

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu: Kuršelių k. 3, Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo unikalus Nr. 5545-0001-0002. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre: **Reg. Nr. 55/33089, kad. Nr. 5545/0001:2**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „GRIDINSENTA“. Sklypo plotas – 2,0734 ha.

**Planavimo organizatorius:** UAB „GRIDINSENTA“, Tomo g. 22, LT-91249 Klaipėda, tel.: 8 650 22248

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Archko“, Turgaus a. 27, LT-91246 Klaipėda, tel.: 8 686 06110, el. paštas: [stanislovas@archko.lt](mailto:stanislovas@archko.lt).

Planuojama teritorija - Kuršelių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo unikalus Nr. 5545-0001-0002, kad. Nr. 5545/0001:2, plotas - 2,0734 ha.

**Planavimo pagrindas** – Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. Ar.9-414, 2011-09-16; Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotas planavimo sąlygų sąvadas 2011-12-27 Nr. SV-116.

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** - Detalusis planas Kuršelių k., Klaipėdos r. sav.: 2,0734 ha ploto, kad. Nr. 5545/0001:2

**Planavimo tikslas:** Pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553000488) sprendinius, anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (tankumą, intensyvumą, statinių aukštį).

**Planavimo procesas:** planavimo procedūros vykdomos bendra tvarka pagal detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006-10-18 įsakymu Nr. D1-473 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. Gegužės 3 d. Įsakymo Nr. D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

**Detaliojo teritorijų planavimo proceso etapai:** parengiamasis etapas; detaliojo plano rengimo etapas: esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija, sprendinių pasekmių vertinimo etapas; baigiamasis etapas.

**Institucijų išduotos sąlygos:**

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011-12-12 sąlygos Nr. GE2-435;
2. TEO LT, AB 2011-12-12 sąlygos Nr. 03-2-05-3377;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2011-12-09 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-412;
4. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2011-12-13 sąlygos Nr. (12.13)Ar.5-3855;
5. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2011-12-13 sąlygos Nr. KA6-489.

**Institucijų išduoti raštai:**

1. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-12-15 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-4936;

**Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

1. *bendrujų planų*: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;
2. *specialiujų planų*: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003553000658;
3. *detaaliųjų, specialiųjų/žemėtvarkos planų*: reg. Nr. 003552004328 bei pagal pridedamą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

**2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ**

Pagal topografinę medžiagą planuojama teritorija yra lygi, žemės paviršiaus altitudės svyruoja iki 2 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Sklype yra esamas gamybinis pastatas su administracinėmis ir mokymo paskirties patalpomis.

Artimiausiose gretimybėse nėra visuomeninės paskirties objektų ar saugomų kraštovaizdžio objektų. Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra.

Pietinėje dalyje planuojamas teritorija ribojasi su esamu pravažiuoju. Rytinėje, šiaurinėje ir vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai.

**Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111:**

Planuojama teritorija patenka į tvarkymo zoną, kurioje nustatytos vyraujančios tikslinės žemės naudojimo paskirtys – Z, K, Žemės ūkio ir kitos paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis). Konkretūs teritorijos žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai – Ž<sub>4.1</sub>, U<sub>4.1.1</sub>;

**Ž<sub>4.1</sub>** – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo. Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.

**U<sub>4.1.1</sub>** – ekstensyvaus dispersinio užstatymo. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų.

Pagal "Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros" bendrojo plano brėžinį, planuojama teritorija yra šalia urbanistinės integracijos ašies IV lygmens (lokalinė jungtis).

Pagal "Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį" planuojama teritorija patenka į gana mažą resursinių arealų bendrojo rekreacinio potencialo teritoriją. Resursinių arealų rekreacinio vystymo kryptis: rekreacijos vystymo lygmuo ypač žemas, apspręstas gamtosauginių apribojimų arba išteklių nepakankamumu; prioritetinės rekreacijos vystymo kryptis - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje); kitos rekreacijos vystymo kryptys - pažintinė rekreacija.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Detaliojo plano sprendiniai bendrojo plano nekeičia. Pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą keičiami galiojančio teritorijų planavimo dokumento (detalusis planas reg. Nr. 003553000488) sprendiniai nekeičiant planuojamo žemės sklypo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio.

**Esamas teritorijos naudojimo tipas** – Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos.

**Esamos teritorijos užstatymas** – Teritorijoje yra gamybinis pastatas su administracinėmis ir mokymo paskirties patalpomis (unikalus Nr. 5596-6011-8014) ir stoginė (kiti statiniai (inžineriniai), unikalus Nr. 4400-1989-8407, paskirtis - kiti statiniai).

**Esami žemės naudojimo apribojimai** – Planuojamame sklype įregistruotos specialiosios naudojimo sąlygos (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 55/25598):

- Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0072 ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0341 ha.  
Sklype įregistruotos kitos daiktinės teisės:
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – 0,0269 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – 0,1082 ha.

