

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

#### 1.1. Detaliojo plano organizatorė:

Jevgenija Bružienė, Erikas Katkus.

#### 1.2. Planuojama teritorija adresu:

Lelių k., Klaipėdos r. sav., 3,3200 ha žemės sklypo kad. Nr. 5523/0006:83, 0,5000 ha ploto, kad.nr. 5523/0006:486.

#### 1.3 Detaliojo plano rengėjas:

UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Kretinga, tel/fax.: 8 445 78199. Klaipėdos skyrius – Gegužės g.1/Bokštų g. 18, Klaipėda, tel/fax.: 8 46 493322, mob.: 8 676 42777, 8 647 17411.

#### 1.4. Detaliojo plano tikslas:

Pakeisti pagrindinę žemės sklypų naudojimo paskirtį į kitos paskirties paskirtį į kitos paskirties žemę, padalyti į sklypus, naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos bei degalinių ir autoservisų statinių statybos. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

#### 1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo, vyriausiojo architekto 2012-02-22 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-30 bei patvirtintomis 2012-02-14 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (12.13) Ar. 5-274 ir Klaipėdos rajono savivaldybės 2011-06-07 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar. 9-16 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

#### 1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-02-14 sąlygos Nr. GE2 - 33;
- Akcinės Bendrovės „Lesto“ 2012-02-10 sąlygos Nr. TS-43520-12-0299;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-02-10 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-40;
- Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-02-14 sąlygos Nr. (12.13)-Ar.5-274;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2012-02-09 sąlygos Nr. KA6-505;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-02-14 sąlygos Nr. (4)-LV4-555;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-02-14 sąlygos Nr. 33;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2012-02-07 sąlygos Nr. V2-187.

#### 1.7. Institucijų išduoti raštai: -

**1.8. Detaliojo plano lygmuo:**

Savivaldybės lygmens.

**1.9. Detaliojo planavimo proceso etapai:**

Keturi etapai (parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis).

**1.10. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:**

Bendra.

**1.11. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendrąja ar supaprastinta tvarka):**

Bendroji.

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

- *Bendrujų planų:* Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;
- *Specialiųjų planų:* Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003553000658; Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225; Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas, reg. Nr. 003552001420;
- *Detaliųjų, specialiųjų/žemėtvarkos planų:* pagal pridėtą Teritorijų planavimo dokumentų banko išrašą;
- *prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai:* vykdyti reikalavimus, įvardintus 2012-01-17 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartyje Nr. Ar. 9-16 bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.
- ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: vykdyti reikalavimus įvardintus 2012-01-17 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. Ar. 9-16, 3 punkte bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

**2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:**

Planuojamo žemės sklypo adresas – Lelių k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr.: 5523/0006:83, kad. Nr.: 5523/0006:486.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio.

Planuojamos teritorijos bendras plotas – 3,7300 ha (sklypo, kurio kad. Nr.: 5523/0006:83 plotas – 3,2300 ha, sklypo, kurio kad. Nr.: 5523/0006:486 plotas – 0,5000 ha).

**2.2. Kita informacija apie planuojamą teritoriją:**

**2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje (sklypuose, kurių kad. Nr.: 5523/0006:83, 5523/0006:486) vyrauja ariamos žemės bei pievų ir natūralių ganyklų plotai. Vakarinę teritorijos dalį kerta 10 kV elektros oro linija. Želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

### **2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai**

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas, rekreacines teritorijas, joje nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

Artimiausios nekilnojamojo turto vertybės: už 847 m pietų kryptimi esančios Lelių k. senosios kapinės (Nr. 22466 kultūros vertybių registre), už 898 m pietvakarių kryptimi esančios Klemiškės k. II-osios senosios kapinės (Nr. 22065 kultūros vertybių registre).

### **2.2.3. Gretimybės**

Planuojamas sklypas (kad. nr.: 5523/0006:486) šiaurinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 3-45) ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 5523/0006:13, nuosavybės teise priklausantis E. Alminienei (gim. 1945-10-08), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Pietų pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 1-44) ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu (Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą, reg. Nr. 003552001420, perspektyvinė D2 kategorijos gatvė). Vakarinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 1-3) ribojasi su esamu krašto keliu Nr. 217 (Klaipėda- Jokūbavas).

