

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:335, Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Valerija Žalpienė; Medžiotojų g. 6 – 3, LT-92240 Klaipėda.

Planavimo tikslai: pakeisti žemės sklypo detaliojo plano (reg. Nr. 003553000588) sprendinius, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas yra Sendvario seniūnijoje, Slengių kaime, apie 45 – 50 metrų į vakarus nuo rajoninio kelio Nr. 2212 Klaipėda – Trušeliai – Kretinga (Ežero gatvės). Transporto ryšiai yra užtikrinami šiuo, aukščiau paminėtu, keliu ir vietiniu keliuku – Lietaus gatve.

Artimiausi infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra vos už penkių kilometrų – Klaipėdos mieste.

Pagrindinė tikslinė planuojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo plotas – 0,2633 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės sklypo altitudės svyruoja tarp 17,87 m ir 17,97 m (Baltijos aukščių sistema).

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ribojasi su vietinės reiškės keliuku – Lietaus gatve, vakarine kraštine – su trimis kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos; mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) žemės sklypais (kadastriniai Nr. 5558/0007:817, Nr. 5558/0007:820, Nr. 5558/0007:822), priklausančiais Irutei Rimšienei, pietine kraštine – su žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kadastrinis Nr. 5558/0007:219), priklausančiu Justinai Arlauskienei, rytuose – su dviem kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) žemės sklypais, priklausančiais Vytautui Narkui ir Vaidai Narkienei (kadastrinis Nr. 5558/0007:11400) bei Vaidučiui Juozui Marcinkėnui (kadastrinis Nr. 5558/0007:1141).

Nagrinėjama teritorija (žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:335) neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių nėra.

Planuojamas žemės sklypas nesiriboja su rekreacinėmis ar saugomomis teritorijomis, viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų (gamybinių ar komunalinių objektų, kuriems yra sudarytos sanitarinės apsaugos zonos) nėra. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011.02.24 sprendimu Nr. T11-111) sprendiniams:

1. Pagal BP Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį **planuojamas žemės sklypas patenka į tvarkymo zoną, kuriai nustatytos vyraujančios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys – K, Z (kitos paskirties žemė ir žemės ūkio paskirties žemė; prioritetinga kita paskirtis)**. Pateikiamas ir detalesnis tvarkymo zonoje esančių teritorijų naudojimo reglamentavimas: bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai – **U_{4.1}** – ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo; specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai – **R_{3.2}** – urbanizuojamos aplinkos; ūkinių agrarinių teritorijų sklypai – **Ž_{4.1}** – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo; rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai – **M_{2.1}** – ekstensyvaus pritaikymo.

2. Pagal BP gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžinį planuojamas sklypas yra greta fiksuoto seniūnijos centro, kuriame yra (arba numatoma) biblioteka, kultūros centras. Tai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

3. BP Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendiniai absoliučiai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

4. Pagal BP Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį planuojamas sklypas būtų netoli (už 45 – 50 metrų) rekomenduotinų autoturizmo maršrutų „Lamatos žiedas“ ir „Pilsoto žiedas“, kurių trasa numatoma rajoniniu keliu Nr. 2212 Klaipėda – Trušeliai – Kretinga (Ežero gatve). Tai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

5. BP Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendiniai absoliučiai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (patvirtinto 2007.09.27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-260) urbanistinės plėtros karkaso sprendinius, planuojamas sklypas yra Slengių (SL2) gyvenamosios struktūros (miestelio) teritorijoje.

3. Detaliojo plano koncepcija

3.1. Numatomi pagrindiniai sprendiniai

1. Vykdamas nustatytus planavimo tikslus, žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:335, skaidomas į du sklypus - sklypą Nr. **1** ir Sklypą Nr. **2**. Šių sklypų **naudojimo būdas** (gyvenamosios teritorijos (teritorijos, skirtos gyvenamųjų namų statybai)) **ir naudojimo pobūdis** (vienbučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G1)) **nekeičiami**. Žemės sklypuose numatoma mažaaukščių vienbučių ir (ar) dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių (pagalbinio ūkio pastatų) statyba.

2. Įvažiavimas į gyvenamosios teritorijos sklypus numatomas iš Lietuvos gatvės – servitutiniu 4 m pločio pravažiavimu per sklypą Nr. **1** (servituto plotas jame 148 kv.m).

