

**ŽEMĖS SKLYPO KAD NR. 5528/0001:138,
KALOTĖS K. KLAIPĖDOS RAJ. SAV
DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
ELENA JUCIUVIENĖ
PLANO RENGĖJAS:
UAB „A TEAM PROJECTS“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Žemės sklypo kad. Nr. 5528/0001:138 (unik. Nr.5528-0001-0138), Kalotės kaime, Klaipėdos rajono savivaldybėje, detaliojo plano koncepcija parengta vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiojo architekto Gyčio Kasperavičius patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu 2014 01 31, Nr. SV-484 ir planavimo sąlygomis 2014 01 14 Nr. AR5-72 detaliojo planavimo dokumentui rengti., su planavimo organizatoriumi suderinta planavimo užduotimi (2014 04 08), detaliojo plano pirmojo etapo – esamos padėties analizės medžiaga, planavimo organizatoriaus teisiu perdavimo sutartis.

Rengiant detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadiją vadovautasi šių teritorijų patvirtintais planavimo dokumentais:

- Klaipėdos rajono bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr.T11-111, registro Nr. 07-22;
- Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR aplinkos ministro 205-06-02 Nr. D1-282 (Žin., 2005, Nr. 72-2620);
- 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. Nr. 1154 “Dėl valstybinės reikmės miškų plotų patvirtinimo” pakeitimas, 14 priedas;
- Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225; 2011-12-22 sprendimas Nr. T11-781;
- Kretingalės seniūnijos Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas; reg. Nr.003552004284
- Kalotės - Purmalių gyvenvietės susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą.
- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialųjį planą (rengiamas).

Koncepcijos sprendiniai:

2. Detaliojo plano tikslas: padalyti žemės sklypą į sklypus, nustatyti naujai suformuotų sklypų naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Siūlomiems žemės sklypams suteikiami pagrindinės tikslinės žemės naudojimo būdai (kitos paskirties žemė):

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, planuojami sklypai Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8;
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, planuojamas sklypas Nr. 9;
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, planuojamas sklypas Nr. 9;
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, planuojamas sklypas Nr. 9;

3. Numatoma pertvarkyti visus esamus pastatus ir statinius, keičiamas ir pertvarkomas užstatymas 1.9684 ha, naujai projektuojamas – 0.2400 ha Taip pat yra pertvarkomi esami keli inžineriniai tinklai (vandentiekio tinklai, fekalinės kanalizacijos tinklas) ir apsaugos zonos – 0.099666 ha, paliekama vandentiekio tinklas ir apsaugos zona– 0.0129 ha ir naujai projektuojami – 0.2029 ha.

Teritorijos Nr.	Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtis	kiti reglamentai
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m ²	Didžiausi, m ²				
	1.	2100	-	KT	G1	8,50	35,00	0.14	0.46	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos Servitutai: *206, plotas 0,006997 ha *207, plotas 0,006997 ha
	2.	2100	-	KT	G1	8,50	35,50	0.14	0.46	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos
	3.	2100	-	KT	G1	8,50	35,50	0.14	0.46	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos
	4.	2100	-	KT	G1	8,50	35,50	0.14	0.46	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos

5.	2100	-	KT	G1	8,50	36,50	0.14	0.46	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos
6.	2200	-	KT	G1	8,50	37,00	0.13	0.48	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	VI. Elektros linijų apsaugos zonos Keičiamas XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos
7.	2200	-	KT	G1	8,50	36,00	0.13	0.48	lp, vd	2000	2200	50	1 a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	VI. Elektros linijų apsaugos zonos Keičiamas XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų

																apsaugos zonos
8.	2200	-	KT	G1	8,50	35,50	0.13	0.48	lp, vd	2000	2200	50	I a. su mansarda	Numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai su jų priklausimais	VI. Elektros linijų apsaugos zonos Keičiamas XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos	
9.	2584	-	KT	I1, I2, B	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	VI. Elektros linijų apsaugos zonos Keičiamas XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XVI. Kurortų apsaugos zonos Servitutai: *206, plotas	

