

RAIDOS KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: D. Jazbutis, K. Jazbutis, R. Jazbutis (įgaliotas asmuo – R. Jazbutis).

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Laitila Architects Baltic“, projekto vadovas (PV) - Remigijus Petrauskas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A 329, galiojimo laikas iki 2015-09-15).

Planuojamos teritorijos dislokacija: Žemės sklypai yra Karklės kaime, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, kadastriniai Nr. 5528/0003:51 (plotas – 0.2988 ha) ir Nr. 5528/0003:130 (plotas – 0.7000 ha).

Detaliojo planavimo darbų tikslas: Pakeisti žemės sklypo (kadastr. Nr. 5528/0003:130) naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, sujungti sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka: Rengiama, derinama, tvirtinama bendra tvarka.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis, LR teritorijų planavimo įstatymu (su visais galiojančiais pakeitimais), detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. Ar. 9-88, 2012-03-26, planavimo užduotimi bei Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-05-02 Nr. SV-105:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-04-19 sąlygos Nr. GE2-94;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-04-19 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-110;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-04-24 sąlygos Nr. (12.13) Ar.5-794;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2012-04-26 sąlygos Nr. 2012/S.6/3-449;
- TEO LT, AB 2012-04-19 sąlygos Nr. 03-2-05-1107;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2012-04-16 sąlygos Nr. V2-464;
- Pajūrio regioninio parko 2012-04-16 sąlygos Nr. 6.1-128;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Kultūros skyriaus 2012-04-24 sąlygos Nr. (21.2.20)-KPS10-5;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2012-04-19 raštas Nr. (12.12)2K1-31;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-04-18 raštas Nr. (4)-LV4-1236;

Teritorija vertinama šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės
- Higieninės būklės
- Kraštovaizdžio

Planuojamos teritorijos sprendiniams įtakos turintys ankščiau rengti planavimo dokumentai:

1. *Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200.*
2. *Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003552000658.*
3. *Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. DI-282 (Žin., 2005, Nr. 72-2620).*

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Remigijus Petrauskas	A 329	

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendrieji duomenys: Planuojami žemės sklypai yra Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, kadastriniai Nr. 5528/0003:130 (plotas – 0.7000 ha) ir Nr. 5528/0003:51 (plotas – 0,2988 ha).

Žemės sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Statusas - privačios nuosavybės teise valdoma žemė, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: sklypo kad. Nr. 5528/0003:130 - žemės ūkio, kiti žemės ūkio paskirties sklypai; sklypo kad. Nr. 5528/0003:51 – kita, gyvenamosios teritorijos.

Detalusis planas rengiamas žemės savininkų iniciatyva ir lėšomis.

Esamos teritorijos užstatymas: Planuojamoje teritorijoje yra gyvenamasis namas, viralinė, garažas, trys pagalbinio ūkio paskirties pastatai (du iš jų rekonstruojami pagal parengtą techninį projektą, leidimas statybai - Nr. 08-08, 2008-08-20), tvartas ir pastatas, pritaikytas poilsio reikmėms (kaimo turizmo veiklai).

Inžineriniai tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra įrengta drenažo sistema su nuvedimu į esamą kūdrą, geriamo vandens tiekimo linijos iš vietinio artezinio gręžinio, 0.4 kV elektros tiekimo, lauko apšvietimo kabeliai, ryšių kabeliai, ūkio nuotekų tinklai centralizuoti į Karklės ūkio nuotekų siurblinę (valdoma UAB „Vakarų korporacija“), šiaurės vakarų – pietryčių kryptimi praeina 0.4 kV elektros perdavimo orinė linija.

Gatvės: Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su V kategorijos rajoniniu keliu Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai (kelio sanitarinė apsaugos zona ir kelio apsaugos juosta – 20 m).

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje auga esami lapuočiai bei spygliuočiai medžiai, dekoratyviniai medeliai bei krūmai, veja, yra įrengti dekoratyviniai gėlynai.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra užfiksuota.

Teritorijos plėtros tendencijos: Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto priemiesčio plėtros įtakos zoną, gretimose teritorijose šiuo metu vykdoma gyvenamųjų namų statyba. Kraštovaizdis kinta iš buvusio agrarinio į urbanizuotą. Teritorijos plėtrą numatoma vykdyti pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano bei Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinius.

Esami žemės naudojimo apribojimai: Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko pateiktais išrašais apie planuojamus žemės sklypus, užregistruotos specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5528-0003-0130, Kadastrinis Nr. 5528/0003:130.

