

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO ORGANIZATORIUS:

Vitalijus Elvikis, gyv. Baltijos pr. 69-26, Klaipėda.

1.2. PLANUOJAMA TERITORIJA ADRESU:

Žemės sklypas, kurio kadastrinis nr. 5558/0014:276 (plotas - 0,2567 ha), Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Kalotės k.

1.3 DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:

UAB „Kartografiniai projektai“, Į/k 300975770; Adresas: Vytauto g. 17, II-as a., Kretinga; Bokštų g.18/Gegužės g.1, Klaipėda; Tel./faks.(8 445) 78199, (8 46) 493322; Interneto svetainė: <http://www.kartografiniaiprojektai.lt>, el. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt.

1.4. DETALIOJO PLANO TIKSLAS:

Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

1.5. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiosios architektės 2011-03-10 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2011. Ar. 10-45.S, Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintomis 2011-03-10 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2011.Ar. 10-45, Klaipėdos rajono savivaldybės 2010-10-12 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar.9-424 nuostatomis, susitarimu 2011-02-08 dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-10-12 sutarties Nr. Ar. 9-424 pakeitimo Nr. Ar.9-36, ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. PAPILDOMOS SĄLYGOS IŠDUOTOS DETALIAJAM PLANUI RENGTI:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011-02-17 sąlygos Nr. GE2-47;
2. Akcinės Bendrovės „LESTO“ 2012-11-15 planavimo sąlygos Nr. TS-43520-12-3645;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-02-17 sąlygos Nr. 57;
4. VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2011-02-21 sąlygos Nr. V2-179;
5. TEO LT, AB: 2011-02-22 sąlygos Nr. 03-2-05-413;
6. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-02-22 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-746;
7. UAB „Klaipėdos rajono vandenys“ 2013-05-03 sąlygos Nr.2013/S.6/3-592;
8. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2011-03-10 sąlygos Nr. 2011.Ar.10-45.

Priedai: Savivaldybės bendrojo plano ištrauka, planuojamos teritorijos situacijos schema.

1.7. DETALIOJO PLANO LYGMUO:

Savivaldybės lygmens.

1.8. DETALIOJO PLANAVIMO PROCESO ETAPAI:

Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas (esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija), teritorijų detaliojo planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

1.9. DETALIOJO PLANO VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE TVARKA:

Bendra.

1.10. DERINIMO IR TVIRTINIMO PROCEDŪRA (RENGIAMA BENDRAJA AR SUPAPRASTINTA TVARKA):

Bendroji.

1.11. PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI (TERITORIJAI) TAIKOMI GALIOJANČIŲ ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAI:

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2011-02-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111.

2011-12-22 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-781 patvirtintas „Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas“.

1.12. PROJEKTAVIMO PAGRINDAI:

Detalusis planas rengiamas UAB „Kartografiniai projektai“ (licencijos Nr. G-820-(900), TK-570-(900) išduota 2008-09-25) 2013-05-22. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacijų sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. BENDRA INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ

Planuojamo žemės sklypo adresas – Žemės sklypas, kurio kadastrinis nr. 5558/0014:276, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Kalotės k.

Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas – Vitalijus Elvikis.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiosios architektės 2011-03-10 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2011. Ar. 10-45.S, Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintomis 2011-03-10 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2011.Ar. 10-45, Klaipėdos rajono savivaldybės 2010-10-12 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar.9-424 nuostatomis, susitarimu 2011-02-08 dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-10-12 sutarties Nr. Ar. 9-424 pakeitimo Nr. Ar.9-36, ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio paskirties žemė.

Planuojamos teritorijos plotas – 0.2567 ha (Kad. Nr. 5558/0014:276).

2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai

Planuojamame žemės sklype yra įrengtos bendro naudojimo melioracijos sistemos. Esamo drenažo rinktuvo diametras – 100 mm. Į planuojamą teritoriją patenka esami ryšių tinklai. Ryšių linijų apsaugos zonos sudaro 0.0375 ha žemės sklypo ploto (po 2 m abipus požeminio kabelio trasos). Kitų inžinerinių tinklų planuojamame žemės sklype nėra. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojami sklypai nepatenka į jokiais gamtos ir kultūros paveldo objektų teritorijas ar kitas saugomas, rekreacines teritorijas, juose nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

2.3. GRETIMYBĖS

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės-kitos urbanistinės plėtros teritoriją, pažymėtą indeksais K, U4.1, kai K - Kitos paskirties žemė, U4.1. - ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo.

