

Detalusis planas Ketvergių kaime, Dovilų seniūnijoje, žemės sklypo kadastrinis Nr.5544/0005:630, plotas-0,7290 ha; tikslas - padalyti sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus

A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

I. BENDRIEJI DUOMENYS.

Planavimo organizatorius: Vilija Mozdeikienė, Romualdas Mozdeika

adresas: Liepų g. 7, Ketvergių k., Klaipėdos r. sav., tel.: 865364680

Rengėjas: G. Vaupšo projektavimo firma, Kretingos 3-27, Klaipėda, tel. 860039969.

Planuojama teritorija: Ketvergių kaimas, Klaipėdos r.sav. Dovilų sen. kadastrinis Nr.5544/0005:630 (plotas 0,7290 ha)

Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas savivaldybės lygmenis.

Detaliojo planavimo proceso etapai:

parengiamasis etapas, rengimo etapas (esamos būklės analizė, koncepcijos nustatymas, sprendinių konkretizavimas), sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas (viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas bei tvirtinimas)

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ.

Planuojamos teritorija adresu Ketvergių kaime, Klaipėdos r.sav., Dovilų seniūnijoje, žemės sklypo kadastrinis Nr.5544/0005:630, plotas - 0,7290 ha Klaipėdos r. bendrajame plane pažymėta kaip prioritetinga kitos paskirties (mažiau žemės ūkio) teritorija. Tai ekologinio reguliavimo ir ekstensyvaus dispersinio užstatymo bei bendrosios ekologinės apsaugos teritorija. Planuojama teritorija patenka į Ketvergių kaimo esamo vienuobių ir dvibuobių nedidelio aukštingumo gyvenamojo kvartalo ribas. Pagrindinė susisiekimo su Klaipėdos miesto ir kitomis aplinkinėmis teritorijomis ašis-IV kategorijos rajoninės reikšmės kelias Nr.2202 Klaipėda-Veiviržėnai-Endriejavas, gyvenviečių ribose turintis Klaipėdos gatvės pavadinimą. Įvertinant Ketvergių ir Kalvių gyvenviečių ribas, atstumus tarp sankryžų, greta esančių sklypų naudojimo apribojimus bei reikiamų inžinerinių tinklų plėtrą, šiai gatvei nustatyta C1 kategorija su minimaliu komunikacinio koridoriaus pločiu 30 m tarp gatvės raudonųjų linijų. Šiaurės gatvės pusėje linijų ribose numatytas dviračių takas. Šiuo keliu išvažiuojama į krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda vakarų kryptimi ir į Endriejavą per Šernus, Veiviržėnus rytų kryptimi. Liepų gatvė „C2“ kategorijos – ta gatvė, kuria būtų susisiekama su minėta Nr. 2202 Klaipėdos gatve (pietvakarių kryptimi). Šiaurės rytų kryptimi Liepų gatvė veda į Ruslius. Iš pietų pusės esanti Ilginiškių gatvė GTV₁₇ planuojama „D 1-2“ kategorijos. Šioje gatvėje specialiuoju planu numatytas inžinerinių tinklų koridorius svarbus ir dėl mūsų planuojamos teritorijos.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla. Vadovaujantis Klaipėdos r.sav. bendrajame plane numatytais sprendiniais, Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 sprendiniais ir kitais teritorinio planavimo dokumentais, planavimo sąlygomis 2011-03-17, Nr.2011.Ar.10-53, kitų institucijų sąlygomis, teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.Ar.9-44 šiuo detalioju planu numatoma padalyti esamą kitos paskirties sklypą (kadastrinis Nr.5544/0005:630) į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų fizinės ir cheminės taršos pavojingų visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai objektų. Gretimybėje taipogi nėra vandenviečių ir buitinių nuotekų valymo įrenginių. Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ir rekreacinių teritorijų zonas. Joje nenustatyta istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių radimviečių. Su saugomomis ar rekreacinėmis

teritorijomis bei viešosios paskirties pastatais nesiriboja.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS.