**Esamos sanitarinės apsaugos zonos** - Anksčiau parengtu detaliuoju planu (patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31, registro Nr. 003553000488) esamame žemės sklype (kad. Nr. 5545/0001:2) buvo nustatyta žuvies perdirbimo cecho 100m sanitarinė apsaugos zona nuo cecho priverstinės ventiliacijos išleidėjo. Numatyta ūkinė veikla – žuvies perdirbimas (ekonominės veiklos grupė – 10.2, klasė – 10.20) – nebuvo ir nėra vykdoma. Sanitarinė apsaugos zona nėra registruota. Esamas pastatas (unikalus Nr. 5596-6011-8014) baigtas rekonstruoti 2011m ir nėra pritaikytas šiai ūkinei veiklai. Dėl pasikeitusios ūkinės veiklos anksčiau parengtu detaliuoju planu (registro Nr. 003553000488) nustatyta sanitarinė apsaugos zona naikinama.

Planuojamame sklype (kad. Nr. 5545/0001:2) yra uždaro tipo vandens gręžinys, numatytas patvirtintame detaliojame plane (patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31, registro Nr. 003553000488). Esama uždaro tipo gręžinio griežto režimo apsaugos juosta (r-15m), numatyta detaliojame plane (registro Nr. 003553000488), nekeičiama. Esamo uždaro tipo vandens gręžinio vanduo nebuvo ir nėra naudojamas maisto gamybai, fasavimui ar geriamojo vandens viešam tiekimui.

### **3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA**

Bendras planuojamos teritorijos plotas yra – 2,0734 ha. Planuojamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama, paliekama esama – kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos.

Žemės sklypų plotai, naudojimo būdas ir pobūdis, statinių aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas pateikiami koncepcijos brėžinyje.

**Leistinas sklypuose aukštingumas**: ne daugiau 29,5 m nuo žemės paviršiaus.

**Leistinas sklypų užstatymo tankumas** (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu): 40 % – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

**Leistinas sklypų užstatymo intensyvumas** (visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu): 80% pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

**Statinių statybos zona** – Sklype statybos zona formuojama atsižvelgiant į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, esamus pastatus ir išlaikant ne mažesnę nei 10,00 m. atstumą nuo gretimų sklypų ribos.

Pastatai turi būti projektuojami žemės sklypų statinių statybos zonos ribose.

Pastatai turi būti projektuojami išlaikant gatvės užstatymo liniją.

Privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

**Užstatymo tipas** – Pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai.

**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Planuojamoje teritorijoje yra keli nevertingi krūmynai.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: 20 % - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos sklypuose.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypas skirtas naujų netaršių pramonės ir sandėliavimo įmonių statybai. Planuojama ūkinė veikla negali pažeisti trečių šalių interesų. Kai bus numatyta tiksli planuojama ūkinė veikla, esant kriterijams, atliekamas planuojamos ūkinės veiklos vertinimas ir nustatoma sanitarinė apsaugos zona techninių projektų rengimo stadijoje vadovaujantis tuo metu galiojančiais: LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk., įstatymais, normatyviniais dokumentais.

**Sanitarinės apsaugos zonos** - Anksčiau parengtu detaliuoju planu (registro Nr. 003553000488) nustatyta žuvies perdirbimo cecho sanitarinė apsaugos zona (100 m ) naikinama dėl pasikeitusios ūkinės veiklos (buvo numatyta ūkinė veikla – žuvies perdirbimas (ekonominės veiklos grupė – 10.2, klasė – 10.20) – nebuvo ir nėra vykdoma). Esamas pastatas (unikalus Nr. 5596-6011-8014) baigtas rekonstruoti 2011m ir nėra pritaikytas šiai ūkinei veiklai.

Planuojamame sklype (kad. Nr. 5545/0001:2) yra uždaro tipo vandens gręžinys, numatytas patvirtintame detalajame plane (patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31, registro Nr. 003553000488). Esama uždaro tipo gręžinio griežto režimo apsaugos juosta (r-15m), numatyta detalajame plane (registro Nr. 003553000488), nekeičiama. Esamo uždaro tipo vandens gręžinio vanduo nebuvo ir nėra naudojamas maisto gamybai, fasavimui ar geriamojo vandens viešam tiekimui. Tokia ūkinė veikla nėra numatoma.

#### **Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas:**

Inžineriniai tinklai neplanuojami. Pasijungiama nuo esamų vietinių tinklų.

**Vandentiekis, nuotekos** – Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir kanalizacijos tinklų šiuo metu nėra. Vandens tiekimui naudojamas esamas vandens gręžinys. Buitinių nuotekų nuvedimui naudojamas esami uždaro tipo valymo įrenginiai. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Klaipėdos r. Sav., Kuršelių k., planuojama pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Paviršines (lietaus) nuotekos nudrenuojamos į gruntą.