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius (patvirtintus 2011-02-24 d. Klaipėdos r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111) planuojama teritorija Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., patenka į K, Z – kitos ir žemės ūkio paskirties teritoriją (prioritetinė pirma paskirtis). Šiai teritorijai galioja indeksai: U4.1 (bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai) – ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo; R3.2 (specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai) – urbanizuojamos aplinkos; Ž4.1 (ūkinių agrarinių teritorijų sklypai) – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo; M2.1 (apsauginių miškų sklypai) – ekstensyvaus pritaikymo.

Nei planuojama teritorija nei jos gretimybėse nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojančių objektų. Cheminė, fizinė, biologinė tarša, psichogeninė įtaka planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse – neutrali.

### **2.2.4. Sklypo apribojimai (pagal nuosavybės pažymėjimą):**

#### **Sklypo, kurio kad. nr.: 5523/0006:83:**

- Kelių apsaugos zonos (0,1426 ha);
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (3,07 ha);
- Elektros linijų apsaugos zonos (0,2874 ha).

#### **Sklypo, kurio kad. nr.: 5523/0006:486:**

- Kelių apsaugos zonos (0,0827 ha);
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,5 ha);
- Elektros linijų apsaugos zonos (0,0384 ha).

### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

#### **3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Keičiamas sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, ir komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos bei degalinių ir autoservisų statinių statybos.

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais). Statiniai gali būti statomi 10,0 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

3. - 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas: Užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Esami žemės sklypai (kad. Nr. 5523/0006:486, 5523/0006:13) jungami į bendrą sklypą, kurio plotas - 3,73 ha. Planuojama teritorija padalinama į 22 sklypus, iš kurių: 1, 2 ir 4 numeriu pažymėtiems sklypams nustatomas naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos; sklypui Nr. 3 nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos; 5-19 sklypams imtinai nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos; likusiems 20-22 sklypams nustatomas būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Į gamtinį karkasą įeinančiose teritorijose gyvenamųjų sodybų išdėstymas turi būti ne tankesnis nei numatyta Aplinkos ministro 2012 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. D1-594 patvirtintame Gamtinio karkaso nuostatų pakeitime. Šių nuostatų III skyriaus 11 punkte numatyta, kad gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto (detaliuoju planu planuojamų sklypų užstatymo tankums numatomas 24 – 30%).

#### Teritorijoje naujai planuojamų sklypų numatomas užstatymo tankis:

sklypo Nr. 3 užstatymo tankis - 0,24; sklypų Nr. 5, 11 - 0,28; sklypų Nr. 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18 - 0,29; sklypų Nr. 9, 10 - 0,30, sklypų Nr. 12, 13, 19 - 0,27.

#### Teritorijoje naujai planuojamų sklypų numatomas užstatymo intensyvumas:

Sklypų Nr. 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 19 užstatymo intensyvumas - 0,65; sklypų Nr.: 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18 - 0,70; sklypo Nr.: 3 - 0,55. Sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas remiantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

Planuojamuose sklypuose želdynams skirti ne mažiau 25% sklypo (gyvenamosios paskirties, o komercinės paskirties - 15%) ploto (želdinių rekomenduojami plotai sklypuose žymimi atskira spalva ir indeksu).

5. - 6. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija). Planuojamos teritorijos formuojamas dominuojantis užstatymo morfologinis tipas – mažaaukštis (vienbutis, dvibutis) sodybinis užstatymas (užima apie 37 proc., visos teritorijos ploto). Gyvenamosios teritorijos numatomos išlaikant normatyvinius atstumus nuo gretimybėse esančio krašto kelio Nr. 217 (Klaipėda-Jokūbavas). Planuojamo sklypo pietvakarinėje dalyje (arčiau Krašto kelio Nr. 217) išskirta komercinės paskirties statinių statybos zona.