Planuojama teritorija adresu pagal Klaipėdos r.sav. bendrojo plano sprendinius patenka į prioritetinę kitos paskirties (mažiau žemės ūkio) teritoriją. Planuojama teritorija atitinka bendrajame taipogi ir specialiajame plane patvirtintų transporto ir inžinerinės infrastruktūros principinių sprendinių visumą. Susisiekimo tinklo parametrai atitinka bendrojo plano sprendinius ir perspektyvinius poreikius, išskiriant žemės plotus transporto ir komunikacijų koridoriams, kur planavimo organizatorius įsipareigoja įrengti numatomo objekto aptarnaujančią infrastruktūrą. Pagrindinė susisiekimo su Klaipėdos miesto ir kitomis aplinkinėmis teritorijomis ašis-IV kategorijos rajoninės reikšmės kelias Nr.2202 Klaipėda-Veiviržėnai-Endriejavas, gyvenviečių ribose turintis Klaipėdos gatvės pavadinimą. Įvertinant Ketvergių ir Kalvių gyvenviečių ribas, atstumus tarp sankryžų, greta esančių sklypų naudojimo apribojimus bei reikiamų inžinerinių tinklų plėtrą, šiai gatvei nustatyta C1 kategorija su minimaliu komunikacinio koridoriaus pločiu 30 m tarp gatvės raudonųjų linijų. Šiaurės gatvės pusėje linijų ribose numatytas dviračių takas. Šiuo keliu išvažiuojama į krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda vakarų kryptimi ir į Endriejavą per Šernus, Veiviržėnus rytų kryptimi. Liepų gatvė „C2“ kategorijos – ta gatvė, kuria būtų susisiekama su minėta Nr. 2202 Klaipėdos gatve (pietvakarių kryptimi). Šiaurės rytų kryptimi Liepų gatvė veda į Ruslius. Iš pietų pusės esanti Ilginiškių gatvė GTV₁₇ planuojama „D 1-2“ kategorijos. Šioje gatvėje specialiuoju planu numatytas inžinerinių tinklų koridorius svarbus ir dėl mūsų planuojamos teritorijos.

Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės. Detaliojo plano sprendiniams taikomi „Žemės ir miško naudojimo specialiosios sąlygos“ 1992 05 12 Nr.343, (1993-12-16 Nr.940, red.1995-12-29, 1996-05-06 Nr.531, 1996-09-30 Nr.1135, 1997-04-28 Nr.414, 1998-03-24 Nr.345, 1999-12-03 Nr.1346, 2002-06-03 Nr.1036, 2003-01-28 Nr.110, 2003-04-29 Nr.539). Papildymai, pakeitimai, priedai. STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 2005-07-01 D1-338, (2009-12-11 D1-781, 2010-05-21 D1-425, 2011-02-22 Nr.1-64, 2011-03-14 D1-220, 2012-06-26 D1-537, 2013-09-05 D1-659, 2013-10-25 D1-795)(priedai). Papildymai, pakeitimai, priedai.

Teritorijos statybų programa. Detaliojo plano sprendiniu planuojama ūkinė veikla

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	41				Pastatų statyba
		41.2			Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
				41.20.10	Naujų pastatų statyba
	43				Specializuota statybos veikla
		43.2			Elektros, vandentiekio ir kitos įrangos įrengimo

Teritorija 7290 m² dalijama į tris gyvenamosios paskirties ir du inžinerinės infrastruktūros sklypus. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypo Nr.1 „G1“ plotas 5091 m². Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypo Nr.2 „G1“ plotas 1000 m². Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypo Nr.3 „G1“ plotas 885 m². Inžinerinės infrastruktūros sklypo Nr.4 „I 2“ plotas 115 m². Inžinerinės infrastruktūros sklypo Nr.5 „I 2“ plotas 199 m². Gyvenamieji pastatai gali būti statomi iki 2 aukštų su mansarda ne aukštesni kaip 9,0 m ik aukščiausio šlaitinio stogo kraigo (arba plokščiojo stogo parapeto) nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Statiniai turi būti komponuojami taip, kad nebūtų pažeisti gretimybių pagrįsti interesai (vadovautis STR 2.02.09:2005 ir pakeitimais). Liepų gatvės pusėje išskiriama inžinerinės infrastruktūros (sklypai Nr.4 ir Nr.5) teritorija, skirta inžinerinių tinklų koridoriams.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.

Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
Atraminių sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	0,7	0,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
be kanalinių šilumos tinklų, vandentieklių, drenažų	2,0	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

Aplinkos apsauga. Planuojamoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijoje gamybinė veikla nenumatoma ir apsaugos zonos nenumatomos. Planuojama teritorija į gamybinių-komunalinių ir kt. objektų apsaugos zonas nepatenka.