**Elektros tinklai** – elektros įvadas esamas.

**Šildymas** – naujų pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą,

numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos.

**Gaisrų gesinimas:** Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš projektuojamų priešgaisrinių vandens telkinių.

**Atliekos:** susidariusios komunalinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartynus bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sudarytas sutartis su specializuotomis įmonėmis.

**Susisiekimas:** Artimiausias viešo susisiekimo elementas – rajoninis kelias Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai. Privažiavimui prie teritorijos naudojamas esamas vietinės reikšmės 3 kategorijos kelias (važiuojamosios dalies plotis - 3,5 m, danga – žvyras, kelio apsaugos zona – po 10m. nuo kelio briaunų į abi puses, kelio juosta – 10m, skersinio profilio tipas – 16, projektinis vidutinis metinis paros eismo intensyvumas, aut./parą – iki 500), į kuri patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai.

Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis – 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietos. Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus. Planuojamų sklypų statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimų kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis.

Automobilių parkavimas teritorijoje numatomas sklypo ribose.

**Aplinkos būklė:** planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

#### **4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Detalioju planu nagrinėjamas esamas žemės sklypas (kad. Nr. 5545/0001:2), kurio esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), esamas naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1). Esamo žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, tvarkymo ir naudojimo režimai buvo nustatyti anksčiau parengtu detalioju planu, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31 (reg. Nr. 003553000488). Rengiamu detalioju planu tikslinami anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai: sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių aukštis. Esamo žemės sklypo (kad. Nr. 5545/0001:2) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, naudojimo pobūdis nekeičiami. Detalaus plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam 2011-02-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina gretimybėse esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

Remiantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi šie detaliojo plano sprendiniai:

##### **4.1 Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis.**

Detaliojo plano tikslas - pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553000488) sprendinius, anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (tankumą, intensyvumą, statinių aukštį).

Nustatomi teritorijos naudojimo tipas - Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PR).

Detaliajame plane esamo žemės sklypo (kad. Nr. 5545/0001:2) esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama – kitos paskirties žemė. Esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Esamas naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1).

PASTABA: Vadovaujantis LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 sklypo žemės naudojimo būdas ir žemės naudojimo pobūdis keičiamas:

1. P/P1 - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos keičiama į Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

#### **4.2 Užstatymo rodikliai, sklypo architektūriniai - urbanistiniai apribojimai.**

Sklypo užstatymo tankio procentas (užstatyto ploto santykis su sklypo plotu) projektuojamoje teritorijoje – 30 %, užstatymo intensyvumo procentas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu) – 80 %. Statinių aukštis – ne daugiau 29,5 m nuo žemės paviršiaus.

Pastatus būtina planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Užstatymo riba formuojama atsižvelgiant į projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo kelio apsaugos zonos bei nuo gretimų sklypų ribos išlaikant ne mažesnę nei 13,5 m. atstumą. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Konkretų pastatų išdėstymą spręsti ruošiant pastatų techninius projektus ir jį derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

Nustatomas užstatymo tipas - Pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1) teritorijose).

Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines statybos ir apdailos medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

#### **4.3 Sklypų ribos**

Visos planuojamos teritorijos plotas – 2,0734 ha. Sklypas ribojamas linijų, einančių iš vieno taško į kitą. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su išorinėmis sklypo ribomis. Sklypo taškų koordinatės, plotai ir kiti išmatavimai pateikti metrais, bus tikslinami atlikus tikslius žemės sklypų kadastrinius matavimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus. Sklypo ribas ir plotus žiūrėti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje bei sklypų ribų nužymėjimo brėžinyje.

Planuojamoje teritorijoje gamtos vertybių nėra.

#### **4.4 Servitutai**

*Esamas servitutas S1 – 269 m<sup>2</sup>*

203. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

*Esamas servitutas S2 – 1082 m<sup>2</sup>*

203. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas).

#### **4.5 Apsaugos zonos ir apribojimai**

Apsauginės zonos bei kiti pasirinktieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ Nr. 343 (aktuali redakcija):

1. Vandentiekio, lietaus kanalizacijos ir fekalinės kanalizacijos tinklų – po 5,0 metrus į abi puses nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir

- didesnis po 10,0 metrų nuo vamzdyno ašies sausame grunte, o drėgname grunte – ne mažiau kaip po 25,0 metrus nuo vamzdyno ašies;
2. Elektros oro linijų - po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kv, po 20,00 metrų nuo kraštinių laidų kai linijos įtampa 110 kv, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kv;
  3. Požeminių elektros kabelių – po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
  4. Ryšių linijų – po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąšos;
  5. Kelių apsaugos zonos – sklypas Nr. 1 patenka į vietinės reikšmės kelio apsaugos zoną – po 10 m į abi puses nuo vietinės reikšmės kelio briaunos (II);
  6. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos – skype Nr. 1 yra vandens gręžinys, kurio taršos apribojimo juosta – 50 m (XX).

