

RAIDOS KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: UAB „Investvega“.

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 adresas: Žemės sklypai yra Svencelės kaime, Priekulės seniūnijoje, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, kadastriniai Nr. 5515/0005:13 (plotas – 4.3685 ha) ir Nr. 5515/0005:69 (plotas – 9.8898 ha).

Detaliojo planavimo darbų tikslai: Pakeisti žemės sklypų ribas ir plotą, vieno iš jų pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planavimo procesas: Vykdomas 4 etapais:

- *parengiamasis etapas* (nustatomi planavimo tikslai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų);
- *teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas* (esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija);
- *teritorijų planavimo dokumentosprendinių pasekmių vertinimo etapas;*
- *baigiamasis etapas* (teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija, teritorijų planavimo dokumento sprendinių tvirtinimo stadija).

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka: Rengiama ir derinama bendraja tvarka.

Planavimo terminai: 2012 IV ketv. – 2013 IV ketv.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- LR teritorijų planavimo įstatymu (su visais galiojančiais pakeitimais);
- LR Saugomų teritorijų įstatymu (su visais galiojančiais pakeitimais);
- LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 patvirtintais „Gamtinio karkaso nuostatais“.
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl žemės sklypų detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarčių 2012-09-26 Nr. AV-1904;
- Susitarimu dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-05-06 sutarties Nr. Ar. 9-251 ir 2011-05-05 susitarimo Nr. Ar. 9-196 pakeitimo Nr. Ar. 9-276, 2012-10-02;
- planavimo užduotimi detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-11-09 Nr. SV-311:
 - Klaipėdos VSC Gargždų skyriaus planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-10-26 Nr. GE2-253;
 - AB „LESTO“ planavimo sąlygomis detaliam planui rengti 2011-06-06 Nr. TS-43520-11-1628;
 - VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ raštu 2011-06-01 Nr. V2-535;
 - LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygomis vietovės lygmens detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-10-31 Nr. (4)-LV4-3390;
 - Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus techninėmis sąlygomis Nr. 185, 2011-05-26;
 - Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti 2012-10-26 Nr. (12.13) Ar. 5-1755;

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. *Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225.*
4. *Drevernos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo patvirtinimas Klaipėdos rajone, reg. Nr. 003552004287.*

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

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendrieji duomenys: Planuojami žemės sklypai yra Svencelės kaime, Priekulės seniūnijoje, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, kadastriniai Nr. 5515/0005:13 (plotas – 4.3685 ha) ir Nr. 5515/0005:69 (plotas – 9.8898 ha).

Sklypai suformuoti žemėtvarkiniais projektais, atliekant preliminarinius matavimus. Statusas - privačios nuosavybės teise valdoma žemė, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė.

Detalusis planas rengiamas žemės savininkų iniciatyva ir lėšomis.

Esamos teritorijos užstatymas: Planuojama teritorija neužstatyta.

Inžineriniai tinklai: Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje šiaurės – pietų kryptimi praeina aukštos įtampos 10 kV elektros perdavimo orinė linija (apsaugos zona – po 10 m į abi puses nuo kraštinių laidų), yra įrengti melioracijos sistemos grioviai (griovio priežiūros juosta – 15 m nuo griovio šlaito).

Gatvės: Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu Svencelė - Kintai (kelio sanitarinė apsaugos zona ir kelio apsaugos juosta – 10 m).

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje yra dalinai užliejamos pamario pievos.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Planuojamų sklypų dalis patenka į Svencelės pievų botaninio – zoologinio draustinio „Natura 2000“ (paukščių apsaugai svarbi teritorija - Svencelės pievos LTKLAB009) teritoriją, kultūros paveldo objektų nėra užfiksuota.

Teritorijos plėtros tendencijos: Teritorijos plėtrą numatoma vykdyti pagal Klaipėdos rajono bendrojo 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. 5515-0005-0013, Kadastrinis Nr. 5515/0005:13 Drevernos k.v.

- Vandens telkiniai – 0.2964 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos – 0.1101 ha;
- Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos – 2.1757 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 0.0296 ha;
- Botaniniai zoologiniai draustiniai – 2.2486 ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 2.6324 ha.

2. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5515-0005-0069, Kadastrinis Nr. 5515/0005:69 Drevernos k.v.

- Kelių apsaugos zonos – 0.0572 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos – 0.1878 ha;
- Vandens telkiniai – 0.4866 ha;
- Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos – 3.7899 ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 3.4697 ha;
- Botaniniai zoologiniai draustiniai – 3.9136 ha;

Sklypų gretimybės:

1. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5515-0005-0013, Kadastrinis Nr. 5515/0005:13, savininkas – UAB „Investvega“.

- 1) Žemės sklypas kadastro Nr. 5515/0005:12 - savininkas – UAB „Viremkesta“;
- 2) Valstybinis žemės fondas - vietinės reikšmės kelias Svencelė - Kintai;
- 3) Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kadastro Nr. 5515/0005:69, savininkas – UAB „Investvega“;
- 4) Kuršių marios.

2. Žemės sklypas, Unikalus Nr. 5515-0005-0069, Kadastrinis Nr. 5515/0005:69, savininkas – UAB „Investvega“.

- 1) Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kadastro Nr. 5515/0005:13, savininkas – UAB „Investvega“;
- 2) Valstybinis žemės fondas - vietinės reikšmės kelias Svencelė - Kintai;
- 3) Valstybinis žemės fondas - Svencelės pievos;
- 4) Valstybinis žemės fondas – valstybinis Svencelės pievų botaninis – zoologinis draustinis „Natura 2000“;
- 5) Kuršių marios.

