

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5528/0004:156, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Gytis Tijūnelis; Slėnio g. 26, LT-92335 Klaipėda.

Projekto rengimo pagrindas: 2012.02.20 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. Ar.9-43; 2012.04.13 Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-95; planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo užduotis.

Planavimo tikslai: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti pobūdžius – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei degalinių ir autoservisų statinių statybos. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas yra Kretingalės seniūnijoje, Grabių kaime, prie magistralinio kelio Nr. A13 Klaipėda – Liepoja ir vietinio keliuko į Grabių sankirtos. Į sklypą patenkama iš minimo vietinio keliuko. Sklypas nuo Klaipėdos miesto ribos nutolęs apie 5,5 km, o nuo Palangos miesto apie 10 km.

Artimiausi infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Klaipėdos ir Palangos miestuose.

Pagrindinė tikslinė planuojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypo plotas – 1,0000 ha.

Sklypo reljefas tolygiai žemėja nuo šiaurės rytinio sklypo kampo link pietvakarinio sklypo kampo; absoliutinės sklypo altitudės nuo 14,78 m ir 12,96 m (Baltijos aukščių sistema).

Pastatų planuojamame žemės sklype nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

I punktas – ryšių linijų apsaugos zonos; plotas – 0,0362 ha;

II punktas – kelių apsaugos zonos; plotas – 0,5151 ha;

XVI punktas – kurortų apsaugos zonos; plotas – 1,0000 ha;

XXI punktas – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; plotas – 0,9852 ha;

LIII punktas – valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos; plotas – 1,0000 ha.

Planuojamas žemės sklypas ribojasi tik su vienu privačiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5528/0004:185, priklausančiu Egidijui Vaitkevičiui. Planuojamas sklypas turi bendras vakarinę ir šiaurinę ribas su minimu kaimyniniu sklypu.

Rytinė planuojamo sklypo kraštinė ribojasi su magistraliniu keliu Nr. A13 Klaipėda – Liepoja.

Pietinė sklypo kraštinė ribojasi su vietinės reikšmės keliuku į Grabių kaimą.

Nagrinėjama teritorija (žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5528/0004:156) patenka į Pajūrio regioninio parko apsaugos zoną. Kultūros paveldo vertybių planuojamame sklype nėra.

Planuojamas žemės sklypas nesiriboja su gamybinių ar komunalinių objektų, kuriems yra sudarytos sanitarinės apsaugos zonos, teritorijomis. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011.02.24 sprendimu Nr. T11-111) sprendinius:

1. Pagal BP Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojamas žemės sklypas patenka į tvarkymo zoną, kuriai nustatytos vyraujančios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys – **K(T)** (K – kitos paskirties žemė, T- inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai).

Bendrojo plano aiškinamojo rašto 5-me skyriuje „Teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentavimas“ 86 psl. nurodoma, kad „*prie kitos paskirties K raidės skliausteliuose pažymėtos raidės (R); (N); (T); (P); (A); (S) nurodo tose teritorijose numatomos kitos paskirties naudojimo būdų ar pobūdžių indeksus (žiūrėti Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje).*“ Raide **T** pažymėti inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai. Aiškinamojo rašto 110 psl. pateiktoje lentelėje grafoje **T** – *inžinerinės infrastruktūros teritorijos* – pateiktas išaiškinimas, kad „*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.*“

Kelių techniniame reglamente KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ III skirsnyje „Transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai, kurie nėra valstybinės reikšmės automobilių infrastruktūros objektai“ nurodyta, kad „*transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai yra: degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas. Degalinės statinių komplekse, įrengtame šalia magistralinio kelio, turi būti automobilių stovėjimo aikštelė ir viešas tualetas.*“

LR Aplinkos ministro 2005.03.17 įsakymu Nr. D1-151 patvirtintoje „Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijoje“ (bei šios specifikacijos vėlesniuose pakeitimuose) nėra nustatytos žemės naudojimo paskirties, kuriai būtų taikomas indeksas **T**.

Todėl, pagal Bendrojo plano sprendinius ir Kelių techninį reglamentą *KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“*, kitos paskirties žemėje numatoma degalinė turi būti statoma **K3** pobūdžio teritorijoje (*degalinių ir autoservisų statinių statybos: žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto kuro ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai*), o numatoma kavinė, motelis ar pan. turi būti statoma **K1** pobūdžio teritorijoje (*prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*).