1.Planuojama teritorija (žemės sklypas, Kad.Nr. 5558/0014:276) yra Kalotės kaime, Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., iš vakarų pusės išsidėsčiusi prie III kategorijos krašto kelio Nr. 168 Klaipėda-Kretinga / Medelyno g., iš rytų pusės teritoriją riboja pagal rengiamą Kalotės – Purmalių gyvenvietės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą numatyta D2 kat. gatvė (RL 12 m, dabar pravažiavimas).

2.Šiaurinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su gretimybėje esančiu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5558/0014:4, savininkas - Kazys Viluckis, pagrindinė naudojimo paskirtis — kita; naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Kazio Viluckio žemės sklypui yra patvirtintas detalusis planas, kurio reg. Nr. 000019 (pagal teritorijų planavimo

duomenų banko išrašą), kuriuo suformuoti du sklypai. Planuojamas žemės sklypas, Kad. Nr. 5558/0014:276, ribojasi su Kazio Viluckio suformuotu namų valdos žemės sklypu Nr.1, kurio galimas pastatų užstatymas nurodytas – 20%.

3.Pietinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su gretimybėje esančiu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5558/0014:122, savininkas - Benediktas Rimgaila, pagrindinė naudojimo paskirtis — kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Benedikto Rimgailos žemės sklypui patvirtintas detalusis planas, kurio reg. Nr. 000689 (pagal teritorijų planavimo duomenų banko išrašą), - juo buvo pakeista žemės sklypo naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis, ir nustatytas teritorijos tvarkymo režimas: G/G1, leistinas pastatų aukštis – 11 metrų, užstatymo tankis – 20%, užstatymo intensyvumas – 40 %, užstatymo linija – 9.50 metrų nuo rytinės ribos, užstatymo riba – 3 metrai nuo gretimų sklypų.

2.4. SKLYPO APRIBOJIMAI IR SERVITUTAI

Sklypo, kurio kad. nr. 5558/0014:276, esamos specialios naudojimo sąlygos:

1. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0.2567 ha;
2. Kelių apsaugos zonos – 0.0935 ha;
3. Ryšių linijų apsaugos zona – 0.0375 ha;

Projekto vadovas

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė

S.Mikalauskaitė (diplomo Nr. BKU009668)

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planuojamo žemės sklypo adresas - Žemės sklypas, kurio kad. nr. 5558/0014:276, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Kalotės k.

Detaliojo plano darbų organizatorius ir sklypo savininkas — Vitalijus Elvikis.

Detaliojo planavimo darbų tikslas — Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Planuojamos teritorijos plotas — 0.2567 ha (Kad. Nr. 5558/0014:276).

3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Pakeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. (tp9/ K/ K1).

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais). Statiniai gali būti statomi neaukštesni kaip 11 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Statinių aukštų skaičius – iki 2,5 (dviejų su mansarda) aukštų.

3.- 4. leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas; Sklype Nr. 1 nustatomas užstatymo tankis - 32%, užstatymo intensyvumas - 80%;

5. - 6. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija).

Sklype statomų statinių zona (statybos riba) numatoma išlaikant atitinkamus atstumus nuo visų sklypo ribų: apie 7 metrus atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, vidutiniškai 17 metrų atstumu nuo rytinės, 5 m nuo pietinės ir 18 metrų nuo vakarinės sklypo ribos. Statinius projektuoti nepatenkant į ryšių linijos apsaugos zoną (po 2 m abipus požeminio kabelio), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zoną (po 5 m nuo vamzdinių ašies), požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonas (pirmoji griežto režimo apsaugos zona - 5 metrų atstumu nuo įrenginio).

Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.

Statomų statinių zona nustatoma, remiantis detaliojo plano sprendiniuose pateikiamais maksimalaus užstatymo tankio, leistino pastatų aukščio rodikliais. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai ir, kad nebūtų pažeisti reikalavimai nustatant mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos pagal statinių aukštingumą (statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m; Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui; Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu). Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

7. Servitutai nustatomi planuojamai teritorijai:

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).

