DALIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5528/0004:12) DARGUŽIŲ K., KRETINGALĖS SEN., KLAIPĖDOS R. SAV., DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Dalies žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:12) Dargužių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, numatantis keisti 2007-05-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-94 (reg. Nr. 003553001272) patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Planuojamos teritorijos adresas: Dargužių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.. Planuojamos teritorijos plotas – apie 8.3413 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai:

1. Padalinti detaliuoju planu suplanuotą esamą kitos paskirties žemės sklypą, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (kad. Nr. 5528/0004:62, detaliajame plane Nr. 43) į sklypus, daliai pakeisti paskirtį į žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; 2. Sujungti detaliuoju planu suplanuotus žemės sklypus Nr. 42, 46, 49 ir pirmuoju planavimo tikslu suformuotą žemės ūkio paskirties žemę į vieną žemės sklypą; 3. Sujungtą žemės sklypą padalinti į sklypus. Daliai pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; 4. Detaliajame plane suplanuotiems žemės sklypams Nr. 47, 48 pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; 5. Detaliajame plane suplanuotam žemės sklypui Nr. 44 pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos. 6. Nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus.

Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, tel. 8(46) 472025 faks. 8(46) 472005, el. paštas **savivaldybe@klaipedos-r.lt**. Savivaldybės interneto tinklalapis **www.klaipedos-r.lt**.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, IIa., LT-97131 Kretinga, el. p. info@kartografiniaiprojektai.lt, tel. Nr. (8 445) 78199.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 11 d. įsakymas Nr. AV-712 „Dėl dalies žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:12) Dargužių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo", Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. AV-2315 „Dėl 2019-04-11 įsakymo Nr. AV-712 „Dėl dalies žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:12) Dargužių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“ dalinio pakeitimo“, Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021m. rugsėjo 7 d. įsakymas Nr. AV-2562 „Dėl 2019-04-11 įsakymo Nr. AV-712 „Dėl dalies žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:12) Dargužių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“ pakeitimo“, Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta darbų programa.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2019– 2020 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Detalusis planas rengiamas bei viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2022-02-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209329;
2. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2022-01-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. Ž12-23;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos statybos ir infrastruktūros skyriaus 2022-01-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. ST.2-124; 2022-02-01 raštas Nr. ST.2-131;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2022-01-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209317;

5. Pajūrio regioninio parko direkcijos 2022-01-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208956;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-01-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208660;
7. AB „Klaipėdos vanduo“ 2022-02-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG210284;
8. Telia Lietuva, AB 2022-01-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209826;
9. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-01-8 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209673;
10. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-01-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209719;

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

2.1. Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

2.1.1. Esamo užstatymo tipas. Planuojama teritorija užstatyta.

2.2. Kultūros vertybės

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra.

2.3. Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar “*Natūra 2000*” teritorijomis.

2.4. Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo sistema esama – į planuojamą teritoriją patenkama iš esamo rajoninės reikšmės kelio Nr. 2217 – Klaipėda-Dargužiai-Karklė, Pamiškės gatve.

Esami servitutai. Nekilnojamojo turo registre įregistruoti servitutai:

1. Servitutas - teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
2. Servitutas - teisė aptarnauti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
3. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis);

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekio ir nuotėkų tinklai. Planuojamoje teritorijoje esami vandentiekio, nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai.

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra elektros tinklai.

Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos telekomunikacijų tinklų nėra.

Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos dujotiekio tinklų nėra.

Buitinės atliekos. Planuojamoje teritorijoje komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui naudojami antžeminiai konteineriai.

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detaliajam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, sprendiniams bei kitiems planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

3.1. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

1. Padalinti detaliuoju planu suplanuotą esamą kitos paskirties žemės sklypą, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (kad. Nr. 5528/0004:62, detaliajame plane Nr. 43) į sklypus, daliai pakeisti paskirtį į žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

2. Sujungti detaliuoju planu suplanuotus žemės sklypus Nr. 42, 46, 49 ir pirmuoju planavimo tikslu suformuotą žemės ūkio paskirties žemę į vieną žemės sklypą;

