

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatorius: Remigijus Butkus.

1.2. Detaliojo plano rengėjas: UAB „ALMONTUS“, Pakruojo g. 25, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: alмонтus@gmail.com. Projekto vadovė: teritorijų detaliojo planavimo specialistė Jurgita Comienė, atestato Nr. 25026.

1.3. Planuojama teritorija: Žemės sklypas (kad. Nr. 5568/0009:597), esantis Ežaičių k., Vežaičių sen., Klaipėdos raj. sav.

1.4. Detaliojo planavimo objekto pavadinimas: Ežaičiu k., Klaipėdos raj. sav., (kad. Nr. 5568/0009:597) detalusis planas.

1.5. Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas savivaldybės lygmens.

1.6. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma ūkinė veikla: padalinti žemės sklypą į sklypus, daliai sklypų pakeisti paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdį – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.7. Detaliojo planavimo proceso etapai: parengiamasis, teritorijų planavimo dokumentų rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimas, baigiamasis.

1.8. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: bendroji tvarka.

1.9. Detaliojo planavimo pagrindai ir sąlygos: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2012-05-14 sutartimi Nr. Ar. 9-142, Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiosios architektės Vidos Vytienės patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliam planui rengti, 2010-08-13, Nr. 321.S:

- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-08-04 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-4093;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2010-07-23 sąlygos Nr. GE2-293;
- AB „VST“ 2010-08-06 sąlygos Nr. TS-10-18-2263;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus sąlygos 2010-07-30 Nr. (35.19)-St.3-247;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2010-07-26 sąlygos Nr. 3626;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus sąlygos 2010-08-13 Nr. 2010.321.

Institucijų išduoti raštai:

- AB „Lietuvos energija“ 2010-08-12 raštas Nr. SD-5697.

Taip pat detalusis rengiamas vadovaujantis UAB „Gargždų matavimo biuras“ įmonės (licencija Nr. TK-759-(982)) 2011 m. atliktos skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fonuotraukos.

1.10. Teritorijoje galioja šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) **bendrujų planų:**
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;
- 2) **specialiųjų planų:**
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003552000658;
- 3) **detaliųjų planų:**
Gretimybėje pagal pridedamą teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

1.11. Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: fizikinės ir cheminės taršos, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų išlaikymo, visuomenės sveikatos saugos aspektais.

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojamas žemės sklypas yra adresu Ežaičių k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., nuosavybės teise priklauso Remigijui Butkui.

Žemės naudmenys, servitutai: Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Šiuo metu žemės sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai: - 14,0423 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos: - 0,1322 ha;
- Kelių apsaugos zonos: -1,0172 ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos: - 0,1588 ha.

Servitutai: nėra.

Užstatymas: nėra.

Inžineriniai tinklai: nėra.

Susisiekimas, transporto srautai: Patekimas į formuojamus sklypus numatytas iš vietinės reikšmės kelio Nr. 16-1-12 ir vietinės reikšmės kelio Nr. 19-11-10.

Želdiniai: Sklype nėra brandžių medžių ir augalų, kuriuos būtina išsaugoti.

2.2. Sklypo gretimybės, jų galima įtaka būsimiems detaliojo plano sprendiniams: sklypo gretimybės schema ir nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai pridedami prieduose. Informacijos negauta, kad sklypo gretimybėse būtų įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginiai ar kiti būtiniai taršos šaltiniai, kurių sanitarinės apsaugos zonos dengtų ar kitaip įtakotų planuojamą teritoriją, šio detaliojo plano sprendinius. Sklypo gretimybėse nėra veikiančių pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai veiklai. Detaliojo plano sprendiniai taip pat nenumato jokio neigiamo poveikio gretimybėms.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje ir aplinkui nėra.



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimybės vaizdas

2.3. Teritorijos plėtros tendencijos: Planuojama teritorija yra pietrytinėje Klaipėdos rajono dalyje. Nors šiuo metu tai yra žemės ūkio paskirties teritorijos, tačiau bendrojo plano sprendiniai šioje vietoje numato, kad teritorija vystysis kaip daugiafunkcinė t.y. bus ir toliau vystomas žemės ūkis, urbanizuojamos teritorijos, su galimybe numatyti ir inžinerinių statinių statyba.

2.4. Probleminės situacijos: Nėra jokių kliūčių įgyvendinti šio detaliojo plano sprendinius.

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Numatomos šios pagrindinės teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai:

Detalioju planu dalijama ir daliai sklypu keičiama Remigijui Butkui nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5568/0009:597, bendras plotas 14.0423 ha), esančio Ežaičių k., Klaipėdos r. sav., pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatomas naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos ir nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai.

