

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: Alvyda Stonkienė.

Planuojamos teritorijos adresas: Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5568/0010:72, 1,0100 ha ploto.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai.

Žemės paskirtis keičiama vadovaujantis Klaipėdos rajono bendruoju planu. Planuojama teritorija patenka žemės ūkio paskirties žemės, kur pagrindinės tikslinės žemės paskirties ir reglamentų indeksas yra U4.1. (ekstensyvaus kompaktiško užstatymo) bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai, kur leistinas žemės naudojimo būdas – gyvenamasis.

Planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatomis“ keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamųjų, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų), įvertinant Nuostatų 20.2, 22, 23 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 atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje yra numatomi priklausomieji želdiniai (vadovaujantis LR Želdynų įstatymo 14 p.: Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis kito objekto žemės sklype). Priklausomieji želdiniai planuojami 4 ir 5 sklypuose, taip kad būtų užtikrintas nemažesnis kaip 50 procentų želdinių nuo į planuojamą teritoriją patenkančio gamtinio karkaso ploto, t. y. į 4 sklypą patenka 101 m² gamtinio karkaso, sklype planuojama 99 m² želdinių, į 5 sklypą patenka 1092 m² gamtinio karkaso, sklype planuojama 586 m² želdinių. Aplinkinė teritorija neturi ryškių gamtos suformuotų linijų ar objektų prie kurių būtų galima derinti planuojamos teritorijos želdinių išdėstymą, todėl želdinių išdėstymas nustatomas pagal planuojamų sklypų ribas ir esamą pravažiavimą sklypo pietinėje pusėje, taip pat planuojamos teritorijos želdiniai planuojami taip, kad gretimybėje esančiuose sklypuose būtų galima formuoti besijungianti teritorijos apželdinimą su šiuo metu planuojamos teritorijos apželdinimu ir būtų užtikrinti gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu, želdiniai gali būti: 6. Krūmas – augalas su keliais ar keliolika maždaug vienodo storumo sumedėjusiais, beveik nuo pat žemės besišakančiais stiebais; 7. Krūmokšnis – mažas (ne daugiau kaip 0,5 m aukščio) krūmas, su keliais daugiamečiais silpnai sumedėjusiais, beveik nuo pažemio besišakančiais stiebais; 8. Liana – sumedėjęs augalas vijokliniais stiebais; 15. Puskrūmis – augalas, kurio tik apatinė ūglių dalis yra daugiametė ir sumedėjusi, o viršutinė dalis yra žolinė; 35. Žolinis augalas – augalas, kurio antžeminės dalys nesumedėjusios ir žiemą paprastai nunyksta.

Planuojamos teritorijos optimaliausiam panaudojimui taikomi tvarkymo reglamentai, kuriuos nusako projektuojama tikslinė žemės paskirtis, aplinkosauginiai faktoriai ir esama urbanistinė situacija. Teritorijų ir atskirų funkcinių zonų reglamentuose apibrėžiami teritorijų naudojimo prioritetai. Taikomi reglamentai atsako į klausimą ką saugoti, ką galima ir negalima daryti, statyti ir įrengti planuojamoje teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje yra pievos.

Detalioju planu numatoma – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, taip pat įrengti infrastuktūros sklypą planuojamai gatvei.

Užstatymo zonose numatoma gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statyba. Pastatai tradicinio tūrio. Namų ūkio pastatai vienaaukščiai su pastogėmis. Garažai gali būti blokuojami su gyvenamuoju namu arba su namų ūkio pastatu. Gyvenamųjų pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus iki kraigo numatomas ne didesnis kaip 8,5 m. Aukštis skaičiuojamas nuo pastatų užstatomo ploto žemės paviršiaus nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo. Pagrindinės visų numatomų

statyti statinių apdailos medžiagos parenkamos atsižvelgiant į esamą aplinkinės teritorijos užstatymą.

Inžinerinių tinklų sklype nėra. Numatoma įrengti inžinerinius tinklus ir jungtis prie centralizuotų tinklų, kai jie bus suplanuoti bei įrengti.

Vandentiekio tinklai: Vandens tiekimas į planuojamus sklypus numatomas iš sklype įrengiamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai, jungtis į juos. Prisijungus prie centralizuotų tinklų vandens gręžinį tamponuoti. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui ir gręžinio įrengimui bei aptarnavimui. Atskiro infrastruktūros sklypo formavimas vandens gręžiniui netikslingas, kadangi numatomų sklypų skaičius mažas, o formuojamas servitutas užtikrinamas teisės aktų reikalavimus atitinkantį įrenginio ir tinklų įrengimą ir eksploataavimą.

Nuotekų tinklai: Buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į vietinį nuotekų valymo įrenginį (vieną visies sklypams). Kai bus įrengti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, jungtis į juos. Prisijungus prie centralizuotų tinklų nuotekų kaupimo rezervuarai demontuojami. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui ir įrenginio įrengimui bei aptarnavimui. Atskiro infrastruktūros sklypo formavimas buitinių nuotekų valymo įrenginiui netikslingas, kadangi numatomų sklypų skaičius mažas, o formuojamas servitutas užtikrinamas teisės aktų reikalavimus atitinkantį įrenginio ir tinklų įrengimą ir eksploataavimą.

Šildymas: numatomas kietu kuru, elektra ar kita.

Elektros tinklai: Elektros kabelio atvedimas į 0.4 kV skirstomąsias apskaitos spintas planuojama nuo esamo kabelio, atvesto iš transformatorinės MT G-114. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tiesiamų/statomų elektros tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys. Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ patvirtintas (ir vėlesniais nutarimais pakeistas) Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Išlaikyti normuojamus atstumus nuo sklypo ribų.

Gaisrinė sauga. Pastatų statybos metu turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir statomų pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis galiojančiais statybos reglamentais ir įstatymais. Kai užstatytoje teritorijoje nėra vandens tinklų, priešgaisriniais tikslams gali būti naudojami natūralūs vandens telkiniai (ežeras, upė ir pan.) arba priešgaisriniai rezervuarai. Priešgaisrinio rezervuaro aptarnavimo spindulys priimamas 1000 m (pagal „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“). Pastatų gesinimui vandenį numatoma imti iš suprojektuotų priešgaisrinių hidrantų, galimi ir kiti alternatyvūs gesinimo būdai atitinkantis nustatytus reikalavimus.

Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas. Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai planuojami vadovaujantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemomis" ir įvertinus esamą būklę. Privažiavimo kelio kategorija bei plotis parinktas pagal funkcinę jo paskirtį, bei prognozuojamą transportinį apkrovimą. Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti nuo vietinės reikšmės kelio (Anielino gatvės). Automobilių statymas ir apsisukimas planuojamas sklype individualiai.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas/Arch.	Remigijus Petrauskas	A329	
Ruošė	Tomas Bartkus		
Ruošė	Neringa Zuchbaja		