8. Susisiekimo sistema. Į projektuojamą sklypą patenkama iš esamos nuovažos (nuo esamo III kategorijos krašto kelio 168 Klaipėda-Kretinga/Medelyno g. ir iš projektuojamo pravažiavimo sklypo rytinėje pusėje. Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami iki 6 metrų pločio įvažiavimai-išvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Planuojamus statyti statinius planuojama prijungti į vietinius vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus. **Apsirūpinimui geriamuoju vandeniu** numatoma įrengti vandens gręžinį (vieną visam sklypui). **Buitinių nuotekų nuvedimui** numatoma vieta vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui (vienas visam sklypui), apvalytą vandenį numatoma nuvesti į projektuojamą vandens telkinį, susidariusį perteklinį vandenį siūloma nudrenuoti, o perteklinį dumblą rekomenduojama kaupti kaupimo rezervuaruose, o vėliau išvežti aptarnaujančių įmonių.

Pagal 2011-03-09 pateiktas AB „LESTO“ sąlygas Nr. TS-43520-11-0543, išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai 0,4kV **elektros** kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos akcinei bendrovei „LESTO“ priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės MT T-411 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomasias, įvadines apskaitos skirstomasias ir įvadines apskaitos spintas. Nustatomi servitutai statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pagal 2011-02-22 TEO LT, AB, sąlygas Nr. 03-2-05-413, **telekomunikacijų** tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Nustatomi telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės panaudojimo apribojimai.

Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius **drenažo** sistemos tinklus pertvarkant ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą nepažeisti vandens režimo gretimų savininkų žemėse. Gatvių ir kelių susikirtimo su drenažo rinktuvais vietose molinius drenažo vamzdžius pakeisti plastmasiniais. Patenkantys į užstatymo zoną drenažo tinklai iškeliami savininkų lėšomis.

Pastatų **šildymas** numatomas elektra arba geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

b. Želdiniai. Numatomas planuojamo sklypo apželdinimas ne mažiau 15 % nuo viso žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Numatoma apsauginiais želdiniais atskirti planuojamą komercinę teritoriją nuo pietuose esančių gyvenamosios teritorijos sklypų. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

c. Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išoriniam gaisro gesinimui vanduo bus naudojamas iš artimiausio vandens telkinio (projektuojamo). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal STR 2.01.04.2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Sklypų užstatymas atitinka STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas, vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

d. 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. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX- 1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2008-07-03).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos planuojamai teritorijai:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos (*esamos*)
- po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos
- II. Kelių apsaugos zonos (*esamos*)
- Krašto kelio po 50 metrų;
- XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (*numatomos*):
- Pirmoji griežto režimo apsaugos zona - 5 metrų atstumu nuo įrenginio;
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (*esamos*).
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (*numatomos*):
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Aplinkos apsauga.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūds – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. (tp9/ K/ K1). Šiuo metu planuojamoje teritorijoje jokia ūkinė veikla nevykdoma.

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels.

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas.

Planuojama ūkinė veikla nesukels vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Oro kokybei nežymios įtakos gali turėti automobilių išmetamosios dujos. Dėl planuojamos ūkinės veiklos atsirasantys nauji triukšmo šaltiniai (atvažiuojantis bei aptarnaujantis transportas, komercinių patalpų ventiliacijos sistemos) dėl mažų veiklos apimčių ir numatomų prevencinių priemonių galimo poveikio sumažinimui (teritorijos apželdinimas nemažiau 15% nuo viso žemės sklypo ploto, apsauginiais želdiniais planuojama atskirti planuojamą komercinę teritoriją nuo gretimybėse esančių gyvenamosios teritorijos sklypų) neigiamos įtakos aplinkai ir gyventojų sveikatai neturės.

Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

Teritorijos strateginis vertinimas: Planuojamos teritorijos detalaus plano poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas.

Projekto vadovas

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė

S.Mikalauskaitė (diplomo Nr. BKU009668)

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1. BENDROJI DALIS

Planuojamo žemės sklypo adresas - Žemės sklypas, kurio kad. nr. 5558/0014:276, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Kalotės k.

