

TVIRTINU

Detaliojo plano iniciatorius

M. Pabėvalys
Iniciatorius

UAB „Marteka“

KLAIPĖDOS RAJONAS

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)**

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detalioju planu koreguojami parengto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai. Detalioju planu numatoma perdalinti esamus žemės sklypus kad. Nr. 5528/0004:923; 5528/0004:911; 5528/0004:917 (sujungti ir padalinti į atskirus sklypus), nekeičiant žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties, nustatyti naudojimo būdus: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo režimo reikalavimus.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių ir inžinerinių įrenginių statyba ir eksploatacija.

Esami žemės sklypai kad. Nr.5528/0004:911 ir kad. Nr.5528/0004:923 sujungiami ir padalinami į atskirus sklypus, bei suformuojami žemės sklypai: Nr.01, kurio plotas – 4176 m² ir Nr.02- 206 m².

- Suformuotam žemės sklypui Nr.01, nekeičiant paskirties, nustatomas naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Žemės sklypo užstatymo tankumas - 5 %, užstatymo intensyvumo indeksas – 0.10, pastatų aukštis iki 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), nustatyta vadovaujantis galiojančiu Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu.
- Suformuotam žemės sklypui Nr.02, nekeičiant paskirties, nustatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Esamam žemės sklypui kad. Nr.5528/0004:917 (detaliojo plano sprendiniuose pažymėtam Nr.03), kurio plotas – 2639 m², nekeičiant sklypo ribų, ploto, naudojimo paskirties, pakeičiamas naudojimo būdas iš bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Žemės sklypo užstatymo tankumas - 5 %, užstatymo intensyvumo indeksas – 0.10, pastatų aukštis iki 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), nustatyta vadovaujantis galiojančiu Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į ekologinio reguliavimo teritoriją (U3.1). 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.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės apsaugos brėžinio sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, europinę svarbą turinčios Baltijos pajūrio geoekologinės takoskyros pakrantinio ruožo fragmentą pačioje šiaurvakarinėje savivaldybės dalyje Karklės apylinkėse (Pajūrio regioninio parko teritorija) bei Kuršių marių akvatorija palei Kuršių nerijos rytinį krantą, kuriame gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Vadovaujantis 2010-07-16 d. LR AM 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, 2014-01-07 d. įsakymu Nr.D1-22), III sk. 10 p. reikalavimams planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais planuojamoje teritorijoje išskiriamos priklausomųjų želdinių zonos, kurių bendras plotas sudaro ne mažiau 50 proc. visos planuojamos teritorijos. Sutinkamai Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. „*Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto*“.

Architektūriniai – urbanistiniai reikalavimai:

- Išlaikomas tradicinis pajūrio regiono architektūros pobūdis, stilius, formos ir išmatavimai, išsaugojama bendra kraštovaizdžio struktūra ir jo estetinė vertė, erdvinis raiškumas ir raiškūs reljefo bei hidrografinio tinklo elementai.
- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos (sienoms – medis, degtos raudono molio plytos, tinkas ar jas imituojančios medžiagos; stogo dangai – nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos).
- Pastatus (sienas, stogus) rekomenduojama dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis.

Sprendinių įgyvendinimo programa:

Sprendinių įgyvendinimo programa nerengiama, kadangi įsipareigojimus dėl gyvenamųjų namų kvartalo susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo yra prisiėmę anksčiau parengto (reg. Nr.003553001834) detaliojo plano organizatoriai.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojamas sklypas yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, kur būtina prisilaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ LIII sk. „Valstybinių parkų (nacionalinių ir regioninių) apsaugos zonos“, 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu ir 2016-09-19 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-623 patvirtintu Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinių, kuriais numatoma, kad draudžiama vykdyti statybas, pažeidžiančias reljefo raiškumą bei didinančias regioninio parko vizualinę taršą. Detaliuoju planu suformuotiems žemės sklypams maksimalus sklypo užstatymo plotas – iki 5 %. Naujus statinius rekomenduojama neutralizuoti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Sutinkamai 2015-09-23 LRV nutarimu Nr.1025 naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – XVI. Kurortų apsaugos zonos.

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 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Bruzdeilyno k., Klaipėdos rajone. Planuojama teritorija patenka Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną. Regioninio parko ribose laikomasi urbanistinio teritorinio plėtojimo principų, todėl rengiant detalų planą vadovujamasi nustatytomis teritorinės plėtos kryptimis bei pagrindiniais planiniais elementais. Regioninio parko buferinės apsaugos zonoje draudžiama vykdyti statybas, pažeidžiančias reljefo raiškumą bei didinančias regioninio parko vizualinę taršą, taip pat neleidžiama statyti stambių civilinių ar gamybinių objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį regioninio parko gamtinei ekosistemai.

