

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Birutė Kazlauskienė

Planuojama teritorija: žemės sklypas, kad. Nr. 5510/0004:514, Jonuškų k., Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti galiojančio detaliojo plano (reg. Nr.0035530001143) sprendinius: padalyti į sklypus, pakeisti vieno iš jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš kitos paskirties į žemės ūkio, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – vienbučio gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba ir eksploatacija bei ekstensyvi žemės ūkio veikla.

Rengiamu detaliuoju planu numatoma esamą (1.0529 ha) kitos gyvenamosios teritorijos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypą padalinti į du sklypus:

- Numatoma suformuoti vieną sklypą statomo *vienbučio gyvenamojo namo* (statybos leidimas 2008-01-04 d. Nr.GN 08-10) bei jo priklausinių eksploatacijai.
- Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Smeltalės upelio vietinės reikšmės migracijos koridorių) bei zoną, kurioje numatyta *Bendrosios ekologinės apsaugos (Ž3.1)* žemės ūkio paskirties teritorija. Žemės sklypo naudojimą reglamentuoja ir apriboja 2010-07-16 d. LR AM įsakymu Nr.D1-624 patvirtinti „Gamtinio karkaso nuostatai“. Atsižvelgiant į šiuos argumentus suformuojamas antras *žemės ūkio paskirties žemės sklypas*.

Vietiniai grupinio naudojimo inžineriniai tinklai (arterinis gręžinys, buitinių nuotekų valymo įrenginys) yra suplanuoti Žemės sklypo (kad. Nr.5510/0004:433), esančio Jonuškų k., Klaipėdos rajone detaliuoju planu (reg. Nr.0035530001143) bei Vieno buto gyvenamojo namo su blokuotu garažu techniniu projektu (statybos leidimas 2008-01-04 d. Nr.GN 08-10). Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos.

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, vadovaujantis 2012-05-31 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-368 patvirtintu, Dauparų – Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju plano sprendiniais yra D2 kategorijos gatvė. Taip pat sklypuose pažymimos preliminarios želdynų zonos, t.y. priklausomieji želdiniai, kurie susijungs su gretimų sklypų žaliosiomis zonomis. Šių želdynų plotas turi neprieštarauti 2010-07-16 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-624 Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimų (Žin., 2010, Nr. 87-4619), III sk. reikalavimams.

Vadovaujantis 2007-02-14 d. LR Aplinkos Ministro įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ bei aktualiomis redakcijomis, planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms sklypuose užstatymo tankumas nesiekia 30 procentų.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas galiojančiam Klaipėdos rajono bendrajam planui.

Vadovaujantis 2011-02-24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 patvirtintais Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija Jonušų k., patenka į kitos paskirties (K) bei žemės ūkio paskirties (Z) teritoriją (*Bendrosios ekologinės apsaugos (Ž3.1) žemės ūkio paskirties teritorija*). Atkreipiame dėmesį, kad Klaipėdos rajono bendrojo plano tekstinės dalies 5 skyriaus (teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentavimas) 5.3.2 punkto (žemės ūkio teritorijų naudojimo reguliavimas) 20 papunktis teigia, kad „Savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai negali tiesiogiai reglamentuoti žemės naudojimo ir teritorijos tvarkymo sąlygų, tačiau teisės aktų nustatyta tvarka realizuojami rengiant specialiuosius ir detaliuosius planus“.

Atkreipiame dėmesį, kad žemės sklypo Jonušų k., (kad. Nr.5510/0004:514), Klaipėdos rajone detaliojo plano detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartyje bei planavimo sąlygų sąvade detaliojo planavimo dokumentui rengti numatytas planavimo tikslas - pakeisti galiojančio detaliojo plano (reg. Nr.0035530001143) sprendinius: padalyti į sklypus, pakeisti vieno iš jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš kitos paskirties į žemės ūkio, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendruoju planu visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje žemės naudojimą reglamentuoja ir apriboja 2010-07-16 d. LR AM įsakymu Nr.D1-624 patvirtinti „Gamtinio karkaso nuostatai“.

Įvertinę aukščiau aprašytas aplinkybes bei įgyvendinant detaliojo plano rengimo tikslus detaliuoju planu numatoma esamą sklypą padalinti į du sklypus - kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos ir žemės ūkio paskirties (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai).

Vadovaujantis visais išvardintais argumentais detaliojo plano sprendiniai atitinka šiuo metu galiojančią Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Inžineriniai tinklai

Vietiniai grupinio naudojimo inžineriniai tinklai (arterinis gręžinys, buitinių nuotekų valymo įrenginys) yra suplanuoti Žemės sklypo (kad. Nr.5510/0004:433), esančio Jonušų k., Klaipėdos rajone detaliuoju planu (reg. Nr.003553001143) bei Vieno buto gyvenamojo namo su blokuotu garažu techniniu projektu (statybos leidimas 2008-01-04 d. Nr.GN 08-10). Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, vienbučio gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba ir eksploatacija bei ekstensyvi žemės ūkio veikla, nėra tarši.

Želdiniai

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės apsaugos brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso vietinės reikšmės migracijos koridorių. Vadovaujantis 2010-07-16 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-624 Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimų (Žin., 2010, Nr. 87-4619), III sk. planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja šiems reikalavimams: 10 p. *“Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos 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“*, todėl planuojamuose sklypuose mažiausias želdinių plotas – ne mažesnis kaip 50% nuo neužstatyto sklypo ploto. Želdinių preliminarus išsidėstymas numatomas tolimesniuose detaliojo plano etapuose.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Jonušių k., Klaipėdos r. Privažiavimas į planuojamą sklypą yra iš Durpyno gatvės, kuri vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės 2012-05-31 d. tarybos sprendimu Nr. T11-368 patvirtintu Daubarų – Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu numatoma plėsti iki D2 kategorijos gatvės, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, gatvės danga – cementbetonis. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatorius



Birutė Kazlauskienė