Detaliojo plano darbų organizatorius ir sklypo savininkas — Vitalijus Elvikis.

Detaliojo planavimo darbų tikslas — pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Planuojamos teritorijos plotas — 0.2567 ha (Kad. Nr. 5558/0014:276).

Planuojamame žemės sklype numatoma keisti pagrindinę tikslinę žemės ūkio naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės - kitos urbanistinės plėtros teritoriją, pažymėtą indeksais K, U4.1, kai K - Kitos paskirties žemė, U4.1. - ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo. Tai bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypų, ekstensyvaus, kompaktiško užstatymo teritorijos, kuriose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t.y komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba ir t.t.), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka, 4 etapais. Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant 2013 05 22 parengtą toponuotrauką M 1:500, rengėjas - UAB „Kartografiniai projektai“.

4.2. NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Numatomos veiklos būdas planuojamoje teritorijoje:

Kitos paskirties teritorija, būdas – komercinės paskirties objektų teritorija, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

4.3. PRIVALOMIEJI IR PASIRINKTIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO BEI HIGIENINIAI, APLINKOSAUGINIAI REIKALAVIMAI

Vitalijaus Elvikio žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiama į komercinės paskirties objektų teritorijos (būdas - komercinės paskirties teritorijos (K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)). Komercinės paskirties planuojamoje teritorijoje nustatomas užstatymo tankumas 32 %, užstatymo intensyvumas 80 %. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą K, U 4.1 teritorijose, kuriom ir priskiriamas planuojamas sklypas, leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų. Naujai performuotame sklype planuojami mažaaukščiai, ne aukštesni kaip 2,5 (dviejų su puse ir mansarda) aukštų – iki 11 m aukščio (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) komercinės paskirties pastatai. Pastatai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai ir, kad nebūtų pažeisti reikalavimai nustatant mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimų sklypo ribos pagal statinių aukštingumą (statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m; Aukštesniems

statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui; Atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu). Statant pastatus būtina išlaikyti reikiamus atstumus nuo planuojamų ryšių linijų (2 m), vandentiekio (2,5 m) bei buitinių nuotekų tinklų (2,5 m).

Planuojamame sklype numatomi: automobilių autoservisas, kavinė, administracinės/pagalbinės patalpos – iki 11 m aukščio. Sklype numatyta užstatymo zona kelio apsaugos zonoje neprieštarauja KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" nuostatomis. Vadovaujantis KTR 1.01:2008 nuostatomis (XIV skyriaus III skirsniu), sklype galima transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai: degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas. Atsižvelgus į detaliojo plano tikslą, bei vadovaujantis šiomis KTR nuostatomis (XIV skyriaus III skirsniu), galima tik maitinimo paskirties pastato - kavinės statyba.

Numatomos veiklos visoje užstatymo zonoje (ir už kelio apsaugos zonos) - prekyba atsarginėmis autotransporto dalimis, ūkinėmis bei statybinėmis medžiagomis, maisto tiekimas. Komerčinės paskirties pastatų architektūra turi būti tokia, kad: atitiktų esminius tos paskirties statinio architektūros ir konstrukcijų reikalavimus; užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius; užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais. Planuojamos teritorijos pastatai turi turėti vientisą architektūrinę išraišką, vienodą stilistiką. Pastatų apdaila neribojama, tačiau rekomenduojama, kad būtų naudojamos tradicinės, šiam regionui būdingos statybinės ir apdailos medžiagos. Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas. Tvoros planuojamoje teritorijoje turi turėti architektūrinį vientisumą ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties pastatų statyba – turi didinti vietovės estetinį potencialą, išsaugoti ir išryškinti supančią aplinką. Numatoma 16 mašinų stovėjimo vietų. (STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773), VI.2 Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymas). Tikslus mašinų stovėjimo vietų skaičius ir vieta bus sprendžiami techninių projektų metu, pagal poreikį.

