

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatoriai:** s./b. „Rokupis“, Alma Gasiūnienė, Laimis Gasiūnas, Algimantas Zigmantas Knystautas, Zosė Knystautienė, Edmundas Tamošauskis, Nikolaj Butylov, Ala Butylova, Audra Skersienė, Sigita Macenskaitė, Jekaterina Sokolova, Irena Jasulaitienė, Gina Rusinienė, Darius Bružas, Egidijus Grigas.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypų kad.Nr.5552/0003:269, kad.Nr.5552/0003:270, kad.Nr.5552/0003:271, kad.Nr.5552/0003:272, kad.Nr.5552/0003:251, kad.Nr.5552/0003:253, kad.Nr.5552/0003:254, kad.Nr.5552/0003:255, kad.Nr.5552/0003:256, kad.Nr.5552/0003:257, kad.Nr.5552/0003:258, kad.Nr.5552/0003:259, kad.Nr.5552/0003:260, kad.Nr.5552/0003:264, kad.Nr.5552/0003:265, kad.Nr.5552/0003:267, kad.Nr.5552/0003:266, kad.Nr.5552/0003:252, kad.Nr.5552/0003:261, kad.Nr.5552/0003:262, kad.Nr.5552/0003:263, kad.Nr.5552/0003:224, kad.Nr.5552/0003:223, kad.Nr.5552/0003:216, kad.Nr.5552/0003:213, kad.Nr.5552/0003:214, kad.Nr.5552/0003:215, kad.Nr.5552/0003:212, kad.Nr.5552/0003:208, kad.Nr.5552/0003:268, kad.Nr.5552/0003:209, Rokų k., Klaipėdos rajonas.

**Detaliojo plano tikslas:** apjungti sklypus, padalyti į sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės sklypų naudojimo paskirties, pakeisti dalies sklypų naudojimo būdą – mėgėjiškų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo teritorijos, pobūdį – mėgėjiškų sodų sklypų. Kitos dalies pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdį – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

### **Teritorijos vystymo koncepcija**

„Vadovaujantis LR 2003-12-18 Nr.IX-1934 „Sodininkų bendrijų“ įstatymu (Žin.2010. Nr.84-4405) planuojamoje teritorijoje numatoma sodų gyvenamųjų namų statybos galimybę, kuriems nustatytos užstatymo zonos sutinkamai detaliųjų planų rengimo taisyklėms. Planuojami žemės sklypai patenka į žemės ūkio teritoriją, kas vadovaujantis LR 2004-01-27 d. Žemės įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. IX-1983 25 straipsnio 2 dalimis bei LR 2003-12-18 d. Sodininkų bendrijų įstatymu Nr.IX-1934 ir vėlesnėmis jo redakcijomis 6 straipsnio 2 punktu, mėgėjiškų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai *priskiriami žemės ūkio paskirties žemei*. Kiekvienas sodininkų žemės sklypas užima tam tikrą dirbamos žemės plotą ir būna apželdinamas atitinkama augmenija iki 40 proc. nuosavybės teise valdomo žemės sklypo.

### **Aplinkybės, kuriomis grindžiama sodų atsiradimo vieta planuojamuose sklypuose:**

- Planuojama teritorija atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius.
- Planuojama teritorija planuojama vadovaujantis planavimo 2012-01-02 d. organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.A.9-01, 2012-02-07 d. Planavimo sąlygų sąvadu Nr.SV-19 ir prie jo pateiktomis derinančių institucijų išduotomis planavimo sąlygomis bei planavimo užduotimi.
- Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su esančia sodų bendrija „Minija“.
- Planuojami sklypai priklauso sodininkų bendrijai „Rokupis“, kuri įsteigta jau 2008-06-10 d ir vadovaujantis teisės aktais galiojančiais sodininkų bendrijoms, vykdo sodininkų bendrijos veiklą.