Statybos linija teritorijoje nenumatoma. Konkretus užstatymas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

#### 7. Servitutai.

- 106. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- 107. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- 108. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- 206. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
- 215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

8. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į teritoriją numatomas iš specialiuoju planu numatytos jungiamosios gatvės (remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu). Įvažiavimai į suplanuotus sklypus numatomi iš planuojamos D1-2 kategorijos gatvės. Jai nustatomos 12 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų. Rekomenduojami mažiausiai 3,5 m pločio įvažiavimai į naujai suformuotus sklypus.

### **3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

#### **a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.**

Geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įrenginiams suformuojami infrastruktūros sklypai.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2012-02-09 sąlygomis Nr. KA6-505 laikinam sklypo aprūpinimui geriamuoju vandeniu planuojamas artezinis gręžinys. Kai bus įgyvendinti inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniai Lelių kaime, gręžinį tamponuoti.

Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui, kol bus įgyvendinti inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniai Lelių kaime, numatoma įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius. Kai bus įrengti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai Lelių kaime, pasijungti į juos.

Elektros tiekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš artimiausios modulinės tranzitinės transformatorinės.

Planuojamos teritorijos dalis rezervuojama inžinerinių tinklų plėtrai su servitutu kitam naudotojui. Inžinerinių tinklų koridoriui parenkama vieta esamų kelių apsaugos zonos ribose, planuojamų gatvių raudonųjų linijų ribose bei naujai suplanuotų inžinerinių sprendinių apsaugos zonų ribose.

b. (8.-Susisiekimo sistema) - Įvažiavimas į teritoriją numatomas iš specialiuoju planu numatytos jungiamosios gatvės (remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu). Įvažiavimai į suplanuotus sklypus numatomi iš planuojamos D1-2 kategorijos gatvės. Jai nustatomos 12 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų. Rekomenduojami mažiausiai 3,5 m pločio įvažiavimai į naujai suformuotus sklypus.

c Architektūriniai reikalavimai. Pastatai numatomi iki 2 aukštų ar 2 aukštų su mansarda, 10,0 m aukščio nuo vidutinės sklypo žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausio stogo konstrukcijos taško.

d. Želdiniai. Numatomas sklypo apželdinimas ne mažiau 25 % nuo viso žemės sklypo (gyvenamosios paskirties, o komercinės paskirties - 15%) ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Aplinkos apsauga. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Rengiamu detaliuoju planu išskirtoje Komercinės paskirties teritorijoje (K) numatoma vykdyti prekybos, pramogų ir paslaugų objektų statybos (K1) bei autoservisų statinių statybos (degalinių statinių statybos nenumatomos) (K3) – tokie veiklai, vadovaujantis Lietuvos

Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymo Nr. V-586 "Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo įsakymu (Nr.46-2201) bei LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, nr. 22-652, 2008, Nr. 44-1643) sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

Planuojamos teritorijos dalis (t.y. 23666 m<sup>2</sup> visos planuojamos teritorijos ploto) patenka į Gamtinį karkasą (remiantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių Gamtinio kraštovaizdžio, Biologinės įvairovės, Gamtos ir kultūros paveldo brėžiniu) - į kraštovaizdžio apsaugos vidinio stabilizavimo arealą. Vadovaujantis 2012 liepos 12 d., įsakymu Nr.D1-594 "Dėl LR AM 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimo, gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos bendrųjų ir specialiųjų kraštovaizdžio tvarkymo, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 21 punktu. Jei šių sprendinių nėra <...>, formuojamos besijungiančios, 50 proc., planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; kitos paskirties atskirųjų želdynų žemės sklypai ir kt. Todėl detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje formuojama ne mažesnis nei 11833 m<sup>2</sup> bendro ploto besijungianti gamtinio karkaso struktūra (kurią sudaro: sklypas Nr. 1, Nr.2, Nr.4 bei priklausomieji želdynai (t.y. ne mažiau 25 proc. planuojamųjų gyvenamosios paskirties sklypų ploto bei 15 proc. komercinės paskirties sklypo ploto užimantys želdinių plotai), užtikrinanti ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų.

Šildymas. Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, židiniiais, taip pat geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išoriniam gaisrų gesinimui vanduo laikinai bus naudojamas iš suplanuotų sklype priešgaisrinių vandens telkinių.

Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklype stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Projekto vadovas:

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorius:

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)