Dėl planuojamos ūkinės veiklos (automobilių autoserviso, kavinės eksploatacijos) galimas triukšmo ir oro taršos padidėjimas planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse esančiuose sklypuose nebus itin intensyvus ir neviršys Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose ir jų aplinkoje“ nustatytų ribinių dydžių. Cheminių teršalų koncentracija planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse esančioje gyvenamojoje teritorijoje dėl numatomos automobilių stovėjimo aikštelės ir padidėjusio automobilių srauto neviršys didžiausių leistinų koncentracijų, numatytų 2007 m. Nr. V-362 Lietuvos higienos normoje HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ ir jos pakeitime Nr. V-1177 (2011 Nr.164-7842), taip pat neviršys LR AM ir LR SAM įsakyme Nr. 471/582 „Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore vertinamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo patvirtinimas ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymas“ nustatytų ribinių dydžių. Dėl autotransporto suintensyvėjimo galimas oro taršos padidėjimas, tačiau jis neviršys LR AM bei LR SAM įsakyme Nr. 591/640 „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos“ (2001, Nr.106-3827; 2010, Nr. 2-87).

Aplinkos apsauga. Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties pastatų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenumatoma. Planuojama teritorija nepatenka į detalesiais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausio priešgaisrinio hidranto, esančio į pietus nuo planuojamos teritorijos (apytiksliai už 135 m nuo sklypo). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“. Planuojamų statyti

statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Sklypų užstatymas atitinka STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas, vadovaujantis STR 2.01.06:2009 "Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo".

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. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX- 1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2008-07-03).

Želdiniai. Numatomas planuojamo sklypo apželdinimas ne mažiau 15 % nuo viso žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Siekiant sumažinti triukšmo ir kietųjų dalelių kiekį numatoma želdiniais atskirti planuojamą komercinę teritoriją nuo pietuose esančių gyvenamosios teritorijos sklypų bei nuo rytuose planuojamo pravažiavimo. Priklausomųjų želdynų plotai plane pažymėti atskiru žymėjimu. (Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai). Detaliuoju planu performuotame sklype, kurio Nr. 1, želdiniai turi užimti ne mažiau 385,05 m² viso sklypo ploto (suplanuotame sklype priklausomieji želdiniai užima 406,5 m² teritorijos). Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Pastaba: Planuojant želdinius, detaliuoju planu suformuotuose sklypuose, nepažeisti STR 2.02.09:2005 3 priede nusatyti mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų.

Susisiekimo sistema. Į projektuojamą sklypą patenkama iš esamos nuovažos (nuo esamo III kategorijos krašto kelio 168 Klaipėda-Kretinga/Medelyno g. (kelio apsaugos zona – 50 m, gatvės kategorija B1), kai numatomos dvi važiuojamosios juostos po 2,75 m, ir iš Kalotės – Purmalių gyvenvietės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu numatytos D2 kat. gatvė (RL 12 m, dabar pravažiavimas), esančios sklypo rytuose. Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami iki 6 metrų pločio įvažiavimai-išvažiavimai. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 2.6 p. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Numatomas prekybos patalpų dydis apie 500 m², tokio ploto patalpas turintiems pastatams priskiriamos 16 mašinų stovėjimo vietos. (STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773), VI.2 Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymas). Tikslus mašinų stovėjimo vietų skaičius ir vieta bus sprendžiami techninių projektų metu, pagal poreikį.

Pastaba: Atstumas nuo atviros mašinų stovėjimo aikštelės iki pietuose detaliuoju planu numatytos užstatymo zonos 22.5 m (gyvenamoji teritorija), o atstumas iki šiaurėje esančių pastatų 20.5 m.

4.4. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Prisijungiant prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų turi būti vykdomi reikalavimai įvardinti 2010-10-12 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartyje Nr. Ar.9-424 bei 2011-02-08 tos pačios sutarties pakeitime Nr. Ar. 9-36 ir sąlygas išdavusių institucijų reikalavimai.

Inžineriniai tinklai sprendžiami vadovaujantis detalaus plano planavimo sąlygose nurodytais įstatymais, statybos reglamentais, LR Vyriausybės nutarimais ir 2013-05-03 AB „Klaipėdos vanduo“ sąlygomis Nr.2013/S.6/3-592. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais.

