

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Detaliojo planavimo organizatorius – UAB „Autoklasrida“, Biržų g. 47, Klaipėda

1.2 Detaliojo plano rengėjas - UAB “Sunsolis”, Pilies g. 8-220, Klaipėda.

1.3 Planuojamos teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5528/0006:403) Nemirsetos g. 31, Girkalių kaimas, Kretingalės sen., Klaipėdos r.sav.

1.4 Detaliojo plano lygmuo: savivaldybės lygmens.

1.5 Detaliojo planavimo proceso etapai: parengiamasis etapas, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

1.6 Detaliojo plano rengimo tikslas – iš bendrosios dalinės nuosavybės atidalinti nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį, pakeisti atidalytos žemės sklypo dalies naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – degalinių ir autoservisų statinių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Atidalinto valstybinės žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama – paliekama žemės ūkio paskirties, sklypas neplanuojamas.

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: detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2013-04-11 Nr. Ar.9-106, Klaipėdos rajono savivaldybės sąlygų sąvadu 2013-05-16 Nr. SV -133 detaliam planui rengti:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-04-29 sąlygos Nr. GE2-99;
- AB “Klaipėdos vanduo” 2013-05-09 sąlygos Nr. 2013/S.6/3-628;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyrius 2013-04-29 sąlygos Nr. (12.13) Ar. 5-556;
- AB “Lesto” 2013-05-02 sąlygos Nr. TS-43530-13-1393;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono skyriaus 2013-05-03 sąlygos Nr. 12PLS-(14.12.41)-60;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-05-08 sąlygos Nr. (4)-LV4-1292;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2013-04-26 sąlygos Nr. (12.12-KI)2KI-866.

1.9. Teritorijoje galioja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) **bendrujų planų:**
Klaipėdos rajono bendrasis planas, (reg. Nr. 003551000710)
- 2) **specialiųjų planų:**
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003552000658;
Girkalių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas reg. Nr. 003552004665;
Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225;
- 3) **detaliųjų planų:**
detalieji planai (pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijų planavimo duomenų banko išrašą)

II. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

2.1 Žemės naudmenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai (servitutai):

Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (kiti žemės ūkio/ kiti žemės ūkio paskirties sklypai). Planuojamos teritorijos plotas – 0.1904 ha. Žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0006:403) plotas - 0.1904 ha, nuosavybės teisė priklauso UAB “Autoklasrida“, paskirtis – žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Kitos daiktinės teisės - servitutų nėra. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: kelių apsaugos zonos - 0,072 ha; nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0.1904 ha, kurortų apsaugos zonos – 0,1904 ha; elektros linijų apsaugos zonos – 0,0072 ha.

2.2 Planuojamos teritorijos užstatymas: nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas-ferma (unikalus Nr. 5591-2000-9016) ir pastatas-sandėlis (unikalus Nr. 5591-2000-9027)

2.3 Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis - planuojamoje teritorijoje šiuo metu centralizuotų inžinerinių tinklų nėra. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-669 patvirtintu „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu“ vandens ir nuotekų tinklai bus prijungiami prie centralizuotų tinklų.

2.4 Gretimbės, jų galima įtaka detaliojo plano sprendiniams:

Šiaurėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su žemės sklypu (kad. Nr. 5528/0006:226), kurio paskirtis kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Rytinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi laisva valstybine žeme. Pietinėje pusėje yra esama Nemirsetos gatvė. Vietinės reikšmės kelio apsaugos zona (AZ) – 10 m, kurios apsaugos zonos dalis dengia planuojamą sklypą.

Didžiąją dalį Girkalių gyvenvietės sudaro gyvenamosios teritorijos. Likusią teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, arba detaliais planais iš žemės ūkio į gyvenamąsias teritorijos pakeisti sklypai.

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinės, komunalinio ūkio sanitarines apsaugos zonas. Vadovaujantis Kultūros vertybių registru planuojamas sklypas patenka į Girkalių, Ramučių kapinyno (unikalus Nr.5183) vizualinės apsaugos zoną, tad teritorijai taikomi nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugą reglamentuojantys dokumentai ir teisės aktai.