2. Pastatų aukštumas - 1 aukštas su mansarda ir rūsiu (pastatų aukštis iki 8,5 m nuo žemės paviršiaus), šlaitiniai stogai, vienbučio ir dvibučio užstatymai su priklausimais (pagalbinio ūkio). Statinių vieta yra numatoma kiekvieno suformuoto sklypo užstatymo zonoje. Architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas turi būti būdingi Kalotės ir Pajūrio regioninio parko statinių ir pastatų tipui, užtikrinti derėjimą kraštovaizdyje. Medžiagos turi būti naudojamos būdingos Pajūrio regioniniam parkui.
3. Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo vertybių nėra. Planuojamame žemės sklype pertvarkomi/naikinami esami savaiminiai želdiniai, susiformavę nevykdant veiklos. Šalinamų medžių ir krūmų būklė nepatenkinama. Suformuotoje gyvenamoje teritorijoje sklypuose numatomas apželdinimo procentas 50 %. Šios želdynų zonos formuojamos palei esamo sklypo ribas, kad sukurti vieną vientisą želdinių koridorių kvartale. Šie planuojamos žemės sklypo sprendiniai buvo priimti remiantis dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimo (Žin., 2010 Nr.87-4619 Žin., 2012 Nr.84-4425; Žin., 2014, Nr. 2014-00264)
4. Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja rengiamam Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiajam planui.
5. Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schemai - planuojama teritorija nepriklauso miško teritorijai.
6. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją siūlomas iš Sodų g, esančios šiaurinėje teritorijos dalyje, per suformuota sklypą (Nr.9), kurio dalį siūloma formuoti kaip akligatvį (D 2-2), per kurį bus patenkama į 8 suformuotus gyvenamojo būdo sklypus. Akligatvis projektuojamas 2 eismo juostų, važiuojamoji dalis 6,5 m pločio, numatoma 30 km/h greitis. Akligatvio gale formuojama apsisukimo aikštele 16,60x15,40 m, R- 8, 30m.
7. Projektuojami nauji pastatų aprūpinimui inžineriniai tinklai vietiniai su perspektyva prijungti tinklus prie centralizuotų kaimo tinklų. Esami vandentiekio ir elektros tinklai yra paliekami esamoje padėtyje. Numatoma vandens gręžinio vieta sklypo Nr. 9. Apsauginės zonos nepatenka į kaimyninius žemės sklypus. Projektuojamoje teritorijoje yra išlaikomos inžinerinių tinklų sanitarinės apsaugos zonos, kurios nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 "Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo" (Žin., 2004, Nr. 134-4878;2009, Nr. 152-6849;2001, Nr. 46-2201); Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" ir jo aktuali redakcija (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir Lietuvos higienos norma HN 44:2006 " Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra" patvirtinta Lietuvos

Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2006 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. V-613 (Žin., 2006, Nr. 81-3217); Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 417 “ Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento LAND 4-99 tvirtinimo” (Žin., 1999, Nr. 112-3263; 2008, Nr. 144-5800; 2009, Nr. 145-6457; 2011, Nr. 11-481).

Visi lauko inžineriniai tinklai turi būti tikslinami ir detalizuojami, rengiant objekto techninius projektus. Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Planuojamas inžinerinis aprūpinimas, kurio sprendimai nepablogins aplinkos kokybės ir higienos būklės.

8. Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja numatytam Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui, nes atitinka numatytus sprendinių tikslus, prijungimas prie esamų ir numatytų specialiajame plane inžinerinių tinklų .
9. Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštaruoja Kalotės – Purmalių gyvenvietės susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiajam planui:
 - neprieštaruoja vystymo specialiojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniams: esamos vandenvietės apsauginė juosta nepatenka į planuojamos teritorijos ribas
 - neprieštaruoja vystymo specialiojo plano susisiekimo infrastruktūros sprendiniams: Sodų g. esantis prie planuojamos teritorijos yra numatyta gatvės atkarpų rekonstrukcija
10. Automobilių stovėjimo vietos numatomos kiekvieno sklypo ribose.
11. Vienbučių ir dvibučių sklypų užstatymas kiekviename formuojamame sklype nustatant užstatymą iki 300 m² atitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. rugpjūčio 10d. Nr 425 „Dėl Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamento patvirtinimo (Ži., 2008, Nr 38-1410)
12. Planuojama teritorija yra netoli 4 saugomų nekilnojamų vertybių įrašytų į Kultūros vertybių registrą ir nepatenka į saugomų nekilnojamų vertybių teritorijas bei jų apsaugos zonų:
 - Kalotės dvarvietė (nr. 30291) atstumas 0,14 km iki planuojamos teritorijos sklypo;
 - Kalotės k. mokykla (nr. 31054) atstumas 0, 23 km iki planuojamos teritorijos sklypo;
 - Kalotės kaimo evangelikų liuteronų senosios kapinės (nr. 24341) atstumas 0,97 km iki planuojamos teritorijos sklypo;
 - Kalotės senovės gyvenvietė (nr. 30292) atstumas 0, 65 km iki planuojamos teritorijos sklypo.
13. Pajūrio regiono kraštovaizdyje šiuolaikinė architektūra privalo atsiliepti į gamtinį karkasą kuri supa projektuojama teritoriją ir plėtros dinamiką, skatinant socialinius ekonominius pokyčius bei augimą ir išlaikant gamtinio kraštovaizdžio vertybes.

14. Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja Pajūrio regioninio parko tvarkymo planui:

- planuojamos teritorijos žemės sklypas patenka į parko teritoriją, užstatyta teritorija;
- Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano aiškinamojo rašto pagrindiniai teiginiai, punktu 23. Žemės ūkio gamybinis centras Kalotėje, neatitinkantis pasikeitusių gamybos sąlygų ir aplinkosaugos reikalavimų, turi būti rekonstruojamas. Rekomenduojama baigti griauti apleistus, apgiuvusius ir jokiai ūkinei veiklai nepritaikytus žemės ūkio gamybos centrus arba pastatus rekonstruoti taip, kad jie atitiktų regioninio parko steigimo tikslus bei architektūros reikalavimus. Gamybinių centrų tvarkymo klausimai kiekvienu konkrečiu atveju sprendžiami, atsižvelgiant į regioninio parko steigimo tikslus. Atitinka 23 punkto reikalavimus gamybinis objektas pertvarkomas atsižvelgiant į pajūrio regioninio parko reikalavimus ir tai kad Kalotės kaime vyrauja gyvenamosios paskirties funkcinis prioritetą, todėl numatoma formuojant sklypus gyvenamasis būdas.

15. Atsižvelgiant į Klaipėdos visuomenės sveikatos centro išduotas planavimo sąlygas 2014 m. sausio 31 d, Nr. GE2-82, projektuojama teritorija ir keičiamas būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (paskirtis - kita) neturės įtakos aplinkos užterštumui ir visuomenės sveikatai. Nuo visų esamų ir naujai projektuojamų inžinerinių tinklų yra išlaikomas apsauginės ir sanitarinės zonos, ribos. Esamos gretimybės (teritorijos), supančios projektuojamą teritoriją, priklauso Lietuvos Respublikai ir privatiems asmenims. Jose nėra vykdoma jokia veikla, nėra įsikūrusi jokia pramonė ar kita ūkio veikla, kuri terštų ar kenktų aplinkai ir visuomenės sveikatai. Projektuojant išlaikomi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 “Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” ir jo aktuali redakcija (Žin., 1992, Nr. 22-652) numatyti reikalavimai XVI Kurortų apsaugos zonos, XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai.

16. Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja Kretingalės seniūnijos Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymui.

17. koncepcija parengta įvertinat galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Planuojamos žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės patvirtinto bendrojo plano sprendiniams:

- 1) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų 1 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas patenka į kitos paskirties žemės zona (K), U 2.1. – ekstensyvaus pritaikymo;

- 2) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros 2 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas patenka į kompaktiškos urbanistinės plėtros teritoriją;
- 3) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo 3 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas priklauso užstatytai teritorijai ir į kraštovaizdžio natūralumo apsaugos zoną, kuri išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis, konkrečiu atveju sodybinis užstatymas.
- 4) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo 4 brėžiniui: planuojama teritorija patenka į užstatytą teritorija, suplanuotą vidinę rekreacinio naudojimo sistemą turinčios kompleksinės saugos teritorijos(Pajūrio regioninis parkas), rekreacinių teritorijų vienetų ribos – rekreacinių sričių (kontinentinio pajūrio ir Kuršių marių) bei teritorija resursinis arealų bendrasis rekreacinis potencialas – mažesnis nei vidutinis.
- 5) Neprieštarauja bendrojo plano sprendinių teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo 5 brėžiniui : planuojamas žemės sklypas patenka į užstatyta teritorija, urbanistinės plėtros teritorija.

Projekto vadovas
Architektė

Vaida Atienė