

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano sprendiniai

I. BENDRIEJI DUOMENYS.

Detalusis planas Klausmylių vs., Klaipėdos r. sav., kad.Nr.5523/0009:154, plotas - 0,8792 ha.

Planavimo organizatorius: Ona Tijūnėlienė

adresas: Slėnio 26, Klaipėda, tel. 865279244.

Rengėjas: G. Vaupšo projektavimo firma, Kretingos 3-27, Klaipėda, tel. 860039969.

Planuojama teritorija: Klausmylių vs., Sendvario seniūnija, Klaipėdos r. sav., kadastro Nr.5523/0009:154, 0,8792 ha.

Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas savivaldybės lygmenis.

Detaliojo planavimo proceso etapai:

esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija. Strateginis sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas, baigiamasis etapas.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ.

Planuojamą teritoriją iš šiaurės ir pietų pusės supa komercinės paskirties sklypai. Šiaurinėje pusėje Algimanto Anužio (kad.Nr.5523/0009:134) sklype detalioju planu (sprendimas 2010-12-23 Nr. T11-923) pakeista paskirtis į komercinės teritorijos - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Dar toliau į šiaurės pusę - užstatyta teritorija "Siderito" komercinės paskirties pastatais. Pietų pusėje Arvydo Kazlausko (kad.Nr.5523/0009:156) sklypui teritorinio planavimo procesas nėra pabaigtas. Tarp magistralės A13 ir planuojamos teritorijos driekiasi siaura valstybinės žemės (kad.Nr.5523/0009:5) teritorija. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą planuojamas sklypas patenka į priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritoriją. Šiai zonai priskiriama K(T) kitos paskirties žemės, inžinerinių komunikacijų ir aptarnavimo teritorijos. Mūsų planuojamame sklype, patenka į K(T) teritoriją planuojama veikla susijusi su prekybos įmonės (maisto ir kitų prekių pardavimo). Šiame universalios paskirties pastate gali būti integruota ir požeminė lengvųjų automobilių plovykla, smulkių autodetalių, aksesuarų, autokosmetikos pardavimas, gali būti numatytas mini motelis su automobilių parkavimu ir saugojimu, mini kavinė, tualetas. Visa tai, kas neprieštaruja KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" III-iam skirsnii "Transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai" bei STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" VI-am skyriui "Automobilių aptarnavimo infrastruktūra". Sekančioje techninio projekto stadijoje konkretizuotuose sprendiniuose turėtų būti atsižvelgta į išsamesnius magistralės didelio srauto eismo dalyvių poreikius, įvertinant daugiafunkcinio pastato prekybos ir aptarnavimo paslaugų veiklos komercinę riziką. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų fizinės ir cheminės taršos pavojingų visuomenės sveikatai objektų. Gretimybėje Algimanto Anužio (kad.Nr.5523/0009:134) sklype numatyti buitinių nuotekų įrenginiai su 10 m SAZ planuojamai teritorijai įtakos neturi, vandens gręžinio sanitarinės apsaugos zonos tarpusavio susitarimu suderintos. Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ir rekreacinių teritorijų zonas. Joje nenustatyta nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, nėra ir saugomų gamtos paveldo objektų.

Planuojama teritorija patenka į negamtinio karkaso teritoriją. Pagal bendrąjį planą jai priskiriamas mažas rekreacinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nenumatoma ir apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama teritorija į gamybinių-komunalinių ir kt. objektų apsaugos zonas nepatenka. Planuojamą teritoriją supa suformuotas esamų gatvių (Klausmylių krašto kelias Nr.217, gatvės Girnų, Viensėdžio, magistralinis kelias A13 "Klaipėda - Liepoja" (apsaugos zonos - 70 m) tinklas. Vakarų pusėje suprojektuotas jungiamasis kelias (Z.Kelbauskienės proj.į.). Specialiajame plane atlikta patikslinimo schema, parengta pagal "UAB Kelprojekto" pasiūlymus ir suderinta su "Lietuvos automobilių kelių direkcijos" perspektyviniu planavimo skyriumi ir Klaipėdos r.sav. Architektūros ir urbanistikos skyriumi.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr.5523/0009:154 (0,8792 ha) pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalyti į

sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Planuojama teritorija pagal Klaipėdos r. sav. bendrojo plano sprendinius patenka į priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritorijos zoną, K(T) kitos paskirties žemės, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos zonos. Planuojama teritorija atitinka bendrajame taipogi ir specialiajame plane patvirtintų transporto ir inžinerinės infrastruktūros principinių sprendinių visumą. Susisiekimo tinklo parametrai atitinka bendrojo plano sprendinius ir perspektyvinius poreikius, išskiriant žemės plotus transporto ir komunikacijų koridoriams, kur planavimo organizatorius įsipareigoja įrengti numatomo objekto aptarnaujančią infrastruktūrą. Pagal planavimo sąlygas numatyta inžinerinės infrastruktūros teritorija greta magistralės A13 "Klaipėda -Liepoja". Numatytas realiai galimas prisijungimas prie perspektyvinio centralizuoto inžinerinio aprūpinimo tinklo.

Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų fizinės ir cheminės taršos pavojingų visuomenės sveikatai ir aplinkai objektų. Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ir rekreacinių teritorijų zonas. Planuojama teritorija patenka į negamtinio karkaso teritoriją. Visa žemės sklypų juosta palei A13 magistralę yra su pakeistos paskirties arba planuojamos pakeisti į kitos paskirties žemę sklypais.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS.

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2013-08-29 Nr.T11-446 patvirtinta Onos Tijūnėlienės žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0009:154), esančio Klausmylių vs., Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano koncepcija.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nėra privalomas, nes planuojamas užstatymas nesiekia 0,5 ha.

Teritorijos statybų programa. Detaliojo plano sprendiniu planuojama ūkinė veikla

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	46				Didmeninė prekyba
		46.3			Maisto produktų, gėrimų, tabako ir jo gaminių didmeninė prekyba
	47				Mažmeninė prekyba
		47.2			Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba specializuotose parduotuvėse
	43				Specializuota statybos veikla
		43.2			Elektros, vandentiekio ir kitos įrangos įrengimo

Inžinerinės komunikacijos

Planavimo organizatorius įsipareigoja įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų ir elektros inžinerinius tinklus ir specialiuoju planu numatytas jungiamąsias gatves, vedančias į planuojamą teritoriją, gauti tam reikalingus sutikimus iš gretimybės. Laikinais numatomi vietiniai inžineriniai tinklai. Atsiradus galimybei prisijunti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, planavimo organizatorius įsipareigoja tai įvykdyti.

Planuojami sunaudojamo vandens ir susidarančių nuotekų kiekiai; elektros energijos galingumai

Eil. Nr.	Kvartalo naudotojai	Vandens sunaudojimas		Ūkio buitės nuotekų kiekiai		Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekiai	Galingumas
		m ³ / d	m ³ / metus	m ³ / d	m ³ / metus	m ³ / metus	KW
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Vienas komercinės paskirties sklypas	Iki 10	3650	Iki 10	3650	2585	115 kW
2.	1 Gręžinys geriamam vandeniui						3-5
3.	Uždaro tipo biologinio valymo įrenginiai						2,0-3,0

planuojamos prijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie būsimų inžinerinių tinklų. Laisvuose teritorijos plotuose numatomas norminis teritorijos apsauginis apželdinimas - "bendrosios ekologinės apsaugos".

Vandentiekio ir nuotekų tinklai: planuojama laikinai prisijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie vietinių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Išvalytos nuotekos bus nuvedamos į priešgaisrinį rezervuarą, skirtą gaisrų gesinimui iš lauko. Įrengus centralizuotus tinklus, bus jungiamasi prie jų.

Lietaus nuotekų tinklai: Paviršiniai lietaus nuotekų tinklai jungimi prie lietaus nuotekų valymo įrenginio ir po apvalymo nuotekos bus nuvedamos į priešgairinį rezervuarą.

Melioracija: numatoma spręsti techninio projekto rengimo stadijoje planavimo organizatoriaus lėšomis pagal konkretaus pastato užimamą plotą rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo ir nuvedimo sistemą, nepažeidžiant gretimų teritorijų vandens nuvedimo režimo.