#### **4.6 Objekto sanitarinė apsaugos zona**

Anksčiau parengtu detaliuoju planu (patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31, registro Nr. 003553000488) esamame žemės sklype buvo nustatyta žuvies perdirbimo cecho 100m sanitarinė apsaugos zona nuo cecho priverstinės ventiliacijos išleidėjo. SAZ nebuvo registruota. Numatyta ūkinė veikla – žuvies perdirbimas (ekonominės veiklos grupė – 10.2, klasė – 10.20) – nebuvo ir nėra vykdoma. Esamas pastatas (unikalus Nr. 5596-6011-8014) baigtas rekonstruoti 2011m ir nėra pritaikytas šiai ūkinei veiklai. Dėl pasikeitusios ūkinės veiklos anksčiau parengtu detaliuoju planu (registro Nr. 003553000488) nustatyta sanitarinė apsaugos zona naikinama. Nauja sanitarinė zona nenustatoma.

Planuojamame sklype (kad. Nr. 5545/0001:2) yra uždaro tipo vandens gręžinys, numatytas patvirtintame detaliajame plane (patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31, registro Nr. 003553000488). Esama uždaro tipo gręžinio griežto režimo apsaugos juosta (r-15m), numatyta detaliajame plane (registro Nr. 003553000488), nekeičiama. Esamo uždaro tipo vandens gręžinio vanduo nebuvo ir nėra naudojamas maisto gamybai, fasavimui ar geriamojo vandens viešam tiekimui. Tokia ūkinė veikla nėra numatoma.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypas skirtas naujų netaršių pramonės ir sandėliavimo įmonių statybai. Planuojama ūkinė veikla negali pažeisti trečių šalių interesų. Kai bus numatyta tiksli planuojama ūkinė veikla, esant kriterijams, atliekamas planuojamos ūkinės veiklos vertinimas ir nustatoma sanitarinė apsaugos zona techninių projektų rengimo stadijoje vadovaujantis tuo metu galiojančiais: LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk., įstatymais, normatyviniais dokumentais.

#### **4.7 Inžinerinė įranga**

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Detaliuoju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekis, nuotekos – Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir kanalizacijos tinklų šiuo metu nėra. Vandens tiekimui naudojamas esamas vandens gręžinys. Buitinių nuotekų nuvedimui naudojamas esami uždaro tipo valymo įrenginiai. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Klaipėdos r. Sav., Kuršelių k., planuojama pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Paviršinės (lietaus) nuotekos nuo parkavimo aikštelių ir pastatų bus surenkamos į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus ir išvalomos projektuojamame paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginyje. Išvalytą vandenį planuojama išleisti į esamą priešgaisrinį vandens telkinį. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai Kuršelių kaime, planuojama pasijungti į juos. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Bendras vandens suvartojimas ir nuotekų kiekis numatomas – iki 10 m<sup>3</sup> per parą. Tikslus vandens poreikis ir nuotekų kiekis bus nustatytas techninio projekto rengimo metu. Valymo įrenginiai įrengiami ir prižiūrimi sklypų savininkų lėšomis.

Elektros tinklai – elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Ryšių tinklai - ryšių tinklų įvadas esamas. Nauji ryšių tinklai neprojektuojami. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Šildymas – pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą, numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2013 „Išmetamų teršalų iš kūrą deginančių įrenginių normos“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetami į atmosferą teršalų kiekiai neviršys atmosferos taršą reglamentuojamų leidžiamų koncentracijų. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Inžineriniai tinklai neplanuojami. Pasijungiama prie esamų vietinių tinklų.

Esamus ir planuojamus įrengti inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LRV 1992 06 12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detalajame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vykdam tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Grafinėje dalyje nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų privaloma tikslinti rengiant statybos techninius projektus atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninių projektų rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

Gaisrų gesinimas - Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei III. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš esamo vandens telkinio.



Atliekos - Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 d. įsakymu Nr.217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais (Žin., 1999, Nr. [63-2065](#) ir vėlesni pakeitimai). Planuojamoje pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Kitos eksploatacijos metu susidaranti atliekos – nepavojingos. Numatomas atliekų susidarymas planuojamos pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos veiklos metu: komunalinės atliekos apie 14 t/metus.

