

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

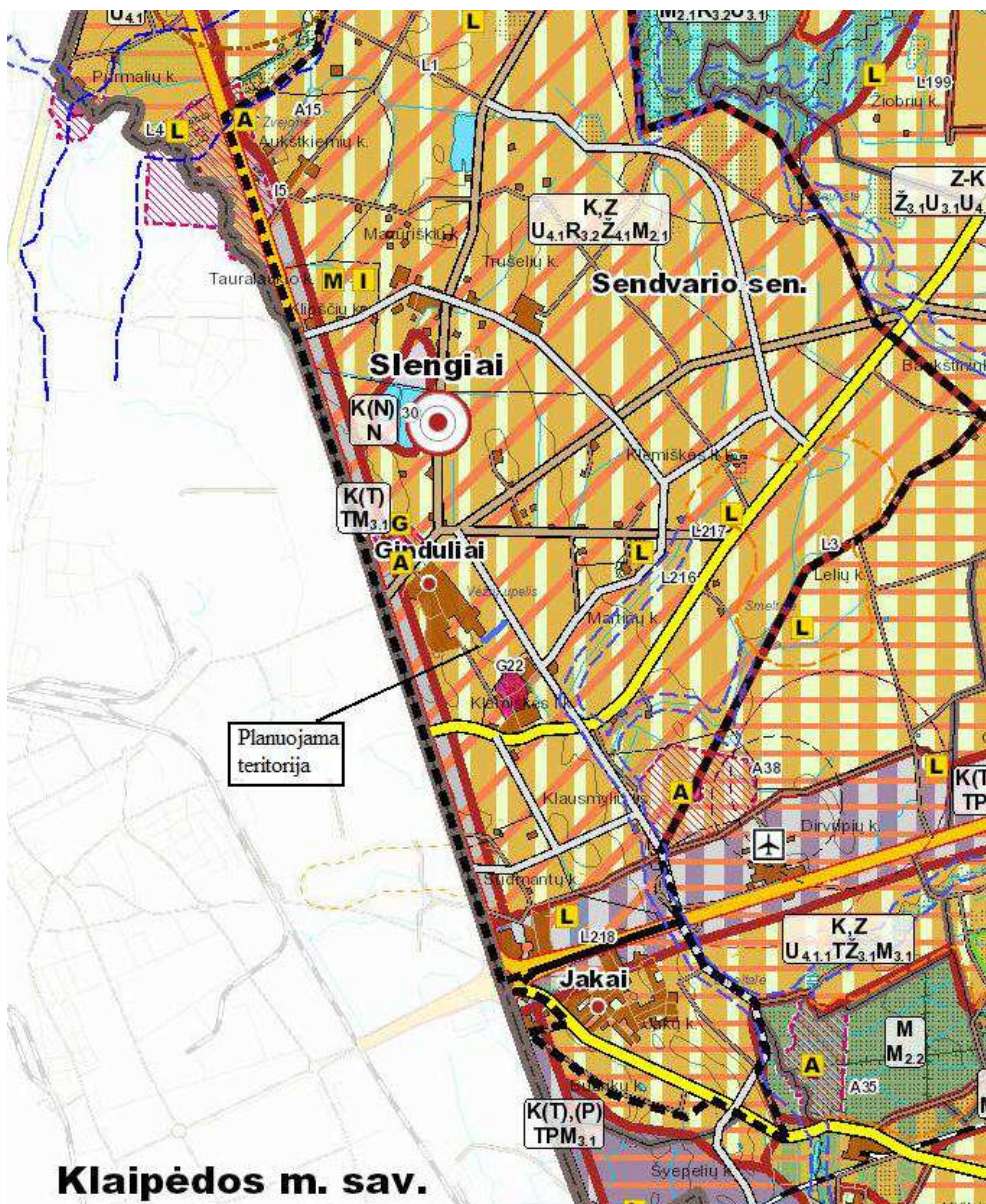
1.1.1. Detalus planas rengiamas tam, kad pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:366, plotas 8013 m²), esančio Gindulių k., Klaipėdos raj. sav. naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.1.2. Planuojama ūkinė veikla – vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija.

1.1.3. Detaliuoju planu yra pakeičiama žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5523/0002:366, Gindulių k., Klaipėdos raj. sav. pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę ir suformuojami 6 sklypai. Penkiems naujai suformuotiems sklypams (Nr.2-6), nustatomas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1) ir vienam sklypui (Nr. 1) nustatomas naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (tp10, I2).