Apsauga nuo triukšmo. Apsaugos nuo triukšmo reikalavimai pateikiami STR 2.01. 01(5):2008 [esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo], STR 2.01.07:2003 [Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo - aktualė redakcija], HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje".

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 18–22 22–6	45 40 35	55 50 45
2.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6–18 18–22 22–6	65 60 55	70 65 60
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	6–18 18–22 22–6	55 50 45	60 55 50

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Namo atitvarų garso izoliavimo rodikliai nustatomi, vadovaujantis STR 2.01.07:2003. Minimali privaloma naujai projektuojamo namo garso klasė - E.

Namo išorės aplinka (sklypo ribose) nuo išorės triukšmo šaltinių gali būti apsaugoma, panaudojant triukšmo ekranus, įrengiamus tarp triukšmo šaltinio ir projektuojamo pastato.

Atliekos. Buitinės ūkio atliekos numatomos kaupti sklype specialiosios paskirties konteineriuose ir pagal sutartis su spec. transporto įmonėmis išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną. Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pan. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų.

Želdiniai. Mažiausias želdynų plotas turi būti ne mažesnis kaip 25% nuo teritorijos ploto. Esamų vertingų ir saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Susisiekimas. Susisiekimo sistemos sprendiniai pagal parengtą specialųjį ir rengiamą detalųjį planą užtikrina saugų ir racionalų susisiekimą su būtiniausios paskirties pagal poreikį objektais Klaipėdos mieste ir kitose teritorijose. Pagrindinė susisiekimo su Klaipėdos miesto ir kitomis aplinkinėmis teritorijomis ašis-IV kategorijos rajoninės reikšmės kelias Nr.2202 Klaipėda-Veiviržėnai-Endriejavas, gyvenviečių ribose turintis Klaipėdos gatvės pavadinimą. Įvertinant Ketvergių ir Kalvių gyvenviečių ribas, atstumus tarp sankryžų, greta esančių sklypų naudojimo apribojimus bei reikiamų inžinerinių tinklų plėtrą, šiai gatvei nustatyta C1 kategorija su minimaliu komunikacinio koridoriaus pločiu 30 m tarp gatvės raudonųjų linijų. Šiaurės gatvės pusėje linijų ribose numatytas dviračių takas. Šiuo keliu išvažiuojama į krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda vakarų kryptimi ir į Endriejavą per Šernus, Veiviržėnus rytų kryptimi. Liepų gatvė „C2“ kategorijos – ta gatvė, kuria būtų susisiekama su minėta Nr. 2202 Klaipėdos gatve (pietvakarių kryptimi). Šiaurės rytų kryptimi Liepų gatvė veda į Ruslius. Iš pietų pusės esanti Ilginiškių gatvė GTV₁₇ planuojama „D 1-2“ kategorijos. Įvažiavimai į planuojamus sklypus rekomenduojami ne siauresni kaip 3,5 m.

Vykdamas statybos darbus, jei pabloginama privažiavimo kelių būklė, juos atstatyti privalo statybos darbų užsakovas savo lėšomis.

Slypuose planuojamos po dvi automobilių parkavimo vietos.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojančių (ruošiamų) teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams vertinimas.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą pagrindinės tikslinės žemės paskirties žemės naudojimo būdą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai

ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Planuojama teritorija su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ir rekreacinėmis teritorijomis bei kitais svarbiais objektais nesiriboja.

Teritorijos plėtros tendencijos. Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo ir Ketverių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 sprendinius.

Probleminės situacijos. Namų naudojimo saugos pagrindiniai reikalavimai pateikiami STR 2.01.01(4):2008 [Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga];

Namas, jo inžinerinės sistemos, priklausiniai ir sklypo inžineriniai tinklai bei susisiekimo komunikacijos turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juos naudojant ir prižiūrint būtų išvengta nelaimingų atsitikimų: paslydimo, kritimo, susidūrimo, nutrenkimo ar sužalojimo elektros srove, sprogimo rizikos.

Gaisrinė sauga. Planuojamų gyvenamųjų pastatų atsparumo ugniai laipsnis numatomas -II. Atstumas tarp pastatų turi būti ne mažiau 8,0 m (vadovautis STR 2.02.09:2005). Gaisrų gesinimui iš lauko yra suprojektuoti priešgaisriniai vandentiekio hidrantai V1A vandentiekio trasoje Ilginiškių gatvėje. Atstumas matuojant gatvės ir privažiavimo trasomis neviršija 200 m iki tolimiausio gyvenamojo pastato. Priešgaisrinis suprojektuotas artimiausias hidrantas parodytas pagrindiniame brėžinyje.