#### **4.8 Susisiekimas**

Artimiausias viešo susisiekimo elementas – rajoninis kelias Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai (kelio plotis 8m, danga – žvyras, kelio apsaugos zona – po 20m. nuo kelio briaunų į abi puses, kelio juosta – 18m). Privažiavimui prie teritorijos naudojamas esamas vietinės reikšmės 3 kategorijos kelias (važiuojamosios dalies plotis - 3,5 m, danga – žvyras, kelio apsaugos zona – po 10m. nuo kelio briaunų į abi puses, kelio juosta – 10m, skersinio profilio tipas – 16, projektinis vidutinis metinis paros eismo intensyvumas, aut./parą – iki 500), į kurią patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai.

Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis – 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietos. Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus. Statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimų kelių būklę, keliai tvarkomi sklypo savininkų lėšomis.

Automobilių parkavimas teritorijoje numatomas sklypo ribose.

#### **4.9 Želdiniai:**

Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2014 01 14 įsakymu Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos sklypuose mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 20 % viso žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotas – apie 4194 m<sup>2</sup>.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Statinių statybos metu maksimaliai saugomi esami vertingi želdynai. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

#### **4.10 Gamtos vertybės**

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Detaliuoju planu sprendžiamoje teritorijoje rekreacinės aplinkos nėra, didžioji teritorijos dalis neurbanizuota. Sprendinių įgyvendinimas (vykdant statybas ir eksploatuojant teritorijas) kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą paveiks nežymiai. Detalaus plano sprendiniai šiuo metu esančią ekosistemą įtakos nežymiai.

Nagrinėjama teritorija nepatenka į valstybės saugomas ar Natura 2000 teritorijas.

#### **4.11 Higieniniai reikalavimai**

Rengiant pastatų techninius projektus būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus. Užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“, kitais norminiais aktais. Numatyti priemonės, įgalinančias sumažinti atmosferos taršą (pvz.. želdinių – krūmų, gyvatvorių sodinimas išilgai gatvės – didžiausio taršos šaltinio), o esant reikalui – atlikti reikiamus tyrimus, išsamų vertinimą.

Užtikrinami insoliacijos reikalavimai projektuojamiems bei gretimiesiems pastatams. Užtikrinamas ne mažesnis kaip 2,5 val. nepertraukiamos saulės laikas patalpose. Projektuojamų pastatų ir gretimai esamų pastatų insoliacijos reikalavimai turi būti tikslinami techninio projekto stadijoje.

#### **4.12 Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui**

Detaliojo plano įgyvendinimas nesudaro reikšmingų prielaidų sąlygoti planuojamos teritorijos bei gretimų teritorijų aplinkos kokybės normų viršijimo, nes plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionalių teritorijos planavimu: numatant užstatymo principus, teritorijos dalių naudojimo tipus. Detalioju planu numatoma reglamentuoti užstatymo fizinius parametrus, suformuoti žemės juostas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti. Tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Projektuojamų pramonės pastatų visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad naujų pastatų visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogintų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų (STR 2.02.01:2004, V skirsnis, 173, 174 pastraipos).

#### **4.13 Aplinkos būklė**

Planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros paveldo objektų.

#### **4.14. Detaliojo plano sprendiniai:**

4.14.1. Detalioju planu nagrinėjamas esamas žemės sklypas (kad. Nr. 5545/0001:2), kurio esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, esamas naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (p), esamas naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1). Esamo žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, tvarkymo ir naudojimo režimai buvo nustatyti anksčiau parengtu detalioju planu, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-02-26 sprendimu Nr. T11-31 (reg. Nr. 003553000488). Rengiamu detalioju planu tikslinami anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai: sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių aukštis. Esamo žemės sklypo (kad. Nr. 5545/0001:2) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, naudojimo pobūdis nekeičiami. Detalaus plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam 2011-02-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina gretimybėse esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų. Esamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

4.14.2. Visi sprendiniai už detaliojo plano planuojamos teritorijos ribos yra tik rekomendacinio pobūdžio.

4.14.3. Sklypo ribos: visos planuojamos teritorijos plotas - 2,0734 ha. Sklypas ribojamas linijų, einančių iš vieno taško į kitą. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su išorinėmis sklypo ribomis. Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti išmatavimai pateikti metrais, bus tikslinami atlikus tikslius žemės sklypų kadastrinius matavimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

4.14.4. Užstatymo rodikliai, sklypo architektūriniai - urbanistiniai apribojimai. Planuojamos teritorijos plotas - 2,0734 ha. Sklypo užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,80. leistinas pastatų aukštis - iki 29,50 m. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi dėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

4.14.5. Želdiniai - planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2014 01 14 įsakymu Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos sklypuose mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 20 % viso žemės sklypo ploto. Statinių statybos metu maksimaliai saugomi esami vertingi želdynai. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

4.14.6. Gaisrų gesinimas - numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei III. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga". Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš esamo priešgaisrinio vandens telkinio.

4.14.7. Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus. Rekomenduojamas įvažiavimų plotis - 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietos. Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus. Statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimų kelių būklę, keliai tvarkomi sklypo savininkų lėšomis.