3. I-ajam statybos etapui artezinis gręžinys ir vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai planuojami sklype Nr. **1**. Vadovaujantis 2004.11.04 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-295 patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. 003553000588) sprendiniais, sklypams, kurių kadastriniai Nr. 5558/0007:335 (priklausantis Valerijai Žalpienei) ir Nr. 5558/0007:336 (anksčiau priklausęs Vaidučiui Juozui Marcinkėnui) buvo numatyti bendri vandens tiekimo (artezinis gręžinys) ir nuotekų valymo įrenginiai. Pagal 2011.05.03 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-863 patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. 003553003273) sprendinius, dalinant sklypą, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:336, buvo pasilikta prie bendrų inžinerinių sistemų sprendimo.

Tačiau šiuo detalioju planu tankinamas teritorijos apstatymas, todėl kyla pagrįsti nuogastavimai, kad bendros vandens tiekimo (artezinis gręžinys) ir nuotekų valymo įrenginių sistemų pajėgumai netenkins augančių poreikių. Artezinio gręžinio ir vietinio buitinių nuotekų valymo įrenginio sprendinys galios tik iki tol, kol atsiras galimybė (ir tuo pačiu prievolė) prisijungti prie centralizuotų komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų.

4. Į sklypus bus atvesta 0,4 kV kabelinė elektros linija nuo esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS4-4 iš MT T-325 į numatomas 0,4 kV įvadinės apskaitos spintas.

5. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami etapais:

- I-ame etape vykdoma sklypų inžinerinės infrastruktūros objektų – servitutinio privažiavimo, grupinių vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų, kitų inžinerinių tinklų ir statinių statyba.

- II-ame etape statomi gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

6. Perspektyvoje, kai bus pastatyti magistraliniai vandentiekio ir nuotekų tinklai, sklypų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos turės būti prijungtos prie komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų.

3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Koncepcijoje numatomi vieningi planuojamų sklypų užstatymo principai bei bendros inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo komunikacijų sistemos.

Siekiant naujų statinių tarpusavio ir supančios gamtinės bei urbanistinės aplinkos elementų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darnos, numatomas ekstensyvaus pavienio (sodybinio) teritorijos užstatymo tipas. Gyvenamuosius namus planuojama statyti linijoje vienas kito atžvilgiu išdėstytais regiono tradicinei architektūrai būdingais pastatais (vienbučiais gyvenamaisiais namais ir jų priklausiniais).

Numatomas leistinas pastatų aukštis – 10,5 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės (1 – 2 aukštai su mansarda), leistinas užstatymo tankumas 0,25.

3.3. Eismo organizavimas

Transporto ryšiai yra užtikrinami rajoniniu keliu Nr. 2212 Klaipėda – Trušėliai – Kretinga (Ežero gatve) bei vietinės reikšmės keliuku – Lietuvos gatve.

Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti vienbučių gyvenamųjų namų nustatytas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (reglamento pakeitimas 2005.05.04 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-230) bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kiekviename suformuotame žemės sklype turi būti įrengiamos 1 – 2 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

I-ajam statybos etapui artezinis gręžinys ir vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai planuojami sklype Nr. **1**. Vadovaujantis 2004.11.04 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-295 patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. 003553000588) sprendiniais, sklypams, kurių kadastriniai Nr. 5558/0007:335 (priklausantis Valerijai Žalpienei) ir Nr. 5558/0007:336 (anksčiau priklausęs Vaidučiui Juozui Marcinkėnui) buvo numatyti bendri vandens tiekimo (artezinis gręžinys) ir nuotekų valymo įrenginiai. Pagal 2011.05.03 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-863 patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. 003553003273) sprendinius, dalinant sklypą, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:336, buvo pasilikta prie bendrų inžinerinių sistemų sprendimo.

Tačiau šiuo detalioju planu tankinamas teritorijos apstatymas, todėl kyla pagrįsti nuogastavimai, kad bendros vandens tiekimo (artezinis gręžinys) ir nuotekų valymo įrenginių sistemų pajėgumai netenkins augančių poreikių. Artezinio gręžinio ir vietinio buitinių nuotekų valymo įrenginio sprendinys galios tik iki tol, kol atsiras galimybė (ir tuo pačiu prievolė) prisijungti prie centralizuotų komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Į sklypus bus atvesta 0,4 kV kabelinė elektros linija nuo esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS4-4 iš MT T-325 į numatomas 0,4 kV įvadinės apskaitos spintas.