

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Privataus žemės sklypo, kadastro Nr.5535/0004:546 adresu Jogučių g. 9, Stančių kaimas, Kretingalės seniūnija, Klaipėdos rajonas, Klaipėdos apskritis detaliojo plano koncepcija parengta vadovaujantis detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011-08-03 Nr.Ar.9-363, Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo, vyriausiojo architekto Gyčio Kasperavičiaus patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu 2011 09 05 Nr.2011.Ar.10-360.S ir planavimo sąlygomis 2011 09 05 Nr. 2011.Ar.10-360 detaliojo planavimo dokumentui rengti., su planavimo organizatoriumi suderinta planavimo užduotimi (2012 02 20), detaliojo plano pirmojo etapo – esamos padėties analizės medžiaga.

Rengiant detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadiją vadovautasi šių teritorijų patvirtintais planavimo dokumentais:

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema;

Žemės sklypo plotai:

- kad. Nr.5535/0004:546, sklypo plotas 0,3776 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Koncepcijos sprendiniai:

1. Detaliojo plano tikslas: padalyti sklypą į sklypus.
2. Žemės sklypas dalinamas į keturis žemės sklypus.
3. Žemės sklypam suteikiami pagrindinės tikslinės žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (kitos paskirties žemė):

Skł. Nr.	Skł. sav.	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS	G KODAS 6,C	INDEKSA S 9,C
1,2,3,4	UAB „A TEAM PROJECTS“	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS	tp6	G
		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	tp6	G1

4. Sklypų užstatymo reglamentų lentelė:

Skł. Nr.	Sklypo savininkas	Sklypo plotas (m ²)	Sklypo naudojimo būdas, pobūdis	Sklypo užstatymo tankumas	Sklypo užstatymo intensyvumas	Pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus	Servitutai
1	UAB „A TEAM PROJECTS“	900	G/G1	0.30	0.80	8.50	103*, 206*, 207*
2	UAB „A TEAM PROJECTS“	900	G/G1	0.30	0.80	8.50	103*, 206*, 207*
3	UAB „A TEAM PROJECTS“	900	G/G1	0.30	0.80	8.50	103*, 206*, 207*
4	UAB „A TEAM PROJECTS“	1076	G/G1	0.28	0.80	8.50	103*, 206*, 207*

5. Planuojamas žemės sklypas yra atskiru detaliuoju planu suplanuotame gyvenamųjų mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartale.
 6. Statinių architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas nustatomas rengiant viso komplekso arba atskirų jo statinių techninius projektus.
 7. Pietinėje bei šiaurinėje dalyje planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės kvartaliniais keliais (gatvėmis), vakarinėje – su gyvenamosiomis teritorijomis, rytinėje – su miško paskirties teritorijomis. Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausio vandens telkinio – Danės upės – apie 500 metrų.
 8. UŽSTATYMO ATSTUMAI IR AUKŠTINGUMO APRIBOJIMAI:
Iki 2 aukštų su mansarda ir rūsiu statiniai (pastatų aukštis iki 8.50 m), pastatų apdaila neribojama.
 9. Statinių vieta, architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas nustatomas rengiant techninius projektus.
 10. Statinių statyba, teritorijos įsisavinimas galimas etapais, ne iš karto įgyvendinant detaliojo plano sprendinius.
 11. Rengiant techninius projektus pastatų atstumai nuo sklypo ribų turi būti nustatomi atsižvelgiant į galiojančius teisės aktus ir galiojančius normatyvinius dokumentus. Atstumai tarp planuojamų statinių turi būti nustatomi atsižvelgiant į statinių gaisringumo klasę.
 12. Sklypų vertikalinio planavimo planai turi būti rengiami techninių projektų rengimo metu.
 13. TRANSPORTO IR PĖSČIŪJŲ ORGANIZAVIMAS: Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš rajoninio kelio Klaipėda-Kretinga, vietiniu keliu Jogučių gatve. Įvažiavimai į sklypus numatomi iš Jogučių gatvės.
 14. Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių komunalinių objektų ir aukštos įtampos elektros linijų sanitarines apsaugos zonas bei į Danės upės apsaugos zona nepatenka.
 15. Artimiausios nuo planuojamos teritorijos nekilnojamosios kultūros vertybės:
 - Stančių kaimo senosios kapinės (unikalus kodas 25403);
 - Stančių evangelikų liuteronų senosios kapinės (unikalus kodas 22269);
 - archeologinis paminklas-Jogučių spiralių kapinynas (unikalus kodas 6203);
 - Stančių senovės gyvenvietė II (unikalus Nr.32326).
- Planuojams žemės sklypas nepatenka į išvardintų nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas bei jų apsaugos zonas.
16. APLINKOS KOKYBĖS PARAMETRAI: Įgyvendinus planuojamus sprendinius būtų pagerinta aplinkos kokybė ir higieninė būklė, kadangi pateikti sprendiniai atitinka šiuolaikinės higienos normas ir reikalavimus. Aplinkosauginiu požiūriu įdiegiama moderni inžinerinė infrastruktūra, pritaikomos pažangios technologijos, atitinkančios aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje optimizuojama esama aplinka, ją humanizuojant ir kuriant naują kokybę. Planuojamo sklypo naudojimo būdas, pobūdis nepablogins esamos aplinkos kokybės ir higieninės būklės planuojamo sklypo ribose bei aplinkinėms teritorijoms.
 17. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma pagal vadovaujantis HN33:2007 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai”.
 18. Ekvivalentinis garso lygis/maksimalus garso lygis/ maksimalus garso lygis, dBA, reglamentuojamas nuo 06.00 vai. iki 18.00 vai. (dienos) - 45/55, nuo 18.00 vai. Iki 22.00 val. (vakaro) - 40/50 ir nuo 22.00 vai. iki 06.00 vai. (nakties) - 35/45.
 19. Eksploatacijos metu susidarys: nepavojingos atliekos. Planuojamos ūkinės veiklos metu teritorijoje susidaranti butinė ir mišrios komunalinės atliekos bus surenkamos ir laikomos specialiuose konteneriuose ir pridudamos atliekų tvarkytojams, kurie kontenerius periodiškai išveš į komunalinių atliekų sąvartyną.
 20. TERITORIJOS INŽINERINIS APRŪPINIMAS:
Numatomas prisijungimas prie atskiru detaliuoju planu suplanuotų vandens tinklų, gręžinio (SAZ-10 metrų griežto režimo zona bei 50 metrų taršos apribojimų juosta) bei suplanuotų buitinių nuotekų tinklų prie esamų kvartalinų elektros tinklų ir dujotiekio.
Planuojamas galimas pastatų šildymo būdas - elektra, kietu kuru, geoterminis, dujomis.
Visi lauko inžineriniai tinklai turi būti detalizuojami, rengiant objekto techninius projektus. Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais. Jeigu prisijungti prie esamų ir atskiru detaliuoju planu suplanuotų inžinerinių tinklų ekologiniu, ekonominiu ir techniniu požiūriu netikslinga, rengiant techninius projektus nagrinėjamos vietinių tinklų įrengimo suplanuotose sklypuose galimybės.
 19. Kadangi planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra (inžineriniai tinklai (elektros tinklai, dujotiekio tinklai), privažiavimo keliai) įrengti bei kiti tinklai suplanuoti atskirame galiojančiame kvartalo

