

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 5552/0003:181 ir 5552/0003:243, Roku k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav., detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Bronius Jocius, Dubysos g. 6, LT-76191 Šiauliai.

Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-11-27 įsakymas Nr. AV-2087; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2013-12-04 Nr. Ar.9-384; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2014-01-16 Nr. SV-437.

Planavimo tikslai: pakeisti pagrindinę žemės sklypų naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojami žemės sklypai, kurių kadastriniai Nr. 5552/0003:181 ir 5552/0003:243 yra Priekulės seniūnijoje, Roku kaime. Artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje.

Planuojamų žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypų plotas sudaro atitinkamai 0,5014 ir 0,2527 ha (bendras planuojamos teritorijos plotas – 0,7541 ha). Sklypų reljefas yra lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 8,80 m iki 7,50 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:181:

II skyrius – Kelių apsaugos zonos, plotas 0,0485 ha;

VI skyrius – Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 0,0912 ha;

XXI skyrius – Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 0,4848 ha.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:243:

II skyrius – Kelių apsaugos zonos, plotas 0,0294 ha;

VI skyrius – Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 0,0167 ha;

XXI skyrius – Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 0,2461 ha.

Žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:181, yra nustatytas servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui (servituto zonos plotas – 0,0084 ha), žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:243, nustatytą servitutą nėra.

Planuojama teritorija (žemės sklypai) šiaurėje ribojasi su melioracijos grioviu ir už jo esančia valstybinio miško žeme, rytuose ir vakaruose – su žemės ūkio paskirties žemės sklypais, kurių kadastriniai Nr. 5552/0003:128 ir 5552/0003:180, pietuose – su vietinės reikšmės keliu. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2014-01-23 sprendimu Nr. AV-156 yra patvirtintas kaimyninio žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:180, detalusis planas, kurio sprendiniais yra suformuoti du vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas.

Žemės sklypai yra gamtinio karkaso vietinės svarbos vidinio stabilizavimo areale. Nagrinėjama teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių sklypuose ar jų aplinkoje nėra. Žemės sklypai nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (*patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111*) sprendiniams:

Pagal Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojami žemės sklypai yra Žemės ūkio ir Miškų ūkio paskirties Z,M (prioritetinė žemės ūkio paskirtis) bei Kitos ir Miškų ūkio paskirties K,M (prioritetinė kita paskirtis) teritorijų tvarkymo zonų sandūroje. Šiose zonose yra nustatyti reglamentų indeksai: $Z_{3,1}$ – draustinių, apsauginių juostų ir zonų agrarinių naudmenų bendrosios ekologinės apsaugos sklypai, $M_{4,1}$ – ūkinių miškų intensyvaus tradicinio ūkininkavimo sklypai, $R_{3,2}$ – urbanizuojamos aplinkos specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai, $M_{2,1}$ – ekstensyvaus pritaikymo rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai, $U_{3,1}$ – draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai.

Numatomi sprendiniai taip pat atitinka (neprieštarauja) Bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros, Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo, Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo bei Bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendiniams.

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiama žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 5552/0003:181 ir 5552/0003:243, pagrindinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą naudojimo paskirtį.
2. Padalijant sklypus formuojami penki nauji žemės sklypai, nustatant jų naudojimo būdus:
 - sklypams Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 4 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
 - sklypams Nr. 3 ir Nr. 5 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
3. Gyvenamosiose teritorijose (žemės sklypuose) numatoma vienbučių ir (ar) dvibučių gyvenamųjų namų ir pagalbinio ūkio pastatų statyba, inžinerinės infrastruktūros koridoriai (žemės sklypai) skiriami viešo naudojimo D(1-2) kategorijos gatvės juostos elementams įrengti ir inžinerinių tinklų statybai.
4. Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus numatomi iš esamo vietinės reikšmės kelio (perspektyvoje D(1-2) kategorijos gatvė).
5. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 (LR aplinkos ministro 2014-01-07 įsakymo Nr. D1-22 pakeitimai) patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 10 punktu, gamtinio karkaso teritorijoje keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (planuojant gyvenamąsias teritorijas), formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudarys priklausomieji želdynai ir vandens telkiniai.
6. Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, sprendinias, formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų vandens tiekimo sistemos jungiamos prie Rokų gyvenvietės centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinių nuotekų tvarkymui numatomos vietinės sistemos - individualios nuotekų kaupimo talpos.
7. Elektros tiekimui nuo esamos 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS-2 iš transformatorinės Pk-163 iki prie formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų numatomų montuoti 0,4 kV įvadinį apskaitos skirstomųjų spintų planuojama 0,4 kV elektros kabelių linija, tam tikslui išskiriant žemės zoną ir nustatant reikiamus servitusus.

3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Įvertinus tai, kad planuojama teritorija yra gamtinio karkaso vietinės svarbos vidinio stabilizavimo areale, detaliojo plano koncepcijoje žemės sklypams pasirenkamas **U_{3.1} (draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai) teritorijos tvarkymo reglamentas**.

Keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, padalijant žemės sklypus ir nustatant jų naudojimo būdus yra formuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Siekiant naujų statinių tarpusavio ir supančios gamtinės aplinkos elementų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darnos, detaliojo plano koncepcija numato ekstensyvaus dispersiško (sodybinio) teritorijos užstatymo tipą bei besijungiančių, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančių gamtinio karkaso struktūrų (priklausomųjų želdynų) formavimą. Sklypai bus užstatomi regiono tradicinei architektūrai būdingais vienbučiais arba dvibučiais gyvenamaisiais namais ir pagalbinio ūkio pastatais. Numatomas leistinas pastatų aukštis – 8,50 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius – 1 aukštas su mansarda, leistinas sklypų užstatymo tankis – iki 0,20, intensyvumas – 0,40.

Ši koncepcija atitinka LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 (LR aplinkos ministro 2014-01-07 įsakymo Nr. D1-22 pakeitimai) patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus, nes formuojama gyvenamoji teritorija, įvertinant ir anksčiau patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais suformuotas gyvenamąsias teritorijas sudaro gerokai mažesnę nei 5 ha (1,2699 ha) plotą, o numatomas užstatymo tankis šioje teritorijoje neviršija 20 procentų (t.y. kompaktiškai užstatyta teritorija gamtinio karkaso teritorijoje neformuojama).

3.3. Socialinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų ir t.t.) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje. Susisiekimas su šiais miestais ir miesteliais viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai struktūrinių socialinės infrastruktūros pokyčių Priekulės seniūnijoje ir Rokų kaime nesąlygoja.

3.4. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami vietinės reikšmės (seniūnijos) keliu Priekulė – Šernai ir nuo šio kelio išsišakojančiais privažiavimo keliais. Įvažiavimai į formuojamus gyvenamosios paskirties žemės sklypus numatomi iš esamo pravažiavimo kelio (perspektyvoje D(1-2) kategorijos gatvė). Šios gatvės juostos elementams įrengti formuojami du kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemas“. Gyvenamosios paskirties sklypuose turi būti įrengta po 1 – 2 automobilių stovėjimo vietas, jos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.5. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos reikalavimai formuojamoje gyvenamojoje teritorijoje užtikrinami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (*patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009-05-22 įsakymu Nr. 1-168*) nuostatomis. Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš aplinkinėse teritorijose esančių paviršinio vandens telkinių. Taip pat šiam tikslui formuojamuose žemės sklypuose gali būti įrengiami dirbtiniai nepratekami paviršinio vandens telkiniai. Atstumas nuo vandens paėmimo vietų iki tolimiausių planuojamų žemės sklypų ribų turi sudaryti mažiau kaip 1000 m. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas vietinės reikšmės keliais.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

3.6.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas Rokuose numato esamos vandentiekio sistemos plėtrą bei decentralizuotą nuotekų tvarkymą, kiekvienai sodybai įrengiant individualis nuotekų valyklas arba išgriebimo talpas.

Vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis planavimo sąlygomis Nr. 2014/S.6/3-6 formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų vandens tiekimo sistemos jungiamos prie Rokų gyvenvietės centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinių nuotekų tvarkymui numatomos vietinės sistemos - individualios nuotekų kaupimo talpos.

Šiuo detalioju planu formuojami Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypai nepriskiriami galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės priemonių. Paviršinės nuotekos nuo kietų dangų bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais (nuo pastatų stogų lietvamzdžiais) bus nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

3.6.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:

Planuojamiems žemės sklypams yra nustatytas apribojimas – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai, kurio plotas sklypuose sudaro atitinkamai 0,4848 ir 0,2461 ha.

Valstybei priklausančių 125 mm ir didesnio skersmens drenažo rinktuvų sklypuose nėra. Melioracijos griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) statinių statyba nenumatoma. Vykstant ūkinę veiklą sklypuose, drenažo sistema esant reikalui pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose žemės sklypuose.

3.6.3. Šilumos tiekimas:

Numatomos autonominės (vietinės) pastatų šildymo sistemos. Kuro rūšis – biokuras.

3.6.4. Elektros tinklai:

Planuojama 0,4 kV elektros kabelių linija nuo esamos 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS-2 iš transformatorinės Pk-163 iki prie formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų numatomų montuoti 0,4 kV skirstomųjų kabelių komercinės apskaitos spintų ir/ar komercinės apskaitos spintų, tam tikslui išskiriant žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir nustatant reikiamus servitutus. Planuojamų objektų elektros įrenginiai bus prijungiami prie akcinės bendrovės „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 40 kW elektros įrenginių įrengtąja naudoti ir leistiną naudoti galiomis. Numatoma aprūpinimo elektra patikimumo kategorija – trečia. Nuosavybės ir turto eksploatavimo ribos bus nustatytos prisijungimo sąlygose.

Teritorijų planavimo specialistas (kvalifikacijos atestato Nr. A 470) Vaidas Mikalauskas