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintą 2011 m. gruodžio 22 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-781), planuojama teritorija įeina į centralizuotų vandentiekio nuotakynės tinklų išvystymo zonos I etapą, numatoma prisijungti prie centralizuotų tinklų. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai projektuojami remiantis UAB „Dobi“ techniniame projekte „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Purmalių ir dalies Kalotės k., Klaipėdos raj., Medelyno g., Klaipėdos m. (Klaipėdos rajono dalyje)“ suprojektuotais tinklais.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Nustatomi servitutai statomų, esamų bei perkeliamų ryšių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose (planuojamos teritorijos rytinėje ir vakarinėje pusėje). Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

4.4.1. Geriamo vandens tiekimas

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių už apytiksliai 60 m į pietus nuo planuojamos teritorijos. Projektuojama remiantis 2013-05-03 AB „Klaipėdos vanduo“ sąlygomis Nr.2013/S.6/3-592. Pasijungimo vieta nustatoma remiantis UAB „Dobi“ techniniame projekte „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Purmalių ir dalies Kalotės k., Klaipėdos raj., Medelyno g., Klaipėdos m. (Klaipėdos rajono dalyje)“ suprojektuotais tinklais.

Preliminarus geriamo vandens poreikis skaičiuojamas vadovaujantis „Vandens vartojimo normomis RSN 26-90.“ Bendras vandens poreikis vykdomai veiklai apie 1,44 m³ per parą. Tikslus vandens, elektros suvartojimas, išleidžiamų nuotekų kiekis konkretinamas rengiant techninius projektus.

Numatomi centralizuoti vandentiekio tinklai turi būti klojami, išlaikant tinklų apsaugos zonų reikalavimus (žemės juosta po 5 m į abi tinklo puses), nustatytus LR Vyriausybės 1995m 12-29d. nutarimu 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 Dėl LR Vyriausybės 1992 m., gegužės 12 d. nutarimo nr.343 „Dėl specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

4.4.2 Buitinių nuotekų tinklai.

Buitines nuotekas numatyta nuvesti į artimiausius centralizuotus buitinių nuotekų surinkimo tinklus, esančius už maždaug 145 m į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, per numatomos D2 kat. gatvės (RL 12) koridorių. Pasijungimo vieta nustatoma remiantis UAB „Dobi“ techniniame projekte „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Purmalių ir dalies Kalotės k., Klaipėdos raj., Medelyno g., Klaipėdos m. (Klaipėdos rajono dalyje)“ suprojektuotais tinklais.

Susidariusių buitinių nuotekų kiekis apytiksliai lygus geriamo vandens poreikiui. Tikslus vandens, elektros suvartojimas, išleidžiamų nuotekų kiekis konkretinamas rengiant techninius projektus. Numatomi centralizuoti buitinių nuotekų tinklai turi būti klojami, išlaikant tinklų apsaugos zonų reikalavimus (žemės juosta po 5 m į abi tinklo puses), nustatytus LR Vyriausybės 1995m 12-29d. nutarimu 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 Dėl LR Vyriausybės 1992 m., gegužės 12 d. nutarimo nr.343 „Dėl specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

4.4.3. Drenažo ir lietaus nuotėkų tinklai

Planuojamas žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0014:276, Kalotės k., Sendvario sen., Klaipėdos r.sav., yra melioruotas bendro naudojimo sistemomis. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-02-17 sąlygas Nr.57, numatyta pertvarkant drenažo sistemas nepažeisti vandens režimo gretimų savininkų žemėse. Sudaryti techninę-projektinę dokumentaciją ir darbus vykdyti savo lėšomis. Draudžiama griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) ir drenažo rinktuvų (nuo 125 mm skersmens) apsaugos juostoje 15m į abi puses nuo rinktuvo ašies statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, tvirti tvoras, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, statyti elektros paskirstymo spintas (planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos griovių, o drenažo rinktuvų maksimalus skersmuo - 100 mm). Gatvių ir kelių susikirtimo su drenažo rinktuvais vietose molinius drenažo vamzdžius pakeisti plastmasiniais. Kabelinę elektros liniją kloti iki 0,7 m gylio. Sprendžiant melioracijos klausimus vadovaujamosi melioracijos veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, melioracijos techniniais reglamentais (MTR) ir normomis. Detalioju planu numatoma iškelti drenažo tinklus nuo užstatymo zonos, numatytos iškėlimo vietos.

Lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., nepažeidžiant vandens režimo gretimų savininkų žemėse, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

4.4.4. Šildymas

Pastatų šildymas numatomas elektra, dujomis ar geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

4.4.5. Dujotiekis

Šalia planuojamos teritorijos (į vakarus nuo planuojamos teritorijos) praeina dujotiekio tinklai, numatoma prie jų prisijungti, laikantis apsaugos zonų reikalavimų („Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, IX Dujotiekių apsaugos zonos: iki 16 barų slėgio dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta išilgai vamzdinių trasos, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies).

4.4.6. Elektrotechninė dalis

Pagal 2012-11-15 pateiktas AB „LESTO“ sąlygas Nr. TS-43520-12-3645, bendrovės personalui patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose numatyta vieta pietvakariniame sklypo kampe dėl 0,4 kV skirstomosios spintos pastatymo nuo esamos, bendrovei priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitų spintos SP-T411-10 iš transformatorinės MT T-411.

4.4.7. Ryšių tinklai

Pagal TEO LT, AB 2011-02-22 išduotas sąlygas Nr.03-2-05-413 telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Todėl numatomos esamų komunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo nuo užstatymo zonos trasos ir vietos. Numatomos reikalingos naujos telekomunikacijų trasos, einančios nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose nustatomi žemės panaudojimo apribojimai.

Pastaba: Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendiniais. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos ir servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

4.5. PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS

Keičiama planuojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės ūkio naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Sklypas Nr. 1. Adresas – Kalotės k., Sendvario seniūnija, Klaipėdos rajonas.
Sklypo plotas – 0,2567 ha.

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas – KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA;
3. Žemės naudojimo pobūdis – PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS tp9/ K/ K1;
4. Statinių aukštis – MAKSIMALUS AUKŠTIS – 11 M.
5. Užstatymo tankumas – 0,32;
6. Užstatymo intensyvumas – 0.80;
7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:
 1. x = 6187022.76 y = 320602.59
 2. x = 6187052.60 y = 320599.26
 3. x = 6187045.03 y = 320686.33
 4. x = 6187012.70 y = 320679.74

8. Sklypo ribų ilgiai:

<i>Sklypo linijos</i>	<i>Sklypo linijų ilgiai, m</i>
1 - 2	30.02
2 - 3	87.40
3 - 4	32.99
4 - 1	77.81

9. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos 0,0375 ha (esamos) 0,0244 ha (*numatomos*) - po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

II. Kelių apsaugos zonos 0,0935 ha (*esamos*) - Krašto kelio po 50 metrų;

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai 0,2567 ha (*esamos*).

4.6. SERVITUTŲ NAUJAI SUPLANUOTAME SKLYPE LENTELĖ

Sklype Nr.	Servitutai (kodai)	Kampų pažym. plane	Koordinatės		Plotas sklype, m ²
			X	Y	
S1	206 (196 m ²)	5	6187046.76	320666.40	196
	207 (196 m ²)	6	6187044.15	320666.69	
		7	6187043.00	320681.32	
	208 (196 m ²)	8	6187016.19	320675.91	
		9	6187016.69	320669.68	
	10	6187013.97	320669.97		
	4	6187021.81	320609.90		
	3	6187024.45	320608.91		
S2	206 (48 m ²)	1	6187022.76	320602.59	48
	207 (48 m ²)	2	6187052.60	320599.26	
		15	6187052.52	320600.16	
	208 (48 m ²)	14	6187050.92	320600.84	
		13	6187025.09	320603.15	
	12	6187024.45	320608.91		
	11	6187021.81	320609.90		

Servitutai:

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).

Pastaba: Sklypų specialiosios naudojimo sąlygos ir servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

4.7. PAGRINDINIAI NORMATYVAI IR TEISĖS AKTAI

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių pagrindinių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; Nr.21-617; 2006, Nr. 66-2429);
- LR Aplinkos ministerijos 2004-05-03 įsakymas Nr.D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 904 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 112-4189; Nr. 897, 2010-06-21, Žin., 2010, Nr. 78-4010 (2010-06-30));
- LR Vyriausybės 1992-12-16 nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43 su vėlesniais papildymais);
- LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo apskrities, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317, Žin., 2010, Nr. 114-5848);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228; Nr. 628, 2012-05-29, Žin., 2012, Nr. 64-3240 (2012-06-07)).