4.14.8. Automobilių parkavimas organizuojamas sklypo ribose.

4.14.9. Žemės sklypo plotas ir sklypo kampų koordinatės nustatomos ruošiant žemės sklypų geodezinių matavimų planus.

4.14.10. Prieš pradėdant darbus, statybų aikštelėse derlingas dirvos sluoksnis, kuris tinkamas tolesniam naudojimui, turi būti nustumiamas arba nukasamas ir išvežamas į laikino saugojimo vietas. Nuimtas dirvožemis vėliau turi būti panaudojamas aplinkos tvarkymo darbams.

4.14.11. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius

atstumus pačiame sklype ir iki kaimyninių žemės sklypų ribų. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies.

4.14.12. Atliekos: susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr.217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais (žin., 1999, Nr. [63-2065](#) ir vėlesni pakeitimai). Planuojamoje pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Kitos eksploatacijos metu susidarančios atliekos - nepavojingos.

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

4.14.14. Susisiekimas: artimiausias viešo susisiekimo elementas - rajoninis kelias Nr. 2219 (kelio juosta - 18m, kelio plotis - 8m, danga - žvyras) Kretingalė-Plikiai-Smilgynai. Privažiavimui prie teritorijos naudojamas esamas vietinės reikšmės III kat. kelias (kelio juosta - 10m, kelio plotis - 3,5m, danga - žvyras), į kurį patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai. Automobilių parkavimas teritorijoje numatomas sklypo ribose.

4.14.15. Inžinerinė infrastruktūra:

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekis, nuotekos - šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir kanalizacijos tinklų šiuo metu nėra. Vandens tiekimui naudojamas esamas vandens gręžinys. Buitinių nuotekų nuvedimui naudojamas esami uždaro tipo valymo įrenginiai. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Klaipėdos r. sav., Kuršelių k., planuojama pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Paviršinės (lietaus) nuotekos nuo parkavimo aikštelių ir pastatų bus surenkamos į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus ir išvalomos projektuojamame paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginyje. Išvalytą vandenį planuojama išleisti į esamą priešgaisrinį vandens telkinį. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai Kuršelių kaime, planuojama pasijungti į juos. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Bendras vandens suvartojimas ir nuotekų kiekis numatomas - iki 10 m<sup>3</sup> per parą. Tikslus vandens poreikis ir nuotekų kiekis bus nustatytas techninio projekto rengimo metu. Valymo įrenginiai įrengiami ir prižiūrimi sklypų savininkų lėšomis.

Elektros tinklai - elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Ryšių tinklai - ryšių tinklų įvadas esamas. Nauji ryšių tinklai neprojektuojami. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Šildymas - pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru

techninio projekto metu privalomas vertinimas). Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą, numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2013 „Išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normos“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetami į atmosferą teršalų kiekiai neviršys atmosferos taršą reglamentuojamų leidžiamų koncentracijų. Sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu.

Inžineriniai tinklai neplanuojami. Pasijungiama prie esamų vietinių tinklų.

Aplinkos būklė: planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

Projekto vadovas

Stanislovas Lukšas

Planavimo organizatorius:

UAB „Gridinsenta“

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

**Pirminis planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas** - Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo. Planuojama ūkinė veikla – urbanistinių objektų statyba ir eksploatavimas. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai. Vadovaujantis RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje planuojama vykdyti veikla – pramonės ir sandėliavimo objektų statyba ir eksploatavimas. Išpildžius visus aplinkosaugą reglamentuojančius reikalavimus, planuojama ūkinė veikla neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos raj. bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011-02-24 Klaipėdos raj. sav. tarybos, sprendimo Nr. T11-111.

**Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas** - Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį (tinkamą tolesniam naudojimui), panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo teritoriją numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla, teritorija urbanizuota. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

**Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas** - Galima nežymi aplinkos oro tarša: pramonės ir sandėliavimo objekte bus įrengta ekonomiška katilinė, šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniams, dujomis, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas); azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta pastatais bus apželdinta dekoratyviniais želdiniais, medžiais. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos - atitikimo nustatytiems normoms atžvilgiu) neigiamas poveikis neprognozuojamas.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21–617, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

**Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio biologinei įvairovei pirminis vertinimas** - Detaliojo plano sprendinių poveikis: natūralių buveinių tipų ploto ir (arba) rūšių buveinių ploto sumažėjimui nenumatomas; dideliame rūšių trikdymui nenumatomas; buveinių plotų suskaidymui nenumatomas; rūšių ar populiacijų tankumo sumažėjimui nenumatomas; invazinių rūšių išplitimui nenumatomas; medžiojamųjų gyvūnų ir verslinę reikšmę turinčių žuvų rūšių išteklių kitimui nenumatomas; hidrologinio režimo pokyčiams, įskaitant vandens cheminių ir fizinių savybių kaitą,

eutrofikacijos padidėjimą, daugiamečių bei metinių vandens lygio svyravimų apimties bei periodiškumo pokyčiams nenumatomas; gruntinio vandens slūgsojimo gylio pakeitimams nenumatomas; eolinių procesų pasikeitimams, erozijos suaktyvėjimui nenumatomas.