Statinio funkcinė grupė	Statinio paskirtis
P.1 funkcinė grupė	
P.1.1	Gyvenamosios paskirties pastatų (vaikų namų, prieglaudų, globos namų), mokslo paskirties pastatų (vaikų darželių, lopšelių), gydymo paskirties pastatų (ligoninių, klinikų, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namų) miegamieji korpusai
P.1.2	Gyvenamosios paskirties pastatai (bendrabučiai, šeimos namai, vienuolynai), specialiųjų įstaigų sveikatos apsaugos pastatai, specialiosios paskirties pastatai (karinių vienetų pastatai, kalėjimai, pataisos darbų kolonijos, tardymo izoliatoriai, slėptuvės); viešbučių paskirties pastatų, gydymo paskirties pastatų (sanatorijų, reabilitacijos centrų), poilsio paskirties pastatų miegamieji korpusai
P.1.3	Daugiabučiai gyvenamieji pastatai
P.1.4	Vieno, dviejų butų gyvenamieji pastatai (atskiri ar keli sublokuoti)

Šio gyvenamojo pastato projekto parametrus atitinkantis žymėjimas

Pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – atstumas iki žemės sklypo ribos ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

1. Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių

konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

1.1. priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas);

Inžinerinių komunikacijų sprendiniai:

Inžinerinės komunikacijos planuojamos prijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų inžinerinių tinklų pagal Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 sprendinius.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai: planuojama prisijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų centralizuotų tinklų pagal Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 sprendinius į Iginiškių gatvėje numatytus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus. Gyvenvietė turi savo vandenvietę iš kurios esamoje situacijoje geriamojo vandens pakanka tiek pagal faktinį vandens suvartojimo vidurkį, tiek pagal suvartojimo normatyvą. 920 žmonių x 200 l/parai 184 m³/parai, kitiems poreikiams 20 m³/parai; viso skaičiuotinas poreikis 204 m³/parai. Be to geriamojo vandens tiekimui suplanuotas pirmos kategorijos vandentiekis (įvertinant plėtrą 535 m³/parai), perspektyvoje tiekiantis vandenį ir gaisrams gesinti. Gyvenamose bei rekreacinėse teritorijose, kur įmanoma, numatytas žiedinis vandentiekio tinklas suplanuotų gatvių koridorių ribose.

Ūkinių nuotekų surinkimas suplanuotas centralizuotomis nuotekų šalinimo sistemomis, jas prijungiant prie esamos slėginės linijos Gargždai-Dumpiai, tokiu būdu nukreipiant jas į biologinio valymo įrenginius Dumpiuose. Jei centralizuotas inžinerinis aprūpinimas bus įvykdytas anksčiau už planuojamą Nr.2 ir Nr.3 sklypų statybą, tuomet numatytas laikinas nuotekų valymo įrenginys sklypo Nr. 3 pietinėje pusėje bus nerealizuojamas.

Lietaus nuotekų tinklai: pagal Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 sprendinius. Navedimas numatomas į Iginiškių gatvėje numatytus lietaus nuotekų tinklus. Racionalus sprendimas galimas, kai lietaus nuotekos kaupiamos sklype numatytoje talpoje, skirtoje antriniam panaudojimui - sodo, žaliųjų plotų drėkinimui.

Melioracija: Pagal pateiktą topografinę nuotrauką sklypuose drenų ir rinktuvų nėra. Teritorija patenka į Ketvergių gyvenvietės ribas. Numatyti kvartalo lietaus nuotekų tinklai užtikrins patikimą lietaus nuotekų nuvedimą.

Šildymas: planuojamoje teritorijoje numatomi gyvenamieji pastatai su modernia šildymo technologija – geoterminis, elektrinis (įvertinus galimybes, neatmestinas ir mažesnės pradinės investicijos variantas iš vietinės dujų ar kieto kuro katilinės) planavimo organizatoriaus (statytojo)lėšomis.

Dujų tiekimo tinklai: Specialiuoju planu numatyti dujų tiekimo (jei bus poreikis) sprendiniai.