3. Sujungtą žemės sklypą padalinti į sklypus. Daliai pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

4. Detaliajame plane suplanuotiems žemės sklypams Nr. 47, 48 pakeisti pagrindinę žemės naudojimo

paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

5. Detaliajame plane suplanuotam žemės sklypui Nr. 44 pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos.

6. Nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus.

3.2. Teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1

Plotas - 0.0823 ha;
Naudojimo tipas – Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija (ZU);
Žemės sklypo paskirtis – Žemės ūkio paskirties žemė;
Naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4);
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2

Plotas - 0.3782 ha;
Naudojimo tipas – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr. 3

Plotas - 0.2643 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr. 4

Plotas - 0.2742 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);

Sklypas Nr. 5

Plotas - 0.2041 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 6

Plotas - 0.2079 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 7

Plotas - 0.2018 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 8

Plotas - 0.2054 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr. 9

Plotas - 0.2000 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr.10

Plotas - 0.2198 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr.11

Plotas - 0.2184 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr.12

Plotas - 0.8421 ha;
Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas Nr.13

Plotas - 0.666 ha;
Naudojimo tipas - Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės sklypo paskirtis - Kita;
Naudojimo būdas – Rekreacinės paskirties objektų teritorijos (R);
Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);
Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;
Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 5%;
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.10;
Užstatymo tipas – kitas.
Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skisnis);
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Architektūriniai reikalavimai:

Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą. Vykdant pastatų statybas vadovautis Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendiniais ir Pajūrio regioninio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis.

Statinius projektuoti neaukštesnius kaip 8.5 m, prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumo, juos neutralizuojant želdinių grupėmis.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu. Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos – socialinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos neplanuojamos. Iki planuojamų sklypų yra atvesti esami vietiniai kvartaliniai vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, suprojektuoti ankstesniu detaliuoju planu. Tinklai atvesti per žemės sklypą, kad. Nr. 5528/0004:62, kuriame yra esami įregistruoti servitutai – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos, nustatytos gatvės raudonųjų linijų ribose, galioja tik ties detaliuoju planu formuojamais naujais sklypais.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – detaliuoju planu atskirųjų želdinių teritorijos neplanuojamos. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintam aprašui. Priklausomųjų želdynų vieta, rūšys ir kiekiai nustatomi techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 patvirtinto paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostos nustatymo tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) 5.1. punktu, prie ilgesnių kaip 10 km upių, kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5° - apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, - nuo kranto linijos 5 metrus. Prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1. punkte. Vadovaujantis Aprašo 4. Punktu, **pakrantės šlaitas –** arčiausiai kranto linijos esantis ryškus pakrantės paviršiaus peraukštėjimas: stovinčio vandens telkinio (ežero, tvenkinio ar dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio) pakrantės šlaitas – ne toliau kaip 5 metrai nuo kranto linijos prasidedantis 20 laipsnių ir daugiau statumo ir ne mažiau kaip 1 m aukščio (skirtumas tarp kranto linijos altitudės ir šlaito viršutinės briaunos altitudės) žemės paviršiaus peraukštėjimas; upės pakrantės šlaitas – vagos arba slėnio šlaitas, jeigu jis nutolęs nuo kranto linijos ne toliau kaip 50 metrų bei yra 20 laipsnių ir daugiau statumo ir ne mažiau kaip 1 m aukščio (skirtumas tarp kranto linijos altitudės ir šlaito viršutinės briaunos altitudės). Vadovaujantis topografine nuotrauka, skirtumas tarp kranto linijos ir šlaito viršutinės briaunos altitudės yra didesnis nei 1 metras, todėl pakrantės apsaugos juosta nustatoma nuo šlaito briaunos. Vadovaujantis parengtais pakrantės skersiniais pjūviais, teritorijos nuolydis nesiekia 5°, todėl detaliajame plane nustatoma apsaugos juostos išorinė riba – 2.5 metrų nuo pakrantės šlaito.

Vadovaujantis „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ 9.3 punktu, prie 50 km ir trumpesnių upių <…> - apsaugos zonų išorinė riba nuo kranto linijos turi būti nutolusi 100 metrų atstumu.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VII skirsnio 99 straipsnio 8 dalimi, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos išskyrus kai statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose urbanizuoti teritorijose kaime.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu Nr. T11-333 sprendinius, planuojama teritorija patenka į numatomą urbanizuoti ekstensyvaus užstatymo zoną, kurioje galimi žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, didžiausias leistinas

pastatų aukštis – 12 metrų, , užstatymo intensyvumas – 0,2.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja LR saugomų teritorijų įstatymo 20 straipsnio nuostatoms. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės apsaugos brėžinio sprendiniais, pertvarkoma teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, regioninės reikšmės migracijos koridorius. Vadovaujantis 2014-01-07 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-22 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimu (Žin., 2010, Nr. 87-4619), III sk. planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja šiems reikalavimams: 10 p. „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai."

