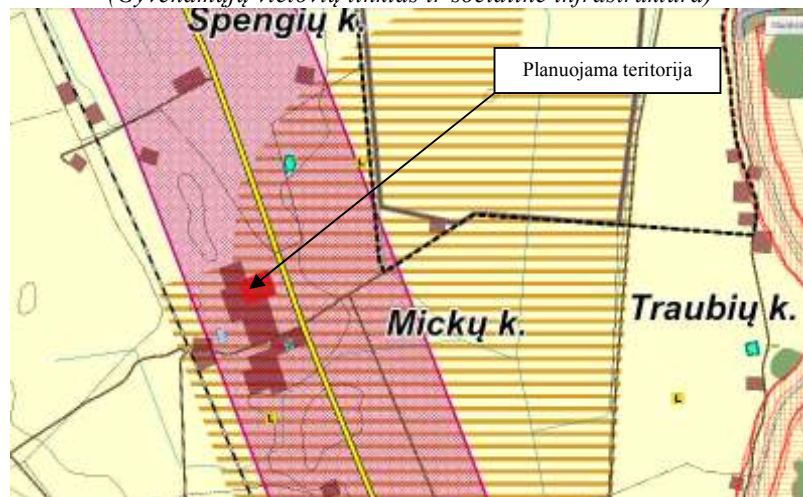


*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
(Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas)*



Pagal bendrojo plano „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ grafines dalies sprendinius, planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
(Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra)*



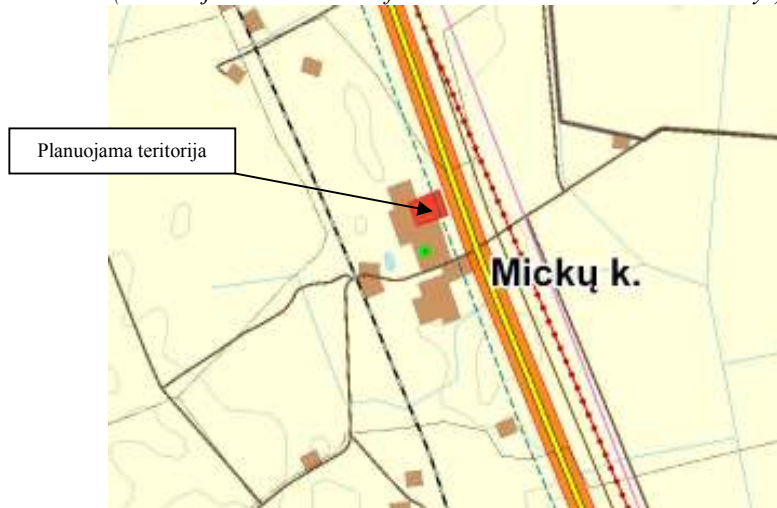
I – lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašys.

*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
(Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys)*



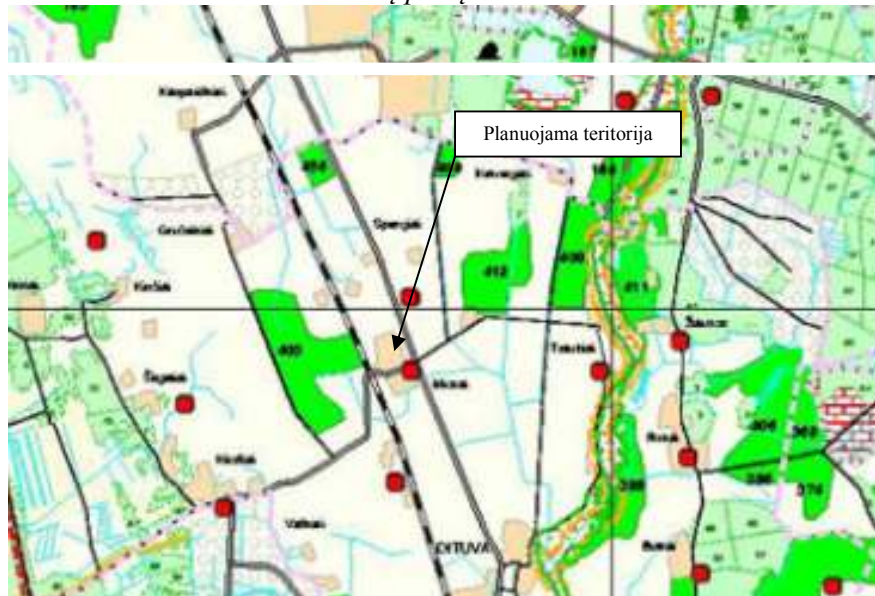
Pagal bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje resursinių arealų bendras rekreacinis potencialas – mažas, rekreacijos vystymo lygmuo planuojama teritorija priskiriama R1 – žemas (galimybė kurti tik lokalinės svarbos rekreacinę infrastruktūrą). Pagal rekreacijos vystymo kryptis planuojamoje teritorijoje būtų galima vystyti pažintinę, verslinę rekreaciją, bendrąją rekreaciją (poilsis gamtoje). Šiuo detaliuoju planu numatoma pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, todėl rekreacijos vystyti šioje teritorijoje nenumatoma. Galimų nacionalinių maršrutų atkarpos: per planuojamos teritorijos vakarinę dalį numatyta "Lietuvos istorijos ir kultūros vėrinio" ir "Lietuvos kurortų kelias".

*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
(Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys)*




Pagal bendrojo plano sprendinius šalia planuojamos teritorijos numatoma rekonstruoti vandenvietę. Planuojamos teritorijos šiaurės rytų pusėje numatytas skirstomasis dujotiekis.

*Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės valstybinės reikšmės
miškų plotų schema*



SUTARTINIAI ŽENKLAI

 Valstybinės reikšmės miškų plotai

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatoriai

UAB „Diametra“