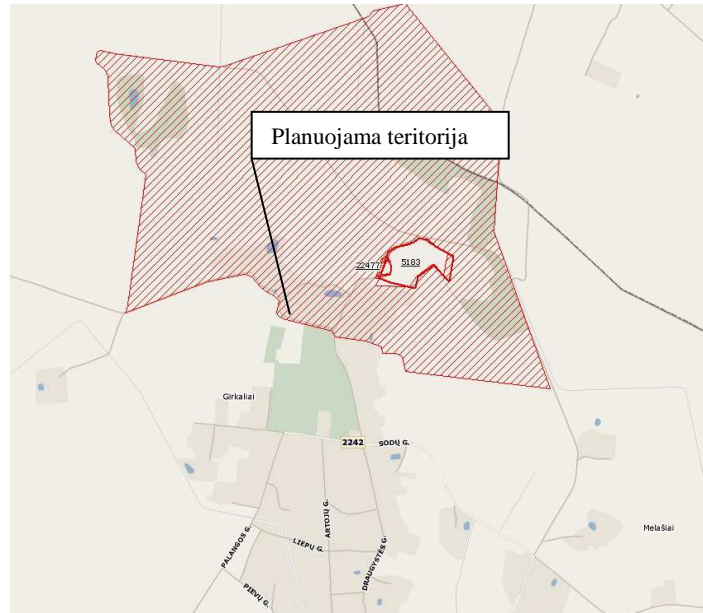
Į Europos ekologinio tinklo Natura 2000 saugomų teritorijų ir buveinių zonas ar gamtinio karkaso dalis planuojama teritorija nepatenka.

2.5 Teritorijos plėtros tendencijos

Ši Klaipėdos rajono dalis yra urbanizuojama - rengiami detalieji planai, keičiantys žemės sklypų naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į gyvenamąją teritoriją, gyvenamų namų statybai. Perspektyvoje teritorija bus urbanizuota su visa inžinerine infrastruktūra, reikalinga gyvenamajai aplinkai.

2.6 Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Planuojama teritorija patenka į kultūros vertybių vizualinės apsaugos zoną.

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimų vaizdas



Vadovaujantis Kultūros vertybių registru planuojamas sklypas patenka į Girkalių, Ramučių kapinyno (unikalus Nr.5183) vizualinės apsaugos zoną. Teritorijos plotas 21649 kv. m . Vizualinio apsaugos zonos pozonio plotas: 108,32 ha. Greta esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai – Girkalių senosios kapinės (unikalus Nr. 22477)

Vykdamas statybos darbus, t. y. kelių tiesimą, inžinerinių tinklų klojimą, vadovaujantis specialiojo plano sprendimais bei kitais planavimo dokumentais ir techniniais projektais, archeologiniai tyrimai turi būti atlikti iki teritorijų planavimo dokumento, kuriame numatoma keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, patvirtinimo, arba iki sprendimo pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus priėmimo, arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritarti statinio projektui priėmimo. Draudžiama atlikti bet kokius darbus, kurie gali pakenkti teritorijoje esantiems kultūros paveldo objektams.

2.7 Susisiekimo sistema. Girkalių gyvenvietė patenkama iš magistralinio kelio A13 Klaipėda – Liepoja. Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Nemirsetos gatvės. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-669 patvirtintu „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu“ numatyta D1-2 kat. Nemirsetos gatvė, raudonosios linijos plotis 15 metrai.

III.DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

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

Detaliuoju planu numatoma iš bendrosios dalinės nuosavybės atidalinti nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį, pakeisti atidalytos žemės sklypo dalies naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – degalinių ir autoservisų statinių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Atidalinto valstybinės žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama – paliekama žemės ūkio paskirties, sklypas neplanuojamas.

Planuojama ūkinė veikla: komercinės paskirties statyba ir eksploatacija.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendroju planu, patvirtintu savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111, planuojamas sklypas patenka į (K) kitos paskirties žemę, kurioje numatytos priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritorijos. Pagal pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir reglamentų indeksą sklypas patenka į bendrojo tvarkymo gyvenvietes U_{4.1} – ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo zoną. Pagal bendrojo plano tekstinės dalies sprendinius šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio planą planuojamas sklypas į gamtinio karkaso sudėtinės dalis nepatenka. Gamtinio karkaso teritorijų formavimo principai, apsaugos, tvarkymo, naudojimo ir planavimo reikalavimai netaikomi.

Atsižvelgus į esamą rekreacinės infrastruktūros lygį, gyventojų ekonomines galimybes ir aptarnavimo tradicijas, taip pat į perspektyvinės plėtros lygmenį (R2), planuojamoje teritorijoje numatoma vietinės ir regioninės reikšmės rekreacinės infrastruktūros plėtra.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano (Teritorijos inžinerinės infratraktūros ir susisiekimo brėžinys) teritorijoje numatoma inžinerių tinklų bei susisiekimo infrastruktūros tobulinimas.

3.2 Statybų programa:

Numatoma esamo pastato rekonstrukcija, administracinių bei komercinių pastatų statyba ir eksploatacija. Projektuoti ir statyti pastatus bei jų priklausinius griėžtai laikantis Statybos įstatymo. Pastato, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams.