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2015 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1 punktu, kuris numato, kad 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

3.3. Papildomai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detaliuoju planu sklypuose siūlomi palikti esami nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai, apjungiant juos į vieną. Formuojamuose sklypuose siūlomas servitutas, suteikiantis teisę tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas.

Servitutų zonos

Sklype Nr. 3 siūlomi servitutai:

S3 - 203 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 2);

223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 4 siūlomi servitutai:

S4 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 5 siūlomi servitutai:

S5 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 6 siūlomi servitutai:

S6 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 7 siūlomi servitutai:

S7 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 9 siūlomi servitutai:

S8 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 10 siūlomi servitutai:

S10 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Sklype Nr. 11 siūlomi servitutai:

S11 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis

daiktas);
Sklype Nr. 12 siūlomi servitutai:
S13 - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).
223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
Sklype Nr. 13 siūlomi servitutai:
S12 - 223 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.
Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.
Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
Rengiant statinių techninius projektus, galimas susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikio tikslinimas atsižvelgiant į teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Planuojamoje gyvenamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis. Atliekų surinkimo vietų (rūšiuojant) aikštelių įrengimui turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimus, kad būtų išlaikyti visi normuojami atstumai iki pastatų.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu planuojama teritorija į kultūros vertybių teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

Sporto, poilsio, automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas – sporto ir poilsio aikštelės neplanuojamos. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – Iki planuojamų sklypų yra atvesti esami vietiniai kvartaliniai vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, suprojektuoti ankstesniu detaliuoju planu. Tinklai atvesti per žemės sklypą, kad. Nr. 5528/0004:62, kuriame yra esami įregistruoti servitutai – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas. Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninių projektų rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Ankstesniame detaliajame plane suplanuoti tinklai, jų išdėstymo principai nekeičiami. Prie sklypų, kurie detaliojo plano keitimu neplanuojami, nekeičiami, servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui neplanuojami.

Vandentiekio tinklai: prisijungimas numatomas prie esamų vietinių kvartalinių vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

Nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas prie esamų vietinių kvartalinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

Lietaus nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas prie vietinių kvartalinių lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

Elektros tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas. Numatomas prisijungimas iš 10/0,4 kV transformatorinės MT-P-355).