Planuojama ūkinė veikla – mėgėjiškų sodų gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija bei mėgėjiška sodininkystė. Detalioju planu esamų sklypų pagrindu suformuojami 26 sklypų mažaaukščių sodų namų ar gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai bei mėgėjiškai sodininkystei (tp1, Z1.1). Žemės sklypų plotai svyruoja nuo 573.00 m<sup>2</sup> iki 1480.00 m<sup>2</sup>. Vadovaujantis LR 2003-12-18 Nr.IX-1934 „Sodininkų bendrijų“ įstatymu (Žin.2010. Nr.84-4405) (toliau tekste Įstatymas) planuojamuose sodininkų sklypuose statybos zona nenustatoma, kadangi vadovaujantis Įstatymo 6 straipsnio 6 ir 7 dalys reglamentuoja gyvenamojo namo ir jo priklausinių statybą, aukštingumą, užstatymo tankumą. Šiems planuojamiems sklypams nustatoma sodininkų sklypų užstatymo tankumo indeksai – 0.30, o intensyvumo indeksai 0.60. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų sodų ar gyvenamuosius namus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki kraigo), nustatyti vadovaujantis Įstatymu.

Pietinėje sklypų pusėje teritorija ribojasi su Rokupio upeliu. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-02-14 d. įsakymu Dėl aplinkos ministro 2001-11-07 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo Nr. D1-98 nuo Rokupio upelio išlaikoma 100 metrų paviršinio vandens telkinio apsaugos zona.

#### Mėgėjiškų sodų bendrijų bendro naudojimo sklypai – inžinerinės infrastruktūros sklypai:

1. Detalioju planu suformuojamas sodininkų bendrijų bendro naudojimo sklypas skirtas inžinerinei infrastruktūrai (tp10, I2) Nr.01, kurio plotas – 400.87 m<sup>2</sup>. Planuojamame sklype numatoma įrengti: vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurių našumas iki 50 m<sup>3</sup>/ d, bei priešgaisrinį vandens telkinį.
2. Detalioju planu suformuojamas sodininkų bendrijų bendro naudojimo kitos paskirties inžinerinis sklypas kelio sklypas Nr.34 (tp10, I2) Nr.34, kurio plotas – 4092.99 m<sup>2</sup>. Planuojamame sklype numatoma įrengti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis (zonomis).

#### **Inžineriniai tinklai**

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie vietinių inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos. Statybų metu iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti, galimi atskiri inžineriniai tinklai, kurie vėliau bus tamponuojami, kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, numatoma prisijungti prie jų. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši.

#### **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 rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 40 % viso žemės sklypo ploto.

### Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Rokų k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas iš vietinės reikšmės kelio, kuris pereina į Žiedo gatvę. Rengiant sodų bendrijų bendro naudojimo sklypo skirto privažiuoti techninius projektus būtina įrengti visus gatvės elementus būdingus D kategorijos gatvėms vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.


### Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.


Mėgėjiškos sodininkystės metu susidarys „žaliosios“ atliekos – biodegraduojančios sodų priežiūros ir tvarkymo atliekos. Tai – medžių ir krūmų genėjimo atliekos, šienavimo atliekos, pjuvenos, drožlės, lapai, gėlės. Šios atliekos bus atskiriamos nuo buitinių atliekų ir perduodamos į biodegraduojančių atliekų tvarkymo įmonę. Dalis šių atliekų bus panaudojamos kompostui, taip sumažinant šių atliekų kiekį ir pagerinant dirvos kokybę.




S/B „Rokupis“ pirmininkas

 Algimantas Zigmantas Knystautas

Planavimo organizatorius ir kitų organizatorių įgaliotas asmuo

 Algimantas Zigmantas Knystautas


Planavimo organizatorius

 Zosė Knystautienė

Planavimo organizatorius

 Gina Rusinienė

Planavimo organizatorių įgaliotas asmuo

 Enrika Tamošauskienė