2. Pagal BP gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžinį planuojamas sklypas patenka į I lygmens – IB kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašį bei kitos urbanistinės plėtros teritoriją. Pats sklypas yra per daug arti Klaipėdos ir Palangos miestų, kad planuojamoje teritorijoje būtų poreikis steigti naujus socialinės infrastruktūros objektus. Tai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

3. BP Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendiniai absoliučiai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių, nors, kaip paminėta aukščiau, sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną.

4. Pagal BP Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį planuojamas sklypas patektų į tarptautinio „Gintaro kelio“ autoturizmo maršruto atkarpą bei iš dalies ribotųsi su „Lietuvos istorijos ir kultūros vėrinio“, „Lietuvos kurortų kelio“ bei nacionalinio maršruto „Kuršių kelias“ galimų maršrutų atkarpomis. Planuojamo sklypo detaliojo plano sprendiniai betarpiškai siejasi su numatytais ir galimais autoturizmo maršrutų poreikiais.

5. BP Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinyje pažymėta per planuojamą sklypą einanti telekomunikacijų linija, o vakarų kryptimi nuo sklypo (pačiame Grabių kaime) nurodyta galima mobilaus ryšio bokšto vieta. Šie sprendiniai absoliučiai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

3. Detaliojo plano koncepcija. Numatomi pagrindiniai sprendiniai

1. Vykdamas nustatytus planavimo tikslus, keičiama žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5528/0004:156, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, nustatant jos naudojimo būdą ir pobūdį – komercinės paskirties objektų teritorijos, degalinių ir autoservisų statinių statybos.

2. Sklype numatoma skysto kuro degalinės su suskystintųjų dujų terminalu statyba. Vakariniame sklypo dalyje, už magistralinio kelio apsaugos zonos ribų, numatoma paslaugų paskirties (motelio su kavine) pastato statyba.

3. Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos 2012.03.13 sąlygomis Nr. PS-51, įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš vietinės reikšmės kelio (Grabių gatvė). Esama nuovaža nuo magistralinio kelio rekonstruojama, įrengiant reikiamų parametrų lėtėjimo ir greitėjimo juostas.

4. I-ame sklypo užstatymo etape planuojamos vietinės vandens tiekimo, ūkio bei paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos. Vietiniuose nuotekų valymo įrenginiuose apvalytas iki norminių teršalų koncentracijų ūkio bei paviršines nuotekas numatoma išleisti į sklype planuojamą vandens telkinį.

Perspektyvoje, kai bus pastatyti magistraliniai vandens tiekimo ir nuotekų tinklai, sklypų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos privalės būti prijungtos prie komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų.

5. Vadovaujantis AB „Lesto“ 2012.03.16 pateiktomis sąlygomis Nr. TS-43530-12-0680, įvertinant gretimybių plėtrą planuojamame sklype išskiriama vieta modulinės transformatorinės statybai. Iki jos numatoma 10 kV elektros kabelių linija nuo 10 kV oro linijos L-300 iš 110/10 kv Palangos TP.

6. Planuojamai degalinei formuojama sanitarinės apsaugos zona, kurią sudaro 50 m pločio žemės juosta nuo planuojamų stacionarių taršos objektų – požeminių skysto kuro ir suskystintųjų dujų rezervuarų bei kuro kolonėlių. Formuojamos sanitarinės apsaugos zonos dalis patenka į gretimą (kaimyninį) žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 5528/0004:185. Šio žemės sklypo savininkas nustatyta tvarka apie tai buvo informuotas ir supažindintas su keliais koncepcijos variantais. Iš esmės gretimo sklypo savininkas numatomai veiklai planuojamame sklype neprieštaruoja, tačiau dar nesutarta dėl kompensavimo už numatomus apribojimus forma ir dydis. Tai bus atliekama, detaliojo planavimo sprendinių konkretizavimo stadijoje, kai bus detalizuoti visi apribojimų dydžiai.

Architektas – planuotojas (kvalifikacijos atestato Nr. A 1079) Edmundas Petrauskas