Planuojama ūkinė veikla: inžinerinių statinių statyba ir eksploatavimas.

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	42				Inžinerinių statinių statyba

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 "Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo" (Žin., 2004, Nr. 134-4878) ir LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Planuojamos ūkinės veiklos metu naudoti kenksmingų ir pavojingų medžiagų nenumatoma. Jokios kitos žaliavos ar medžiagos nebus naudojamos.

Architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai: nenumatomi.

Gamtosauginiai ir kultūros paveldo apsaugos reikalavimai: nenumatomi.

Susisiekimas: Patekimas į formuojamus sklypus numatytas iš vietinės reikšmės kelio Nr. 16-1-12 ir vietinės reikšmės kelio Nr. 19-11-10.

Atliekos: Atliekų planuojamos ūkinės veiklos vykdymo metu nesusidarys.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdinių apsodinimas planuojamame sklype sprendžiamas vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" bei STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.

Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“, 2004-08-19 LR sveikatos apsaugos ministro įsakymo Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai: - 14,0423 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos: - 0,1322 ha;
- Kelių apsaugos zonos: -1,0172 ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos: - 0,1588 ha.

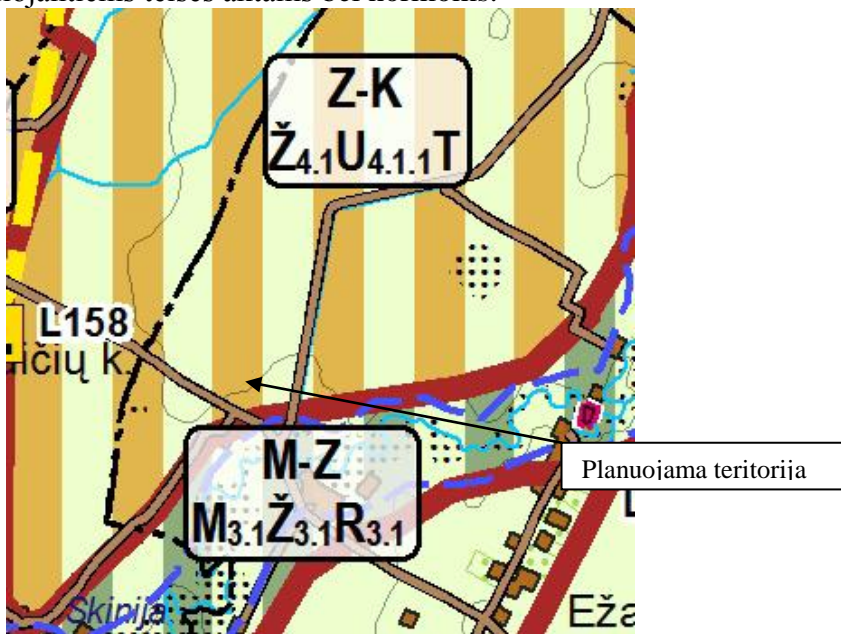
3.2. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams: Šiuo detaliuoju planu sklypas yra dalijamas į sklypus ir daliai jų keičiama žemės ūkio paskirtis į kitą nustatomas naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano grafines dalies sprendinius, planuojama teritorija patenka į zoną kurioje galimos žemės ūkio ir kitos paskirties žemės (tolygios paskirtys). Šioje teritorijoje galima ir toliau vystyti žemės ūkį *Ž_{4.1} – ūkinių agrarinių teritorijų sklypai (intensyvaus tradicinio ūkininkavimo)*, taip pat čia leidžiama urbanizuoti teritorijas (vienintelis apribojimas, jei tai nėra kompaktiškai užstatyta teritorija, tai užstatymo tankumas ribojamas iki 10%) – *U_{4.1.1} – bendro tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai (ekstensyvaus dispersiško užstatymo)*. Be to šioje teritorijoje galima ir inžinerinių objektų statyba *T – inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai*. Kadangi planuojamame sklype didžioji dalis liks žemės ūkio paskirties žemė, kurioje ir toliau bus vystomas žemės ūkis ir tik nedidelės dalies žemės sklypo paskirtis keičiama į kitą, numatant teritorijas inžinerinių statinių statybai, tai drąsiai galima teigti, jog detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano grafines dalies sprendiniams.