### **Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai**

1. Kokių rezultatų tikimasi įgyvendinus sprendinius?  
*Ilgalaikių teigiamų. Sudaromos sąlygos aplinkos tvarkymui ir esamų pastatų modernizavimui.*
2. Kaip bus veikiama planuojamos teritorijos (planuojamos srities) plėtra?  
*Teigiamai.*
3. Koks poveikio efektas (teigiamas ar neigiamas, ilgalaikis ar trumpalaikis) prognozuojamas?  
*Ilgalaikis teigiamas. Sutvarkyta ir nuolat prižiūrima aplinka.*
4. Koks galimas tiesioginis ir netiesioginis konkretaus sprendinio poveikis?  
*Bus sukurtos naujos darbo vietos.*
5. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs teigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?  
*Ekonominė, socialinė.*
6. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs neigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?  
*Dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo neigiamas poveikis neprognozuojamas.*

### **Poveikis ekonominei aplinkai**

7. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų apskričių (regionų), savivaldybių ar vietovių ekonominę plėtrą; padidins ar sumažins regionų skirtumus?  
*Sprendinių įgyvendinimas spartins ekonominę plėtrą, padidės teritorijos patrauklumas investicijoms.*
8. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendruosius pramonės, žemės ūkio ir kitų ūkio sektorių struktūros pokyčius, jiems skirtų teritorijų (naudmenų) fondą?  
*Įtakos neturės.*
9. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti teritorijos gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui?  
*Teritorija bus nuolat tvarkoma.*
10. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendrąsias investicijų ir verslo sąlygas?  
*Sąlygos bus žymiai pagerintos - planuojama esamų pastatų renovacija ir naujų pastatų statyba, teritorijos sutvarkymas ir atskirų aplinkos elementų įrengimas.*
11. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos sąnaudų pokyčius?  
*Įtakos neturės.*
12. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos pajėgumų panaudojimą?  
*Įtakos neturės.*
13. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks įmonių konkurencingumą vidaus ir (ar) užsienio rinkose?  
*Konkurencingumas didės.*
14. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti valstybės ar savivaldybių biudžetams (pajamos ar išlaidos gali padidėti, sumažėti ar kita)?  
*Padidėjus pramoniniam plotui, savivaldybės pajamos padidės.*

### **Poveikis socialinei aplinkai**

15. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų regionų ar rajonų bendrąją socialinę būklę?  
*Įtakos neturės.*
16. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gyventojų užimtumą?  
*Bus sukurtos naujos darbo vietos.*
17. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks vietos savivaldos ir (ar) vietos bendruomenės raidą?  
*Įtakos neturės.*
18. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks švietimą, kultūrą ir sveikatos apsaugą?  
*Įtakos neturės.*
19. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskiras socialines grupes (socialiai pažeidžiamus asmenis, jaunimą, jaunas šeimas, vaikus, pagyvenusius ir kitus asmenis)?  
*Įtakos neturės.*
20. Kaip sprendinių įgyvendinimas gali paveikti žmones ir jų sveikatą?  
*Įtakos neturės.*

### **Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui**

21. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos oro kokybę?  
*Dėl padidėjusio autotransporto srauto padidės oro užterštumas, bet leistinų normų neviršys.*
22. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybę?  
*Įtakos neturės. Visi esami pastatai prijungti, o nauji pastatai planuojami prijungti prie esamų vandentiekio ir nuotekų tinklų.*
23. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks dirvožemio išteklius ir žemės ūkio naudmenas?  
*Įtakos neturės. Reljefas nėra banguotas, be žymių kalvotų darinių. Planuojamoje teritorijoje nėra ir nebus vykdoma tokia veikla, kuri sąlygotų dirvožemio taršą.*
24. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks ekosistemas ir biologinę įvairovę?  
*Įtakos neturės. Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Saugomų gyvūnų buveinių nėra. Teritorija urbanizuota.*
25. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks saugomas gamtos vertybes?  
*Įtakos neturės. Teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių.*
26. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamtinę rekreacinę aplinką?  
*Įtakos neturės. Gretimybėse rekreacinės aplinkos nėra.*
27. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą?  
*Numatomas esamas ir naujas užstatymas, pastatų aukštingumas nesuardys teritorijos struktūros. Sutvarkoma teritorija, nauji želdynai praturtins teritorijos fluorą. Detaliojo plano sprendiniai nenumato žemės sklypo teritorijos reljefo keitimo. Maksimaliai saugomas esamas reljefas.*
28. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio estetinę kokybę?  
*Kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės. Bus sutvarkyta aplinka.*
29. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kultūros paveldo objektus?  
*Įtakos neturės. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų*



