

**Žemės sklypo Klemiškės I k., Klaipėdos r. sav. (kadastriniai Nr. 5523/0002:123,
5523/0002:114) detalusis planas**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius – Eugenija Leščiauskienė, Aleksas Leščiauskas, įgaliotas asmuo Linas Leščiauskas.

Detaliojo planavimo tikslas – iš bendrosios dalies nuosavybės atidalyti nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį. Pakeisti žemės sklypo (Kad. Nr. 5523/0002:123) pagrindinę naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sujungti su atidalytu sklypu, nustatyti pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus (valstybinės žemės sklypo dalis neplanuojama).

Žemės sklypas Klemiškės I k., Klaipėdos r. sav. (kadastriniai Nr. 5523/0002:123, 5523/0002:114) nuosavybės teise priklauso – Eugenijai Leščiauskienei, Aleksui Leščiauskui.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

BENDRŪJŲ PLANŲ:

1. reg. Nr. 003551003200 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

SPECIALIŪJŲ PLANŲ :

1. reg. Nr. 003552000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema.

DETALIŪJŲ PLANŲ: - pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko.

Detalaus plano rengėjas – UAB „Studija 33“, Danės g. 43, Klaipėda.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Klemiškės I k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., (kadastriniai Nr. 5523/0002:123, 5523/0002:114). Žemės sklypas iš šiaurės pusės ribojasi su žemės sklypu kad Nr. 5523/0002:113 sklypo savininkas UAB „Dvaro langai“ žemės sklypo paskirtis pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos iš vakarų pusės su vietinės reikšmės keliu, iš pietų pusės su žemės sklypais kad Nr. 5523/0002:122 ir Kad Nr. 5523/0002:106 savininkas Antanas Jasaitis.

Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu greta planuojamos teritorijos parengta daug teritorijų planavimo dokumentų kuriais suformuotos pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sanitarinės ar apsaugos zonos ribojančios planuojamą ūkinę veiklą teritorijų planavimo dokumentais nenustatytos.

Teritorija nusausta drenažu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas.

Sklype želdinių vertingų medžių, krūmų nėra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta.

Iš bendrosios dalinės nuosavybės iš žemės sklypo kad. Nr. 5523/0002:114 atidalinama žemės sklypo dalis pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos valdomos nuosavybės teise Lino Leščiausko. Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas gautas, pridedamas bylos sudėtyje.

Taigi galime teigti, kad planuojamoje teritorijoje neigiamo poveikio aplinkai bei visuomenės sveikatai nebus.

Detalaus plano sprendiniai

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į teritoriją kurios reglamentuotos indeksais. K,Z – Kitos paskirties ir žemės ūkio paskirties

žemė (prioritetinė pirma paskirtis). Planuojama teritorija planuojama vadovaujantis indeksu U4.1 – ekstensyvaus (kompaktiško užstatymo).

Pagal 2 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra teritorija į saugomas teritorijas nepatenka ir jokie apsaugos reglamentai nenumatomi.

Pagal 3 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtinio Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga planuojama teritorija neigiamos įtakos neturi gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei.

Pagal 4 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtos ir Kultūros paveldo bei rekreacijos ir turizmo plėtojimas. Objektų kurie ribotų planuojamą ūkinę veiklą t.y. gamtos ir kultūros paveldo objektai nėra.

Pagal 5 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys. Bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nieko nenumatoma.

Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja.

Planuojama teritorija patenkama į teritoriją kurioje parengtas Klaipėdos r. sav. Teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazuriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas. Rengiamo detalaus plano sprendiniai neprieštarauja parengto ir patvirtinto specialaus plano sprendiniams. Specialiuoju planu suplanuotos gatvės planuojamos teritorijos neįtakoja.

Planuojama ūkinė veikla neprieštarauja visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams. Vadovaujantis „Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu“ (Žin., 2002, Nr. 56-2225; 2007, Nr. 64-2455).

Ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gretimybėms, fizikinė ir cheminė tarša dėl planuojamos ūkinės veiklos neviršys reglamentuojamų dydžių HN 35:2007, „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ (Žin., 2007, Nr. 55-2162), HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638). Šiuo metu esamuose pastatuose vykdoma ūkinė veikla yra metalo apdirbimas, kalviškų darbų (dirbinių) gamyba.

Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai.

Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Planuojamoje teritorijoje buitinės nuotekos tvarkomos esamuose individualiuose kaupimo rezervuaruose, o vanduo tiekiamas iš Klemiškės k. centralizuotų vandentiekio tinklų. Didinat buitinių nuotekų kiekį būtina jungtis prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Ievų gatvėje (koperuojantis su kaimyninių žemės sklypų savininkais).

Lietaus ir sniego tirsimo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į žaliuosius plotus.