Šildymas: planuojamoje teritorijoje numatomas pastatas su modernia šildymo technologija – geoterminis, elektrinis (galimas ir mažesnės pradinės investicijos variantas iš vietinės dujų ar kieto kuro katilinės) planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis.

Dujų tiekimo tinklai: pasirinkus šildymo sistemą, techniniu projektu planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis bus sprendžiami dujofikacijos klausimai.

Elektros tinklai: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietoje išskiriamas infrastruktūros sklypas inžinerinių komunikacijų koridoriams su reikiamu servitutu 0,4 kV elektros kabelinių linijų įrengimui nuo esamos bendrovei priklausančios 10kV oro linijos "L-200" iš Jakų TP iki numatomos 10/0,4 kV transformatorinės. Numatomi reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui ir eksploatavimui nuo TP iki komercinio apskaitos skydo. Dėl servitutų sudaroma su AB „Lesto“ sutartis ir jos sudarymo, įregistravimo ir kitas išlaidas apmoka planavimo organizatorius.

Apribojimai:

1. požeminės elektros kabelių linijos – po 1,0 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
2. vandentiekio, lietaus ir buitės nuotekų tinklų (diametras iki 400 mm) – po 5,0 m nuo vamzdžio sienelės;
3. magistralinio kelio A13 apsaugos zonos - 70 m;
4. melioracijos sistemos bei įrenginiai

Susisiekimas: Privažiavimas prie planuojamos teritorijos numatytas iš suprojektuotos jungiamosios gatvės D1 kategorijos. Ši gatvė jungiasi į esamą gatvių (Klausmylių krašto kelio Nr.217, Girnų, Viensėdžio, A13 "Klaipėda - Liepoja") tinklą. Šiuo tinklu susisiekama su Klaipėdos ir kitais miestais. Susisiekimo sistemos sprendiniai pagal esamą gatvių tinklą, parengtą specialųjį ir rengiamą detalųjį planą užtikrina saugų ir racionalų susisiekimą su būtiniausios paskirties pagal

poreikį objektais Klaipėdos mieste bei užmiestyje. Įvažiavimas iš jungiamosios gatvės į planuojamą teritoriją rekomenduojamas ne siauresnis kaip 6,0 m. Slype planuojamas norminis automobilių parkavimas.

Atliktos visuomenės informavimo ir kitų dokumentų procedūros:

Iš VĮ registru centro ir Gyventojų registru tarnybos surinkti duomenys apie gretimybes: valdomų žemės sklypų išrašai ir gyvenamosios vietos registracijos duomenys.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymą ir detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene nuostatus apie šio detaliojo plano viešą aptarimą ir pretenzijų pateikimo tvarką buvo skelbta 2013-02-15, 2013-09-20 Klaipėdos rajono laikraštyje "Gargždų kraštas". 2013-10-18 Klaipėdos rajono laikraštyje „Gargždų kraštas“ buvo paskelbta viešo svarstymo ir susirinkimo informacija. Be to, buvo informuota internete, skelbimų lentoje seniūnijoje ir lauko stende prie sklypo pagal suderintą vietą su Klaipėdos rajono savivaldybe. Planuojamos teritorijos gretimybės - Algimantas Anužis (gyvenamoji vieta: Saulėtekio 6, Klaipėda) ir Arvydas Kazlauskas (gyvenamoji vieta: Kretingos 55-52, Klaipėda) buvo informuotos raštu registruotais laiškais. Projekto viešas susirinkimas įvyko 2013 m. gruodžio 4 d. 10 val. adresu: Slėnio g. 26, Klaipėda. Pagal paskelbtą viešą informaciją, suinteresuotų asmenų į viešą susirinkimą neatvyko, pretenzijų bei pasiūlymų negauta.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Vadovaujantis Gargždų miesto teritorinio planavimo ir kitų patvirtintų dokumentų nustatytais sprendiniais, detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Formuojama vienas kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos Nr.1 (7596 m²), ir vienas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.2 (1196 m²).

Nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Sklype Nr.1 leistinas pastatų aukštis 15 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).

Sklype Nr.1 leistinas užstatymo tankumas 0,50 (50%).

Sklype Nr.1 leistinas užstatymo intensyvumas 1,0 (100%).

Sklype Nr.1 statybos vieta, statybos riba ar linija - pagal teritorijos tvarkymo ir naudojimo brėžinį **Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai** - žymima grafiškai teritorijos tvarkymo ir naudojimo brėžinyje ir aprašoma aiškinamajame rašte (III Konceptijos nustatymas).

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai - žymima grafiškai susisiekimo sistemos sprendinių brėžinyje ir aprašoma aiškinamajame rašte (III Konceptijos nustatymas).

Servitutai - pagal teritorijos tvarkymo ir naudojimo brėžinį.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nėra privalomas, nes planuojamas užstatymas yra mažesnis už 0,5 ha.

Papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Urbanistiniai-architektūriniai - nenustatomi

Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga - nenustatomi

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas - mažiausias želdynų plotas privalomas ne mažiau 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

V. DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMAS

Užstatymo apribojimai vertinant gretimybes	Sklype Nr.1 gali būti statomas komercinės paskirties objektas. Pastatas gali būti kaip 15 m. Pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – atstumas iki žemės sklypo ribos bendru atveju ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Bet kuriuo atveju planuojama statyba neturi pažeisti gretimų sklypų savininkų (naudotojų) pagrįstų interesų
transporto organizavimas ir parkavimas	Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr.1 planuojamas iš numatytos jungiamosios gatvės. Parkavimas numatomas norminis - nemažiau 130 automobilių vietų.
Inžinerinių tinklų vystymas	Inžinerines komunikacijas numatoma prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, laikinai į vietinius inžinerinius tinklus.
Žemėnaudų pakitimas	Planuojama urbanizacija miesto ribose, keičiant paskirtį "žemės ūkio" į "kitą" pagal bendrojo plano sprendinius
Atitiktis patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams	Atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano numatytus sprendinius ir kitiems teritorinio planavimo patvirtintiems projektams. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nėra privalomas, nes planuojamas užstatymas yra mažesnis už 0,5 ha.
Fizinė ir cheminė tarša	Planuojama veikla fizinės ir cheminės taršos pastovus padidėjimas neplanuojamas. Epizodinė fizinė tarša galima statybos periodu. Gamyba neplanuojama. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir k.t. objektų apsaugos zoną nepatenka.
Kultūros paveldo objektai	Nesiriboja

DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMO LENTELE

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Ona Tijūnėlienė adresas: Slėnio 26, Klaipėda, tel. 865279244.
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: G.Vaupšo projektavimo firma – adr.: Kretingos 3-27, Klaipėda, tel. 860039969
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detalusis planas Klausmylių vs., Klaipėdos r. sav., kad.Nr.5523/0009:154, plotas - 0,8792 ha
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: ---bendrujų, specialiųjų planų: - Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas - Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003553000658 - Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225 - Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas, reg. Nr. 003552001420; ---detaliųjų planų:

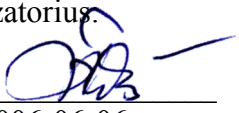
	<ul style="list-style-type: none"> - Gretimų teritorijų detalieji planai pagal Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą. - Algimanto Anužio (kad.Nr.5523/0009:134) detalusis planas (sprendimas 2010-12-23 Nr. T11-923) 		
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: -		
6	Status quo situacija: žemės ūkio paskirties žemė (nedirbama)		
7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: detaliuoju planu numatoma pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.		
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas):		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	ekonominei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	socialinei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	Siūlomos alternatyvos poveikis: 1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai 2) ekonominei aplinkai, 3) socialinei aplinkai, 4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	- - - - -	- - - - -

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:
“G.Vaupšo projektavimo f.”

Proj.vadovas kv.at.Nr.A 340

Gintaras Vaupšas

Planavimo organizatorius.

Ona Tijūnėlienė 
pagal įgaliojimą 2006-06-06,
Nr.AR 3494
Gytis Tijūnėlis