Sklypo gretimybėse, vakarinėje dalyje yra esamas melioracijos griovys Nr.12 (pridedamas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus raštas). Sutinkamai Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (2007-02-14 d. įsakymo Nr.D1-98 redakcijos) 3 punkto reikalavimais grioviams paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos nenustatomos, todėl naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinės sauga.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Gaisro atveju vanduo imamas iš projektuojamo priešgaisrinio hidranto.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, kai inžinerinių tinklų infrastruktūra bus įrengta. Iki tol, kol bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai numatomi laikini vietiniai grupinio naudojimo inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie vietinių grupinio naudojimo vandentiekio tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie vietinių grupinio naudojimo buitinių nuotekų tinklų. Rengiamu detalioju planu patikslinama anksčiau patvirtintu detalioju planu numatytų buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta, bei suformuojamas atskiras inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.02, skirtas buitinių nuotekų valymo įrenginiams. Išvalytos iki leidžiamos teršalų koncentracijos nuotekos išleidžiamos į esamą melioracijos griovį. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie vietinių grupinio naudojimo lietaus nuotekų tinklų, arba nuvesti į artimiausią vandens telkinį. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- *Šildymas*: numatomas kietu kuru, elektra, geoterminiu būdu ar dujomis (kai jos bus nutiestos planuojamoje teritorijoje) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Melioracija*: Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai*: Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas)
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) (Techninio projekto rengimo metu panaikinus ir išregistravus iš melioracijos statinių registro sklype esančius melioracijos statinius, naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga); - 6532 m²
- Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos (53 skyrius) - 7021 m²
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 20 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 410 m²

Sutinkamai 2015-09-23 LRV nutarimu Nr.1025 naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – XVI. Kurortų apsaugos zonos.

Vakarinėje dalyje sklypai ribojasi su esamu melioracijos grioviu Nr.12 (pridedamas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus raštas). Sutinkamai Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (2007-02-14 d. įsakymo Nr.D1-98 redakcijos) 3 punkto reikalavimais grioviams paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos nenustatomos, todėl naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Bruzdeilyno k., Klaipėdos r. Susisiekimas yra iš esamo III_v kategorijos vietinės reikšmės kelio KL 1040 Šaipiai – Grabiai (Skrydžio g.) bei anksčiau parengtu detaliuoju planu suplanuotos servitutinės D2 kat. gatvės.

Esamo III_v kategorijos vietinės reikšmės kelio KL 1040 Šaipiai – Grabiai (Skrydžio g.) važiuojamosios dalies plotis – 3.5 m, danga – žvyras.

Anksčiau parengtu detaliuoju planu suplanuota servitutinė D2 kategorijos gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5.5 m.

Įvažiavimų į sklypus vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Servitutai.

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0.0233 ha.
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0233 ha.
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0233 ha.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0233 ha.
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0.0206 ha.
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0206 ha.
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0206 ha.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0206 ha.
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0.0366 ha.
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0366 ha.
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0366 ha.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0366 ha.

(Apskritis viršininko įsakymas, 2008-10-07 Nr.4-6901-(1.3), 2008-10-17 Nr.4-7149-(1.3))

Pastaba: servitutai tikslinami atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus. Servitutai registruojami atskiru susitarimu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 25 % viso žemės sklypo ploto- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės apsaugos brėžinio sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, europinę svarbą turinčios Baltijos pajūrio geoekologinės takoskyros pakrantinio ruožo fragmentą pačioje šiaurvakarinėje savivaldybės dalyje Karklės apylinkėse (Pajūrio regioninio parko teritorija) bei Kuršių marių akvatorija palei Kuršių nerijos rytinį krantą, kuriame gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Sutinkamai 2010-07-16 d. LR AM įsakymu Nr.D1-624 „Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimu“ (Žin., 2010, Nr. 87-4619) nuostatais planuojamoje teritorijoje išskiriamos priklausomųjų želdinių zonos, kurių bendras plotas sudaro ne mažiau nei 50 % visos planuojamos teritorijos.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-999.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr.76-3824.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
 - LR Žemės įstatymas.
 - LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
 - LR melioracijos įstatymas.
 - LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
 - LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
 - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė.....A. Taurosevičienė