Bendrojo plano tekstinės dalies 5.6.1 lentelėje yra pateikiami teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentai:

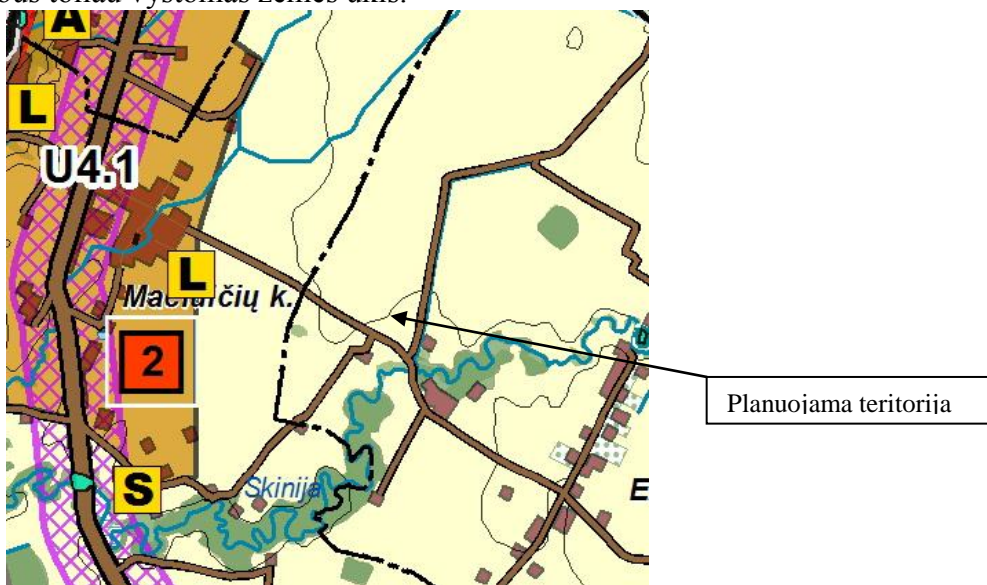
<p>T INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS</p>	<p>T</p>	<p>Visų rūšių transporto, inžinerinių, energetinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos. Komunikacinės-inžinerinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – tai stambesnių transporto ir inžinerinės infrastruktūros objektų sklypai. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų, technologijų ir reikiamos aptarnavimo infrastruktūros kūrimo reikalavimus. Magistraliniams dujotiekiams nustatomi atitinkami vietovės klasės vieneto apribojimai. Ekstensyviai arba intensyviai technogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis.</p>
---	-----------------	---

Iš pateiktos lentelės matyti, kad planuojamoje teritorijoje leidžiama absoliučiai visa, su inžinerine infrastruktūra susijusi veikla, bei tai veiklai skirtų inžinerinių statinių statyba. Todėl detaliojo plano organizatorius turės teisę vystyti šią teritoriją ta linkme, kuri neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams ir galiojantiems teisės aktams bei normoms.



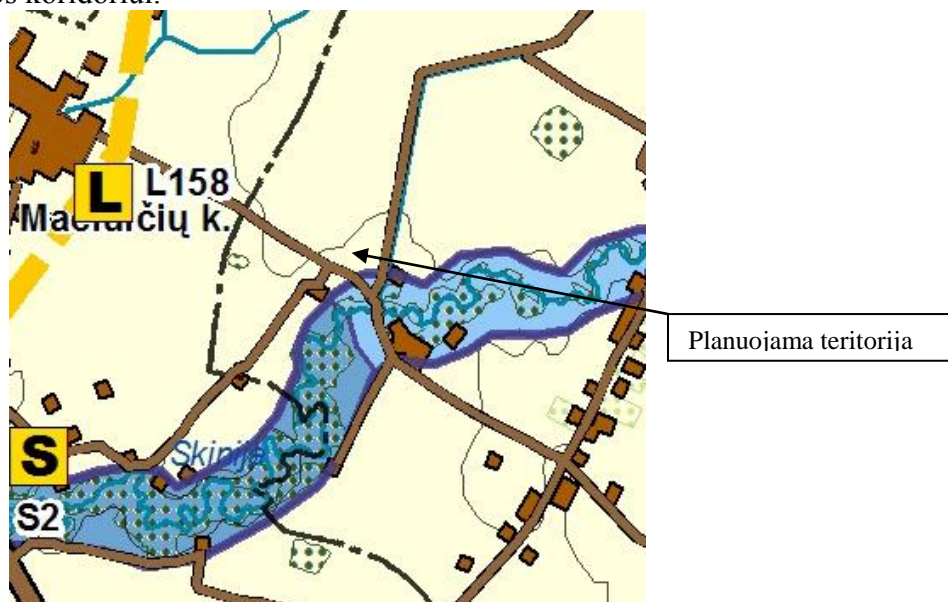
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano grafines dalies sprendinių (žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano (*gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra*) grafines dalies sprendinius, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorija, todėl tai jokios įtakos detaliojo plano sprendiniams neturės, kadangi didžioji dalis sklypo išliks žemės ūkio paskirties ir bus toliau vystomas žemės ūkis.