**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių poveikio vertinimo lentelė**

1.	<b>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</b> UAB „GRIDINSENTA“, Tomo g. 22, LT-91249 Klaipėda											
2.	<b>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</b> UAB „ARCHKO“, Turgaus a. 27, LT-91246 Klaipėda											
3.	<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</b> Detalusis planas Kuršelių k., Klaipėdos r. sav.: 2,0734 ha ploto, kad. Nr. 5545/0001:2.											
4.	<p><b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</b></p> <p><b>Bendrieji planai:</b> -Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, 2011-02-24 sprendimas T11-111.</p> <p><b>Specialieji planai:</b> -Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta LRV 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490 Dėl LRV 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo, 14 priedas;</p> <p><b>Detalieji planai:</b> Detalusis planas (reg. Nr. 003553000488).</p>											
5.	<p><b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nėra</li> </ul>											
6.	<p><b>Status quo situacija:</b> Planuojama teritorija yra Kuršelių k. 3, Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. Teritorija urbanizuota. Esamas užstatymas – gamybinis pastatas su administracinėmis ir mokymo paskirties patalpomis. Teritorija nuolat tvarkoma ir prižiūrima. Įgyvendinus planavimo tikslus, turėtų tapti svarbi visuomenei socialiniu aspektu: atsiras naujų darbo vietų ir kt.</p>											
7.	<p><b>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</b> Pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553000488) sprendinius, anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (tankumą, intensyvumą, statinių aukštį).</p>											
8.	<p><b>Galimo sprendinių poveikio vertinimas:</b> Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo objektų statyba. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla įvykdžius detalajame plane nurodytų reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės mažai neigiamą poveikį aplinkai, gretimybėms bei gretimų sklypų žemės paskirčiai. Vadovaujantis RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.</p>											
9.	<p><b>Sprendinio poveikis:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vertinimo aspektai</th> <th>Teigiamas poveikis</th> <th>Neigiamas poveikis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>teritorijos vystymo darnai</td> <td>Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis, padidės patrauklumas investicijoms.</td> <td>Įtakos neturės.</td> </tr> <tr> <td>ekonominei aplinkai</td> <td>Užstačius planuojamą teritoriją, išsaugos jos vertė, o taip pat ir gretimų sklypų vertės</td> <td>Įtakos neturės.</td> </tr> </tbody> </table>			Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis	teritorijos vystymo darnai	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis, padidės patrauklumas investicijoms.	Įtakos neturės.	ekonominei aplinkai	Užstačius planuojamą teritoriją, išsaugos jos vertė, o taip pat ir gretimų sklypų vertės	Įtakos neturės.
Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis										
teritorijos vystymo darnai	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis, padidės patrauklumas investicijoms.	Įtakos neturės.										
ekonominei aplinkai	Užstačius planuojamą teritoriją, išsaugos jos vertė, o taip pat ir gretimų sklypų vertės	Įtakos neturės.										

	socialinei aplinkai	Atsiras naujų darbo vietų	Įtakos neturės.
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla turės teigiamą įtaką aplinkos kokybei, planuojamas inžinerinis aprūpinimas geriausiomis prieinamomis technologijomis, mažiausiai žeidžiančiomis aplinką. Naudojant pastatų architektūroje neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinius, bus sukurtas kokybiškas urbanizuotas kraštovaizdis. Apželdinus sklypus, bus sukurta ekologiška bei estetiška aplinka. Planuojamos teritorijos reljefo keitimas nenumatomas.	Įtakos neturės.
	higieninei būklei	Želdynų plotas padidės apželdinus kitos paskirties sklypą augmenija vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.	Padidėjus transporto srautams, nežymiai padidės triukšmas, oro tarša
<b>10.</b>	<b>Nulinės alternatyvos poveikis:</b>		
	teritorijos vystymo darnai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-
	higieninei būklei	-	-

**Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla:**

LR Aplinkos apsaugos įstatymas Nr.I-2223, 1992-01-21 ir vėlesni pakeitimai;

LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15 ir vėlesni pakeitimai;

LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr.I-1495, 1996-08-15 ir vėlesni pakeitimai;

LR Vandens įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1388, 2003-03-25 ir vėlesni pakeitimai;

LR Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1983, 2004-01-27 ir vėlesni pakeitimai;

LR Atliekų tvarkymo įstatymas Nr.VIII- 787, 1998-06-16 ir vėlesni pakeitimai;

LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (ir vėlesni pakeitimai);

Projekto vadovas

Stanislovas Lukšas