4.8. KITOS SĄLYGOS SUSIJUSIOS SU PLANUOJAMA ŪKINE VEIKLA

Projektų pasiūlymų organizatorius (žemės sklypo savininkas) Vitalijus Elvikis, atlikęs detaliojo plano procedūrą, rengs atskirų statinių techninius projektus.

Kiti apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal pridedamą sąrašą įstatymų ir norminių dokumentų:

1. LR APLINKOS APSAUGOS ĮSTATYMAS NR.I-2223, 1992-01-21, RED. NR. I-1352, 1996-05-28, RED. NR. IX-677, 2001-12-20 (ŽIN. 1992, NR. 5-75) (1996-05-28 REDAKCIJA); ŽIN., 2002, NR. 2-49 (2002-01-09);
2. LR ŽEMĖS ĮSTATYMAS 1994 M. BALANDŽIO 26 D. NR. I-446 (ŽIN., 2004, NR.28-868);
3. LR GERIAMOJO VANDENS IR NUOTEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR.X-765, 2006-07-13 (ŽIN., 2006, NR. 82-3260);
4. DETALIŪJŲ PLANŲ RENGIMO TAISYKLĖS, PATVIRTINTOS LR APLINKOS MINISTRO ĮSAKYMU 2004-05-03 NR. D1-239 (ŽIN., 2004, NR. 79-2809; 2006, NR. 114-4364);
5. LR VANDENS ĮSTATYMAS 2003 KOVO 25 D. NR. IX-1388.
6. LR ATLIEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. IX-1004, (ŽIN., 2002, NR. 72-3016)
7. LR APLINKOS ORO APSAUGOS ĮSTATYMAS 1999 M. LAPKRIČIO 4 D. NR. VIII-1392.
8. LR PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO ĮSTATYMAS 2005 M. BIRŽELIO 21 D. NR. X-258.
9. LR SVEIKATOS APSAUGOS MINISTRO ĮSAKYMAS NR. V-586 „DĖL SANITARINIŲ APSAUGOS ZONŲ RIBŲ NUSTATYMO IR REŽIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO“ (ŽIN., 2004, NR. 134-4878); 2009, NR. 152-6849);

10. LR KELIŲ ĮSTATYMAS (ŽIN., 1995, NR. 44-1076; 2002, NR. 101-4492);
11. STR 2.06.04:2011 “GATVĖS BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597; 2004, Nr. 73-2545);
12. HN 33:2011 „TRIUKŠMO RIBINIAI DYDŽIAI GYVENAMUOSIUOSE PASTATUOSE IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES PASTATUOSE BEI JŲ APLINKOJE“ (ŽIN., 2011, NR. V-604);
13. STR 2.06.01:1999 MIESTŲ, MIESTELIŲ IR KAIMŲ SUSISIEKIMO SISTEMOS, 1999-03-02 AM ĮSAKYMAS NR.61 (ŽIN., 1999, NR. 27-773);
14. LR GERIAMO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. X-764 (ŽIN., 2006, NR. 82-3260);
15. LR APLINKOS MINISTRO 2006-09-11 ĮSAKYMAS NR. D1-412 „DĖL NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIŲ TAIKYMO REGLAMENTO PATVIRTINIMO“;
16. LR SAM ĮSAKYMAS NR. 591/640 „APLINKOS ORO UŽTERŠTUMO SIEROS DIOKSIDU, AZOTO DIOKSIDU, AZOTO OKSIDAIS, BENZENU, ANGLIES MONOKSIDU, ŠVINU, KIETOSIOMIS DALELĖMIS IR OZONU NORMOS“ (2001, NR. 106-3827; 2010, NR. 2-87).
17. LR STATYBOS IR URBANISTIKOS MINISTERIJOS IR LR APLINKOS APSAUGOS DEPARTAMENTO ĮSAKYMAS NR. 79/76, „VANDENS VARTOJIMO NORMOS RSN 26-90“, 1991 BIRŽELIO 24 D.

Projekto vadovas

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė

S.Mikalauskaitė (diplomo Nr. BKU009668)