Melioracinė sistema.

Planuojama teritorija nedrenuota.

Pastatų šildymas – esamas kietu kuru, elektra. Greta planuojamos teritorijos viešosios paskirties statinių, rekreacinių teritorijų ir kitų svarbių objektų nėra.

Susisiekimo sistema. Į planuojama teritoriją patenkama iš esamo vietinės reikšmės kelio planuojamo kaip D kat gatvės.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR. Ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas sandėliavimo įmonių statybos paskirties žemės sklypui ne mažesni kaip 10 proc. žemės sklypo ploto.

Infrastruktūros teritorija.

Įrengus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai.

Planuojamo pastato išdėstymas nepažeidžia gretimų sklypų užstatymui keliamų incoliacijos norminių rodiklių (incoliacija ne mažiau 2,5 val. periodu nuo kovo mėn. 22d. iki rugsėjo 22d.). Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę.

Kraštovaizdis.

Planuojamos teritorijos didžiąją aplinkos dalį sudaro žemės ūkio naudmenos, kas sudaro vietovės monotoniškumo pagrindą. Formuojama komercinės paskirties objektus, bei apželdinus teritorija įvairiais želdynais pagerins landšaftą.

Ūkio buitinės atliekos.

Atliekos turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas pagal sutartis sudarytas su specializuota autotransporto įmone.

Sprendinių poveikio vertinimas

Status quo – Įgyvendinus planuojamoje teritorijoje detalaus plano sprendinius kurio numatoma komercinės paskirties pastatai, teritorija bus urbanizuota, sukurtos naujos darbo vietos.

I. POVEIKIS TERITORIJOS VYSTYMO DARNAI IR (AR) PLANUOJAMAI VEIKLOS SRIČIAI

Įgyvendinus sprendinius, planuojama teritorija pagerėtų socialiniu, ekonominiu, kraštovaizdžio estetiniu požiūriu. Kadangi pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į komercinę paskirtį. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu - detaliuoju planu – numatomas komercinis objektas. Prognozuojamas poveikio efektas yra teigiamas ir ilgalaikis.

II. POVEIKIS EKONOMINEI APLINKAI

Gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui neigiamos įtakos nebus, kadangi naudingų gamtinių išteklių šioje teritorijoje nėra.

III. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Sprendinių įgyvendinimas gyventojų užimtumui įtakos turės atsiradus naujų darbo vietų.

IV. POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI

Sprendinių įgyvendinimas saugomoms gamtos vertybėms neigiamos įtakos neturės, nes planuojamoje teritorijoje gamtos vertybių nėra. Sprendinių įgyvendinimas kraštovaizdžio estetinei kokybei bus teigiamas, kadangi šioje teritorijoje vietoj esamų garažų planuojamas komercinis objektas.

V. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

1	Detaliojo planavimo organizatorius – Eugenija Leščiauskienė, Aleksas Leščiauskas, įgaliotas asmuo Linas Leščiauskas.
2	Detalaus plano rengėjas – UAB „STUDIJA 33“, Danės g. 43, Klaipėda.
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Žemės sklypo Klemiškės I k., Klaipėdos r.

1	Detaliojo planavimo organizatorius – Eugenija Leščiauskienė, Aleksas Leščiauskas, įgaliotas asmuo Linas Leščiauskas.
	sav. (kadastriniai Nr. 5523/0002:123, 5523/0002:114) detalusis planas.
4	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais - Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja.
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais BENDRŪJŲ PLANŲ: 1. reg. Nr. 003551003200 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. SPECIALIŲJŲ PLANŲ : 1. reg. Nr. 003552000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema. DETALIŲJŲ PLANŲ: - pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko.
6	Status quo – Įgyvendinus planuojamoje teritorijoje detalaus plano sprendinius kurio numatoma pramoninės paskirties pastatai, teritorija bus urbanizuota, sukurtos naujos darbo vietos.
7	Detaliojo planavimo tikslas – iš bendrosios dalies nuosavybės atidalyti nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį. Pakeisti žemės sklypo (Kad. Nr. 5523/0002:123) pagrindinę naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sujungti su atidalytu sklypu, nustatyti pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus (valstybinės žemės sklypo dalis neplanuojama).
8	Įgyvendinus sprendinius, planuojama teritorija pagerėtų socialiniu, ekonominiu, kraštovaizdžio estetiniu požiūriu.

	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	
	ekonominei aplinkai	ilgalaikis	
	socialinei aplinkai	ilgalaikis	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	ilgalaikis	
10	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	nesiūloma	
	ekonominei aplinkai	nesiūloma	

	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	socialinei aplinkai	nesiūloma	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	nesiūloma	

Teritorijų planavimo specialistas:
(Atestato Nr. 26490)

V. Martinkus