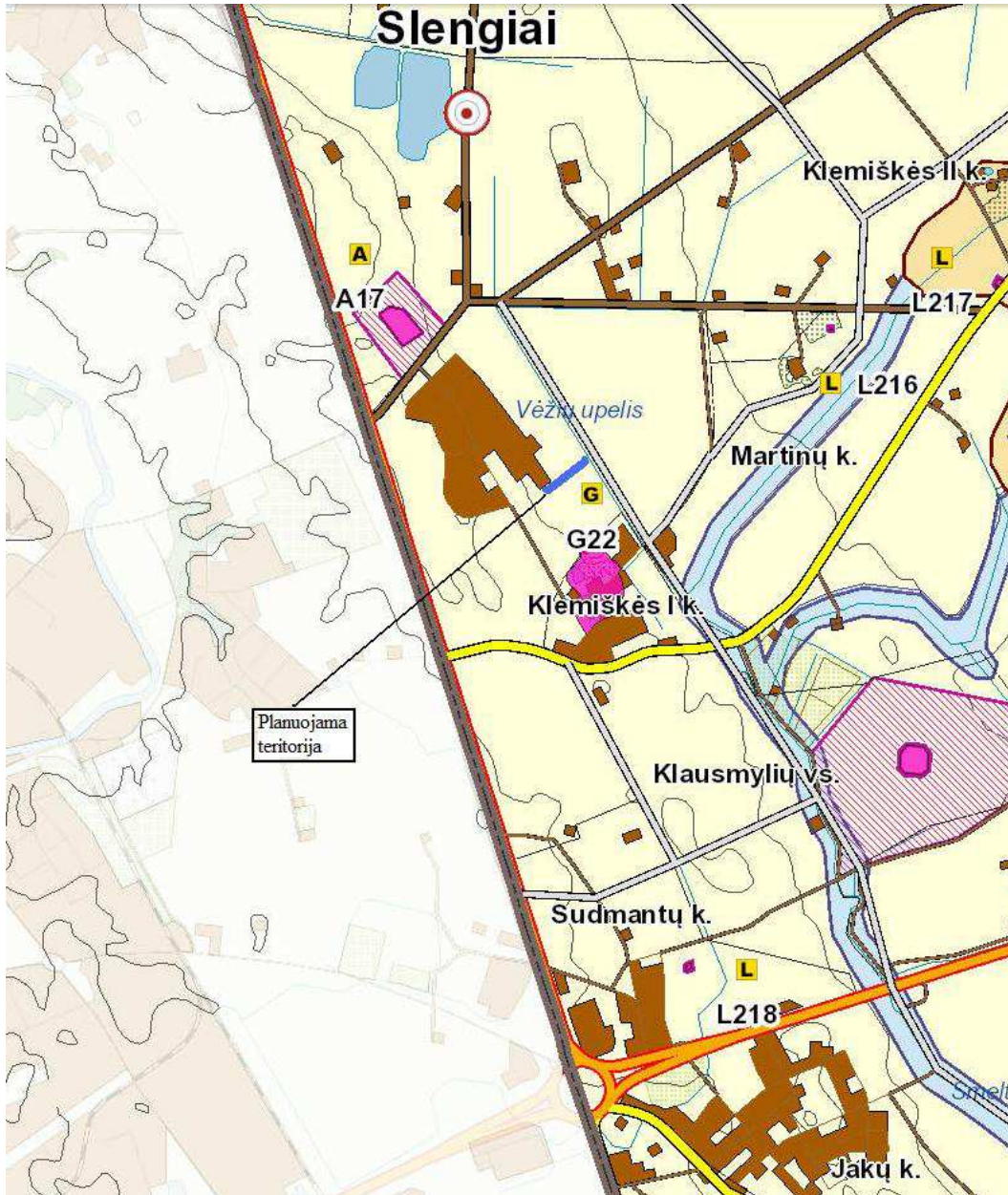
1.1.4. Nauji sklypai formuojami atsižvelgiant į Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (reg. Nr.003551003200), patvirtintą Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24 Nr. T11-111. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentą, tvarkymo zonoje vyraujanti pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis) (**K,Ž**). Pagal reglamentų indeksą teritorijoje numatomas ekstensyvus (kompaktiškas) užstatymas (**U_{4,1}**), urbanizuota aplinka (**R_{3,2}**), intensyvus tradicinis ūkininkavimas (**Ž_{4,1}**), rekreacinių miškų (miškų parkų sklypų) ekstensyvus pritaikymas (**M_{2,1}**).