detaliajame plane, išsipareigojimas dėl infrastruktūros sprendinių įgyvendinimo priemonių, tvarkos ir terminų planuojamame žemės sklype nepateikiamas.

20. Pagal LR Vyriausybės 1992 gegužės 12 nutarimu Nr. 343 patvirtintas “Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygas” XVI punktą – kurortų apsaugos zonos kurortų apsaugos zonas sudaro 3 juostos: pirmoji-griežto režimo, antroji-apribojimų, trečioji- stebėjimų. Pirmoji juosta apima teritorijas, kuriose yra mineralinio vandens, gydomųjų purvo ar durpių telkinių ir kitų gydomųjų bei rekreacinių gamtos išteklių (upės, ežerai, jūra, paplūdimiai, kopos). Antroji juosta apima teritorijas, iš kurių paviršiniai ir gruntiniai vandenys teka link mineralinio vandens, purvo bei gydomųjų durpių telkinių bei kitų gydomųjų vandens išteklių. Planuojama teritorija priskiriama 3-stebėjimų-juostai, kurioje draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei. Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla – mažaaukščių (vienbučių ir dvibučių) gyvenamųjų namų statyba – neigiamo poveikio rekreaciniams gamtos ištekliams neturės. Įgyvendinus planuojamus sprendinius bus pagerinta aplinkos kokybė ir higieninė būklė, kadangi pateikti sprendiniai atitinka šiuolaikinės higienos normas ir reikalavimus. Planuojamos teritorijos naudojimo būdas, pobūdis nepablogins esamos aplinkos kokybės ir higieninės būklės planuojamo sklypo ribose bei aplinkinėms teritorijoms.
Planuojamas inžinerinis aprūpinimas, kurio sprendimai nepablogins aplinkos kokybės ir higienos būklės.
21. Planuojamo žemės sklypo Konceptijos sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės patvirtinto bendrojo plano sprendiniams:
 - 1) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų 1 brėžiniui : planuojamas žemės sklypas patenka į kitos paskirties žemės zoną, U4.1 – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo, R3..2 – urbanizuojamos aplinkos;
 - 2) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros 2 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas nepatenka į lygmens – 1B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašies zoną; Patenka į kompaktiškos urbanistinės plėtros teritoriją;
 - 3) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo 3 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas ribojasi su migracijos koridoriumi, kuriame išlaikomas ir saugojamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis; Planuojamas žemės sklypas nepatenka nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas bei jų apsaugos zonas.
 - 4) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo 4 brėžiniui: patenka į vidutinio rekursinių arealų bendrojo rekreacinio potencialo zoną, kurioje planuojama ūkinė veikla nedraudžiama;
 - 5) neprieštarauja bendrojo plano sprendinių teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo 5 brėžiniui: planuojamas žemės sklypas patenka į urbanistinės plėtros teritoriją.