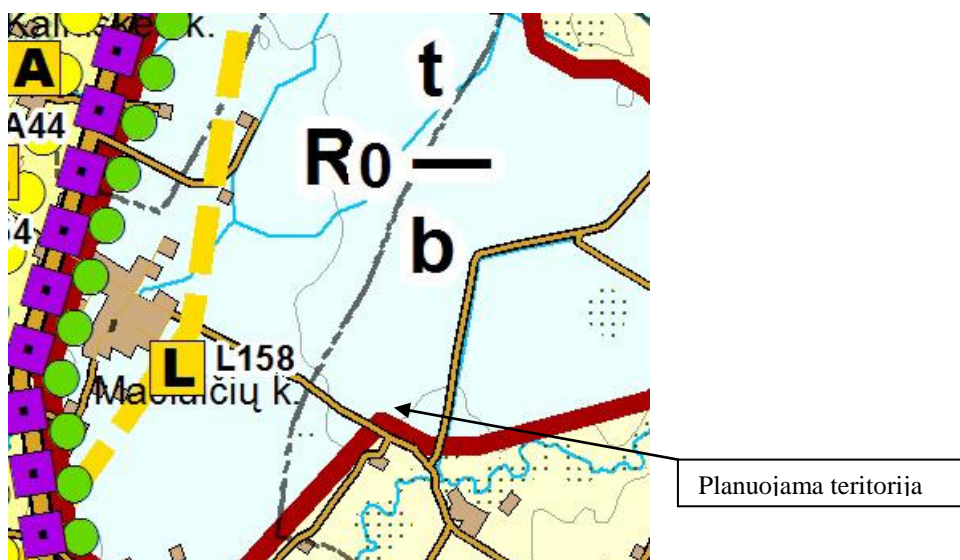
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano grafinės dalies sprendinių (gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra)

Labai maža dalis planuojamos teritorijos patenka į migracijos koridorių, kuriame yra palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis. Kadangi planuojama teritorija nėra urbanizuojama, ar kaip nors kitaip tankiai užstatoma, tai detaliojo plano sprendiniai neturės jokios įtakos esamam migracijos koridoriui.



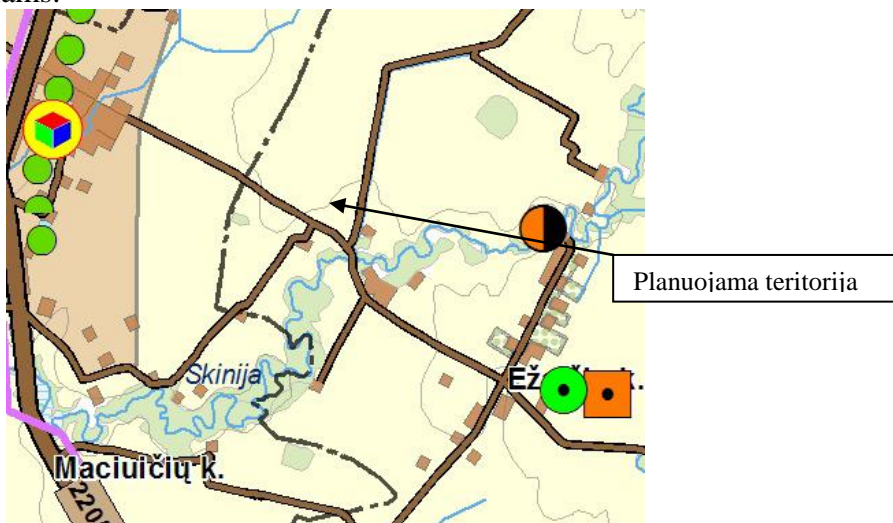
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano grafinės dalies sprendinių (gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas)

Planuojamos teritorijos maža dalis patenka į resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas teritorija (mažesnis nei vidutinis), R0 – ypač žemas, apspręstas gamtosauginių apribojimų arba išteklių nepakankamumu, kurioje galimos rekreacijos vystymo kryptys: t – pažintinė rekreacija, b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje). Kadangi šios teritorijos neplanuojama vystyti kaip rekreacinės, tai ir pateikiami bendrojo plano sprendiniai neturi jokios reikšmės detaliojo plano sprendiniams.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano grafinės dalies sprendinių (rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano (teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys) grafinės dalies sprendinius, planuojamas sklypas patenka į žemės ūkio teritorija, šalia planuojamos teritorijos nėra jokių reikšmingų inžinerinių įrenginių, kurie galėtų daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano grafinės dalies sprendinių (teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys)

3.3. Teritorijos strateginis vertinimas: Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas.

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

Planavimo Organizatorius

R. Butkus