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

III. RAIDOS KONCEPCIJA

Bendroji dalis: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis patvirtintomis planavimo sąlygomis Nr. (12.13) Ar. 5-1755, 2012-10-26 bei planavimo užduotimi detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Planavimo tikslas - pakeisti žemės sklypų ribas ir plotą, vieno iš jų pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys: Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojami žemės sklypai pagal naudojimo būdą ir pobūdį priskiriami:

- 1) **Z** – žemės ūkio paskirties žemė (**Ž 1** - Ekosistemų apsaugos agrarinių naudmenų sklypai, **Ž 1.1** – išsaugančios apsaugos);
- 2) Kitos paskirties žemė (**R 3** – specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai (**R 3.2** -urbanizuojamos aplinkos), **U 3** – draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenamųjų vietovių ar jų dalių sklypas (**U 3.1** - ekologinio reguliavimo).

Indeksų paaiškinimai:

Ž 1. Ekosistemas saugančios agrarinės teritorijos – tai žemės ūkio teritorijos, kuriose yra saugomų ar saugotinių bijotos objektų, esančių botaniniuose, zoologiniuose, botaniniuose - zoologiniuose, taip pat kraštovaizdžio draustiniuose.

Ž 1.1. *Išsaugančios apsaugos* (konservacinio) ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje: išlaikomas tradicinis istoriškai paveldėtas agroekosistemos pobūdis; draudžiama naikinti natūralią augaliją ir gyvūniją, saugoma biologinė įvairovė; draudžiama apsodinti ar transformuoti į kitas naudmenas natūralias pievas ir ganyklas; draudžiama keisti hidrologinį režimą; draudžiama statyti statinius, nesusijusius su ekosistemų apsauga; skatinama nenaudoti trąšų, pesticidų, kitų chemikalų.

R 3. Rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijose tvarkymą lemia numatytų rekreacinių funkcijų poreikis. Rekreacinių teritorijų apsaugos ir tvarkymo darbai vykdomi pagal specialiuosius ir detaliuosius planus, išskyrus naujų statinių statybą kaimo turizmo paslaugoms teikti, esamų individualių gyvenamųjų pastatų ir sodybų rekonstravimą ir pritaikymą kaimo turizmo poreikiams pagal teisės aktų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus projektus. Turi būti užtikrinamas šių teritorijų prieinamumas lankytojams, poilsiautojų saugumas, reikiamos poilsavimo sąlygos, negalima bloginti fizinių rekreacinių kraštovaizdžio savybių, naikinti jo estetinio potencialo, statyti su rekreacija nesusijusių pastatų ir įrenginių.

R 3.2. Nustatoma *urbanizuojamos rekreacinės aplinkos* kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje gali būti: statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai; kuriama ekstensyviai rekreacijai pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.

U 3. Šiai kategorijai priskiriamos gamtiniame karkase ir ekologinės apsaugos zonose esančios kompaktinės gyvenamosios vietovės, taip pat atskiros sodybos ir sodybų grupės. Šiose teritorijose vykdomos priemonės, užtikrinančios gyvenamosios aplinkos ekologinę kokybę ir jos gerinimą, bendrą aplinkos geokologinio stabilumo išsaugojimą ir palaikymą. Saugomi ir plečiami gyvenamųjų vietovių ir jų artimosios aplinkos želdiniai, gerinama pritaikant rekreacijos reikmėms jų rūšinė sudėtis. Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624. Gamtinio karkaso teritorijose ūkinė veikla ribojama vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo 22 straipsnio 6 dalies nuostatomis: „Gamtinio karkaso rekreacinės, miškų ūkio ir agrarinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus. Leidžiama tokia veikla, kuri užtikrina kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą ir ekosistemų stabilumą, atkuria pažeistas ekosistemas, yra vykdoma pagal teritorijų planavimo dokumentus“.

U 3.1. Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Susisiekimas: Privažiavimas esamas – nuo dabartinio vietinės reikšmės kelio Svencelė - Kintai.

Inžinerinių tinklų vystymas: Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti būtiniausių inžinerinę infrastruktūrą – vandentiekio gręžinį, buitinių nuotekų valymo įrenginius su kaupimo rezervuaru, modulinę transformatorinę pastotę. 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: Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto. Pastatai numatomi vieno

aukšto su mansarda iki 6.5 m aukščio, šlaitiniais stogais.

Preliminarus sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas: Planuojamuose sklypuose numatoma veikla – ekstensyvi rekreacinė - pavojaus aplinkai ir gyventojams nesukelia. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ar dulkių tokia veikla neturi. Pagrindinis aplinkos teršimo šaltinis – buitinės nuotekos bus apvalomos, kaupiamos nuotekų kaupimo rezervuaruose ir pagal atskirą sutartį išvežamos į biologinio nuotekų valymo įrenginius. Nuotekų kiekiai nėra dideli, ir juos sudaro pagrindiniai buitiniai vandenys, nes gamybiniai - technologiniai procesai planuojamuose sklypuose nenumatomi. Taip pat nebus 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 planuojami sklypai yra Kuršių marių pakrantėje, dalis jų patenka į valstybinio Svencelės pievų botaninio – zoologinio draustinio „Natura 2000“ teritoriją, vizualinė įtaka aplinkinėms teritorijoms minimalizuojama, prisilaikant būsimų statomų statinių nedidelio aukštingumo - $\leq 6,5$ m iki aukščiausio pastato konstrukcijų taško (stogo kraigo), taip pat rengiant techninius projektus, rekomenduojama naudoti tradicines šiam regionui medžiagas bei architektūrinę stilistiką. Projektuojami pastatai numatomi su šlaitiniais stogais.

Konstatuojame, kad planuojamuose žemės sklypuose 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	