Statiniai gali būti statomi ne aukštesni kaip 10 m. Atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Rytinė žemės sklypo Nr. 1 užstatymo riba ribojasi su atidalinta valstybinės žemės sklypo riba, su kuria asmeniškai buvo supažindinta žemės sklypo Nr. 2

valdytojas (Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono skyrius) bei gautas raštiškas sutikimas.

Gretimybėse teritorija urbanizuojama, vyrauja sodybinis ar mažaaukštis užstatymas. Vadovaujantis planuojamais architektūriniais reikalavimais, rekonstruojamas pastatas aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbė kultūros paveldo objektą ir netrukdyt juos apžvelgti. Tad planuojama veikla planuojamame sklype neigiamo poveikio saugomam kultūros paveldui neturės.

3.3 Formuojamų žemės sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis

Žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas - komercinės paskirties teritorijos, naudojimo pobūdis – degalinių ir autoservisų statinių statybos.

Žemės sklypo Nr. 2 naudojimo būdas, pobūdis - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z/Z4).

Servitutai.

Nustatomas servitutas S1 (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, naudotis, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

Sklypų architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

Planuojamo sklypo užstatymo tankis – 0,37 %

Sklypų užstatymo intensyvumas - 70 %

Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis - 10 m (Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymo Nr. D1-91 "Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" patvirtinimo" pakeitimo Nr. D1-139, 3 priedo 1.1 punktą: atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.)

Želdiniams skirti ne mažiau 15 % viso sklypo Nr. 1 ploto.

Architektūriniai reikalavimai taikomi laikantis statybos techninių reikalavimų. Pagrindiniai architektūriniai reikalavimai: stogas - dvišlaitis, plieninė danga (čerpių imitacijos), cokolis - dekoratyvinis tinkas, fasadas - vertikali lentos, apdailinis mūras.

Statinsys rekonstruojamas atsižvelgiant į kraštovaizdžio ypatumus, paveldo objektų apsaugos reikalavimus.

Priešgaisriniai reikalavimai. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas

Vandentiekis, nuotekos – vandens tiekimui prijungiami prie Girkalių gyvenvietės vandentiekio tinklų. Laikinam naudojimui planuojamas buitinių nuotekų įrenginys. Įgyvendinus „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo vystymo specialiojo plano“ sprendinius, inžineriniai tinklai prijungiami prie centralizuotų Girkalių gyvenvietės tinklų.

Elektros tinklai – 0.4 kV elektros kabelių linija tiesiama nuo esamos 10/0.4 kV transformatorinės MT P-393 0,4 kV skirstyklos į numatamą 0.4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą ir (ar) įvadinę apskaitos spintą. Reikalingi elektros įrenginiai bus pastatyti sklypo savininkų lėšomis.

Buitinės atliekos - Visos, ūkinės veiklos metu susidariusios atliekos bus laikomos įrengtuose, reikalavimus atitinkančiose, atliekų saugojimo vietose (buitinių atliekų aikštelė) sklypo ribose. Buitinių konteinerių saugojimo vieta numatoma techninio projekto metu. Surinktos atliekos išgabenamos specialiu transportu į buitinių atliekų surinkimo vietas, t.y. LR atliekų tvarkytojų registre registruotiems atliekų tvarkytojams.

Šildymas - pastatus numatoma šildyti individualiais šildymo prietaisais. Azotų oksidų (NO) ir anglies monoksidų (CO) kiekiai neviršys leistinų normų. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 12-98 „Teršalų didžiausios leidžiamos koncentracijos stacionarių degių šaltinių išmetamosiose dujose“. Įvertinant galimos statybos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

3.4 Susisiekimo sistemos organizavimas

Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Nemirsetos gatvės. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-669 patvirtintu „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu“ numatyta D1-2 kat. Nemirsetos gatvė, raudonosios linijos plotis 15 metrai. Parkavimas numatomas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, atsižvelgus į rekonstruojamo statinio patalpų paskirties santykį.

Žemės juostos gatvių infrastruktūros koridoriams išplėti planuojamame sklype numatomas servitutas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius): 1. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona - po 1 m abipus linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. (Vadovaujantis LR vyriausybės 2012 m. rugsėjo 19 d. Nr. 1122 nutarimu „Dėl LR vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" pakeitimo“ 197 punktu vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, nustatoma žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus ir kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos plotas tikslinamas atliekant kadatrinis matavimus.)
- Kelio apsaugos zona (II skyrius) – po 20 m nuo kelio briaunos;
- Kurortų apsaugos zonos (XVI);
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX skyrius) :
 1. vizualinio apsaugos zona

Detalusis planas atitinka Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų, teritorijų planavimą reglamentuojančių, teisės aktus reikalavimus.

Detaliojo planavimo specialistė

Jurgita Comienė