- Kelių apsaugos zonos – 0,1278 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos - 0,019 ha;
- Kurortų apsaugos zonos – 0,7 ha;
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0,7 ha;
- Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos – 0,5 ha;
- Nacionaliniai ir regioniniai parkai – 0,7 ha.

2. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5528-0003-0051, Kadastrinis Nr. 5528/0003:51.

- Nacionaliniai ir regioniniai parkai – 0,2988 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos - 0,0248 ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0127 ha.

Sklypų gretimybės:

1. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5528-0003-0130, Kadastrinis Nr. 5528/0003:130, savininkas – Irena Liucija Jazbutienė.

- 1) Valstybinis žemės fondas - rajoninis kelias Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai;
- 2) Žemės sklypas (gyvenamosios teritorijos) kadastro Nr. 5528/0003:51, savininkai – D. Jazbutis, K. Jazbutis ir R. Jazbutis;
- 3) Valstybinis miškas.

2. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5528-0003-0051, Kadastrinis Nr. 5528/0002:350, savininkas – Pranas Jazbutis.

- 1) Valstybinis žemės fondas - rajoninis kelias Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai;
- 2) Valstybinis žemės fondas - privažiavimas (vietinis kelias);
- 3) Valstybinis miškas;
- 4) Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kadastro Nr. 5528/0003:130, savininkai – D. Jazbutis ir K. Jazbutis.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Remigijus Petrauskas	A 329	

III. RAIDOS KONCEPCIJA

Bendroji dalis: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2012-05-02 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. SV-105, įvairių institucijų išduotomis planavimo sąlygomis, bei 2012-06-15 patvirtinta planavimo užduotimi.

Planavimo tikslas - pakeisti žemės sklypo (kadastr. Nr. 5528/0003:130) naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, sujungti sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys: Apsaugos statuso keisti nenumatoma. Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Susisiekimas: Privažiavimas esamas – nuo dabartinio rajoninio kelio Nr. 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai.

Inžinerinių tinklų vystymas: Naujos inžinerinės infrastruktūros įrengimui privalo būti parengiami atitinkami techniniai projektai, gaunant reikiamas technines sąlygas, suderinimus bei leidimus. Vykdamas naujų statybų darbus, privalo būti užtikrintas visų inžinerinės infrastruktūros paslaugų vartotojų, susijusių su inžinerinės įrangos pertvarkymais planuojamoje teritorijoje, normalus naudojimas šiomis paslaugomis per visą pertvarkymų laikotarpį ir po jo.

Užstatymas: Pastatai – esami, tradicinio tūrio, vieno – dviejų aukštų. Numatoma:

- 1) esamo gyvenamojo namo rekonstrukcija;
- 2) nugriauti esamus menkaverčius pagalbinius ūkio paskirties pastatus;

Preliminarus sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas: Planuojamame sklype numatoma veikla - gyvenamoji - pavojaus aplinkai ir gyventojams nesukelia. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ar dulkių tokia veikla neturi. Pagrindinis aplinkos teršimo šaltinis – buitinės nuotekos – yra prijungtos prie Karklės ūkio nuotekų siurblynės (UAB „Vakarų korporacija“). Nuotekų kiekiai nėra dideli, ir juos sudaro pagrindiniai buitiniai vandenys, nes gamybiniai - technologiniai procesai planuojamame sklype nenumatomi. Taip pat nėra ir oro teršimo, išskyrus natūralios ar ištraukiamosios ventiliacijos išmetamo patalpų oro. Sukeliamo triukšmo požiūriu poveikis į aplinką taip pat minimalus, nes numatoma veikla vyksta pastatų viduje.

Kadangi planuojamas sklypas yra Pajūrio regioninio parko teritorijoje, vizualinė įtaka aplinkinėms teritorijoms minimalizuojama, prisilaikant rekonstruojamų statinių nedidelio aukštingumo - ≤8,5 m iki aukščiausio pastato konstrukcijų taško (stogo kraigo), taip pat rengiant techninius projektus, rekomenduojama naudoti tradicines šiam regionui medžiagas bei architektūrinę stilišką. Rekonstruojami pastatai numatomi su šlaitiniais stogais, dengtais čerpių danga.

Konstatuojame, kad planuojamame žemės sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio tiek supančiai aplinkai, tiek aplinkiniams gyventojams.

Planuojama vienos rūšies veikla, alternatyvų nesvarstoma, todėl strateginio pasekmių vertinimo procedūros nėra atliekamos.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Remigijus Petrauskas	A 329	