Ginduliai patenka į priemiestinės perspektyvinės urbanistikos plėtos teritoriją.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaigos reglamentas (1 brėžinys)

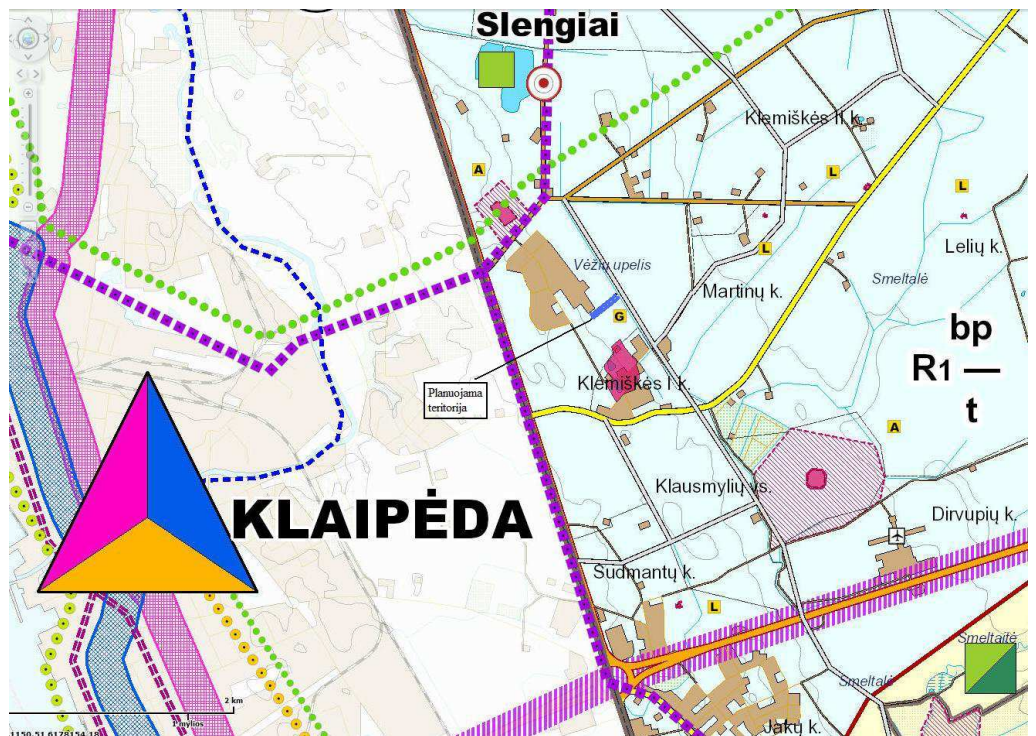
Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją negamtinio karkaso teritorijoje. Naujai suformuoti sklypai nepatenka į kultūros vertybių teritoriją. Arčiausiai Gindulių k. yra 2 kultūrinių vertybių objektai. Planuojami teritorijai iš šiaurės vakarų pusės yra Slengių kapinynas (A17 (unik. nr. 13072)), o iš pietų pusės Klemiškės buv. Palivarko sodyba (G22 (unik. nr. 239)).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas (3 brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį“ planuojama teritorija patenka į žemą rekreacijos vystymo lygmens teritoriją (galimybė kurti tik lokalinės svarbos rekreacinę infrastruktūrą), kur numatoma prioritetingas rekreacijos vystymo kryptis yra bendroji ir pramoginė rekreacija su numatoma pažintinės rekreacijos galimybe.

Ginduliams iš šiaurės vakarų pusės driekiasi autoturizmo ir dviračių turizmo maršrutai ir Liepų gatve tęsiasi link Klaipėdos centro.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys (4 brėžinys)



Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys“ Ginduliai yra netoli magistralinės reikšmės kelio (A13(E272)). Ginduliams iš šiaurės vakarų pusės eina rajoninės reikšmės kelias (2212), kuris tęsiasi iki Klaipėdos centro. Gindulių centre numatytas atliekų rūšiavimas, antrinių žaliavų surinkimas. Remiantis bendrojo plano brėžiniu Ginduliuose yra esamos telekomunikacijos linijos, esamas skirstomas dujotiekis. Gindulių k. patenka į cheminės taršos apribojimo juostą.

Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys (5 brėžinys)

1.1.5. Planuojami statiniai bus iki 2 - jų aukštų, bet ne aukštesni kaip 8,5 m iki kraigo. Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, dažomą tinką, medį, stiklą, akmens masės plyteles. Spalvinis sprendimas bus nustatytas techninio projekto metu.

1.1.6. *Gaisrinė sauga.* Bendruoju atveju, pagal LR aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338 patvirtintą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų 8 m. Gaisrų gesinimui vandenį numatoma imti iš hidranto, kuris yra suprojektuotas gretimose teritorijoje detalizajame plane reg. Nr. 003553001682.

1.1.7. *Aplinkos apsauga.* Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl nėra formuojamos sanitarinės apsaugos zonos. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003-12-30 įsakymu Nr.722 patvirtintas „Atliekų tvarkymo taisykles“. Gyventojų ūkio buitinės atliekos kaupiamos sandariuose konteineriuose ir vežamos specializuotu autotransportu į buitinių atliekų surinkimo vietą (pagal gyventojų sutartį su specializuota atliekų tvarkymo įmone). Planuojama, kad eksploatuojant du gyvenamuosius namus per metus susidarys 2 t buitinių atliekų, kurių kodas pagal atliekų tvarkymo taisykles - 20 03 01 (mišrios komunalinės atliekos). Atliekos, susidaranti stovybų metu taip pat bus tvarkomos pagal atliekų tvarkymo taisykles.

1.1.8. *Želdiniai.* Apsodinimas želdiniais bus sprendžiamas statinių techninių projektų rengimo metu pagal LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ ir aktualiomis redakcijomis.

1.1.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.* Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“:

- Kelių apsaugos zonos (II skyrius) - 10 m;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) - 10 m;
- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (XXI skyrius); - 5 m;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - 2,5 m.

1.1.10. *Elektros tinklų apsaugos taisyklės.* Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR energetikos ministro įsakymo 2010-03-29 nutarimo Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“:

- Apsaugos zona aplink transformatorinę - 10 m.

1.1.11. *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas.* Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR aplinkos ministro įsakymo 2007-02-14 nutarimo Nr. D1-98 „Dėl aplinkos ministro 2001 m. Lapkričio 7 d. Įsakymo Nr. 540 „dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 12,5 m.

1.1.12. *Formuojamo žemės sklypo servitutai.* Sklype Nr. 1 numatomi servitutai:

- 201 – kelio servitutas (tarn. daiktas);
- 202 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų takų (tarn. daiktas);
- 203 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarn. daiktas);
- 206 – servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarn. daiktas);
- 207 – servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarn. daiktas).

1.2. Inžinerinių komunikacijų ir susisiekimo sistemos pagrindiniai sprendiniai:

1.2.1. *Vandentiekio tinklai:* Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie artimiausių Gindulių k. vandentiekio tinklų (pagal AB „Klaipėdos vandenys“ planavimo sąlygas Nr. 2013/S.6/3-226).

1.2.2. *Buitinių nuotekų nuvedimo tinklai:* buitinių nuotekų prisijungimas numatomas projektuojant prie 2010 m. UAB „Hidrostatybos projektai“ parengtame techniniame projekte „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Gindulių k., Klaipėdos raj., Liepų g., Klaipėdos m.“ suprojektuotų savitakinių buitinių nuotekų tinklų.

1.2.3. *Šildymas:* detalioju planu planuojamos geoterminės energijos katilinės arba katilinės kūrenamos malkomis, anglimis ir kitu kietu ar skystu kuru.

1.2.4. *Elektros tinklai:* yra remiamasi išduotomis planavimo sąlygomis 2013-02-25 raštu Nr. TS-43520-13-0596, kurios nurodo bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės MT S-126

0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas.

Servitutai nustatomi statomų elektros linijų apsaugos zonų ribose, kurios yra po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių. Numatomos dvi atskiros elektros apskaitos spintos arba viena bendra abiem vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypams.

1.2.5. *Melioracija*: naujai suformuotuose žemės sklypuose yra Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai. Nuo jų statyti pastatus galima ne mažesniu kaip 5 m atstumu.

1.3. Susisiekimas: privažiuoti į planuojamą teritoriją numatoma iš rajoninio kelio Klaipėda – Triušiai – Kretinga (kelio nr. 2212). Iš šio rajoninio kelio patenkama į Gindulių kaimą ir per vietinės reikšmės gatves (Liepų g., Žiedų g., Daržų g., Rudens g.) į projektuojamą teritoriją.