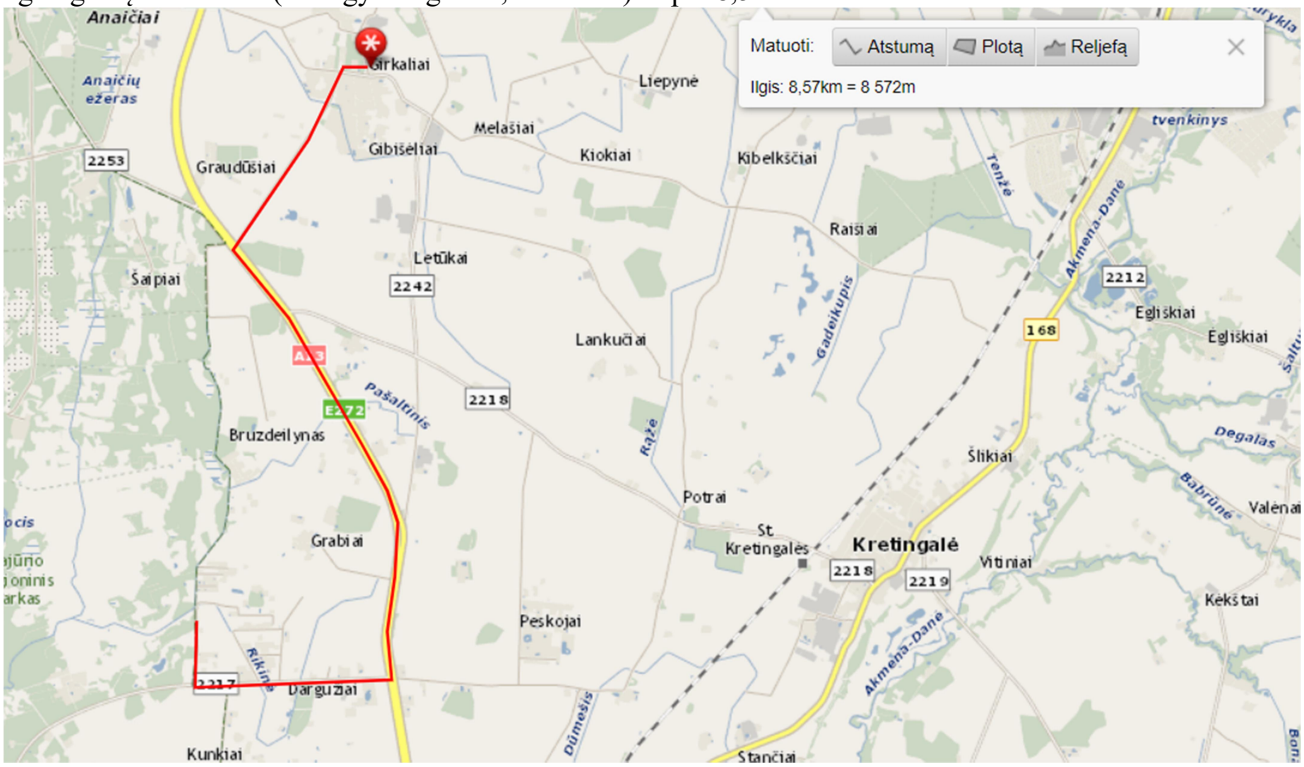
Ryšių tinklai: neplanuojami (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Dujų tinklai: neplanuojami (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
Šildymas: numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.Klojant naujus inžinerinius tinklus, nepažeisti esamų tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – aptarnaujančios gatvės neplanuojamos. Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamą gatvių tinklą. Susisiekimo sistema esama – į planuojamą teritoriją patenkama iš esamo rajoninės reikšmės kelio Nr. 2217 – Klaipėda-Dargužiai-Karklė, Pamiškės gatve. Į planuojamus žemės sklypus patenkama iš planuojamoje teritorijoje esančios D1 kategorijos Smilgenių gatvės, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų - 12.00 m, danga - asfaltas, važiuojamosios dalies plotis - 6.00 m. Susisiekimo sistemos sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

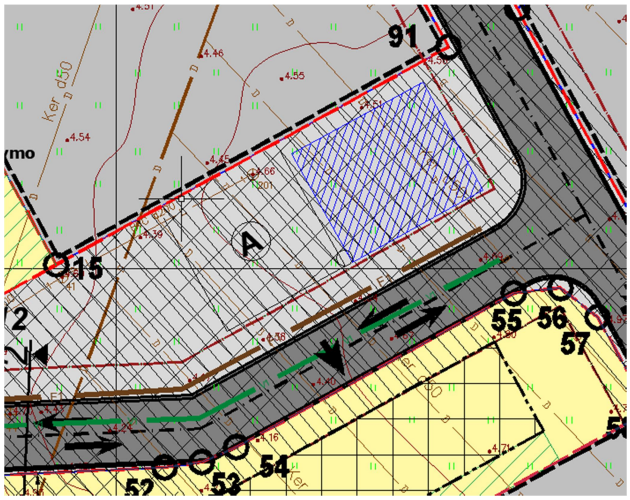
Ypatingų inžinerinių statinių išdėstymas – ypatingi inžineriniai statiniai neplanuojami.

Priešgaisriniai reikalavimai – rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Gargždų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Girkalių ugniagesių komandos (Draugystės g. 111, Girkaliai) - apie 8,5 km.



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:
Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Pastatai bus aprūpinti prisijungiant prie esamų vietinių kvartalinių vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

Rengiamu TPD siūloma priešgaisrinio hidranto vieta – planuojamos teritorijoje vakarinėje pusėje šalia Pamiškės g. – atstumas iki tolimiausio planuojamos teritorijos taško apie 160 metrų. Atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, gesinimas numatomas iš priešgaisrinių hidrantų. Iki bus atvesti vandentiekio tinklai, išorės gesinimas galimas planuojamoje teritorijoje įrengus vandens rezervuarus arba iškasant vandens telkinius. Projektuojant gaisrinio vandentiekio tinklus, vadovautis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (Žin. 2007-02-27, Nr. 25-953) 72, 94, 98, 99 punktais.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Gargždų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Girkalių ugniagesių komandos (Draugystės g. 111, Girkaliai) - apie 8,5 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

3.4. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

Melioracijos sistemos – planuojama teritorija yra melioruota. Į planuojamą teritoriją patenka bendro naudojimo melioracijos sistemos.

Urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai – pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą. Vykdant pastatų statybas vadovautis Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendiniais ir Pajūrio regioninio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis. Statinius projektuoti neaukštesnius kaip 8.5 m, prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumo, juos neutralizuojant želdinių grupėmis.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu“ (Žin. 1996, Nr. 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) ir LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967

patvirtintu „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650; 2011, Nr. 50-2431) detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapio duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

4.1. Pirminis vykdomos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo.

Planuojama ūkinė veikla – detaliuoju planu suformuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai skirti sklypai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detaliajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatytos esamos ūkinės veiklos plėtra, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

Rengiant pastatų techninius projektus būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams bei gyvenamųjų pastatų aplinkai. Ekvivalentinis garso lygis gyvenamųjų pastatų gyvenamosiose patalpose 6-18 val. - 45 dBA, 18-22 val. - 40 dBA, 22-6 val. - 35 dBA. Ekvivalentinis garso lygis gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo 6-18 val. - 65 dBA, 18-22 val. - 60 dBA, 22-6 val. - 55 dBA. Vienbučių gyvenamųjų pastatų garso klasė turi būti ne žemesnė kaip C. Užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2007 “Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore”, kitais norminiais aktais.

Techninio projekto rengimo metu turi būti užtikrinami insoliacijos reikalavimai projektuojamiems bei gretimiems pastatams - ne mažesnis kaip 2,5 val. nepertraukiamos saulės laikas patalpose.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniams.

4.2. Galimo vykdomos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Vykdant žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo dalį numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vykdant pastatų statybas vadovautis Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendiniais ir Pajūrio regioninio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis. Statinius projektuoti neaukštesnius kaip 8.5 m, prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumo, juos neutralizuojant želdinių grupėmis.***4.3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas:***

Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių transporto srautai, pasirinktinai gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis ar centralizuotas. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurą deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normas“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetamų į atmosferą teršalų kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neprognozuojamas.

4.4. Poveikio biologinei įvairovei, ekosistemoms ir gamtos objektams įvertinimas:

Poveikis biologinei įvairovei nenumatomas.

Vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamos ūkinės veiklos teritorija į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas nepatenka.

4.5. Fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamai zonai, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų, sanitarinių apsaugos zonų išlaikymo, inžinerinio aprūpinimo, visuomenės sveikatos saugos aspektais:

Fizikinės taršos susidarymas - šiluma, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji (elektromagnetinė) spinduliuotė - nenumatomas. Fizikinės taršos susidarymas - triukšmo, vibracijos ir šviesos - numatomas dėl padidėjusio transporto srauto, tačiau neviršijantis ribinių verčių, nes rengiant pastatų techninius projektus bus užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ bei LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurą deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normas“. Cheminės taršos (oro) padidėjimas numatomas neviršijantis ribinių verčių pagal HN 35:2007 “Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore”. Cheminės taršos susidarymas (dirvožemio, vandens teršalų, nuosėdų) taip pat numatomas kadangi planuojamas inžinerinių tinklų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus (vandentiekio, lietaus, buitinių nuotekų). Poveikis gyvenamajai zonai ir visuomenės sveikatai dėl fizikinės, ir cheminės taršos – nenumatomas, kadangi dėl planuojamos ūkinės veiklos padidėjęs transporto keliamas triukšmas ir oro užterštumas norminių verčių neviršys.

Transportas organizuojamas esamomis asfalto dangos gatvėmis/pravažiavimais iki planuojamos teritorijos, automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose. Užstatymas planuojamas išlaikant norminius atstumus nuo sklypo ribos, inžinerinių tinklų, drenažo sistemos, išlaikant priešgaisrinius atstumus. Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos ir gretimuose sklypuose nėra nustatytos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21–617, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalųjį planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalųjį planą derinančiomis institucijomis.

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21
LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301, 1993-11-09
LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15
LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495, 1996-08-15
LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1983, 2004-01-27
LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII- 787
Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Projekto vadovas  Rimgaudas Laužikas