Elektros tinklai: numatyta infrastruktūros teritorijoje inžinerinių komunikacijų koridoriaus ribose su reikiamu servitutu 0,4 kV elektros kabelinių linijų įrengimui nuo esamos MT G-846 skirstyklos pasijungti į įvadinę apskaitos spintas. Dėl servitutų sudaroma su AB „Lesto“ sutartis ir jos sudarymo, įregistravimo ir kitas išlaidas apmoka planavimo organizatorius. Elektros tinklai įrengiami vadovaujantis elektros įrenginių įrengimo taisyklėmis, elektros įvadinė apskaitos spintų (skydelių) pastatuose ir išorėje įrengimo ir prijungimo prie elektros tinklų laikinosiomis taisyklėmis ir Apšvietimo elektros įrenginių įrengimo taisyklėmis;

Ryšių tinklai: Specialiuoju planu numatyti ryšių linijų (jei bus poreikis) sprendiniai.

Apribojimai:

1. požeminės ryšių linijos – po 2,0 m abipus požeminio kabelio trasos;
2. požeminės elektros kabelių linijos – po 1,0 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
3. elektros oro linijos iki 1kV įtampos - po 2,0 m nuo kraštinio laido;
4. vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų – po 5,0 m nuo vamzdžio sienelės;

5. gatvių apsaugos zonos - Ilginiškių g. GTV₁₇ RL-16 m; Liepų g. GTV₃ RL-22 m.
6. transformatorinės apsaugos zona - 10m;
7. buitinių nuotekų valymo iki 0,05 tūkst. m³/p laikinojo įrenginio apsaugos zona - 10 m.

Šio specialiojo plano sprendiniai neprieštarauja šiems galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams:

---bendrujų, specialiųjų planų:

- Klaipėdos rajono savivaldybės bendrasis planas (2011-02-24 patvirtintas Klaipėdos r. sav.tarybos sprendimu Nr.T11-111);
- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr.003553000658;
- Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas reg.Nr.003552002833;

---detaliųjų planų:

- pagal pridedamą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano ir Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano reg.Nr.003552002833 nustatytais sprendiniais, detaliuoju planu numatoma padalyti sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus:

Nr.1, kurio plotas 5091 m², "G1"- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Nr.2, kurio plotas 1000 m², "G1"- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Nr.3, kurio plotas 885 m², "G1"- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Nr.4, kurio plotas 115 m², "I 2" - Inžinerinės infrastruktūros;

Nr.5, kurio plotas 199 m², "I 2" - Inžinerinės infrastruktūros;

Nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Sklype Nr.1 leistinas pastatų aukštis 9 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Leistinas užstatymo tankumas 0,20 (20%). Leistinas užstatymo intensyvumas 0,55 (50%).

Sklype Nr.2 leistinas pastatų aukštis 9 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Leistinas užstatymo tankumas 0,25 (25%). Leistinas užstatymo intensyvumas 0,70 (70%).

Sklype Nr.3 leistinas pastatų aukštis 9 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Leistinas užstatymo tankumas 0,30 (30%). Leistinas užstatymo intensyvumas 0,80 (80%).

Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai - žymima grafiškai susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinyje ir aprašoma aiškinamajame rašte (III Konceptijos nustatymas).

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai - žymima grafiškai susisiekimo sistemos sprendinių brėžinyje ir aprašoma aiškinamajame rašte (III Konceptijos nustatymas).

Servitutai - pagal teritorijos tvarkymo ir naudojimo brėžinį.

Papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Urbanistiniai-architektūriniai - nenustatomi

Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga - nenustatomi

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas - mažiausias želdynų plotas privalomas ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

V. DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMAS

Užstatymo apribojimai vertinant gretimybes	Sklypuose Nr.1, Nr.2, Nr.3 gali būti statomi: vienbutis, dvibutis ar vienbutis blokuotas gyvenamasis namas su priklausiniais. Pastatas gali būti iki 2 aukštų ir neaukštesnis kaip 9 m. Bet kuriuo atveju planuojama statyba neturi pažeisti gretimų sklypų savininkų (naudotojų) pagrįstų interesų
transporto organizavimas ir parkavimas	Įvažiavimas į planuojamus sklypus Nr.2, Nr.3 iš Ilginiškių gatvės. Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr.1 iš Liepų gatvės yra esamas. Parkavimas lengvųjų automobilių iki 2 vt. numatomas sklypų ribose.
Inžinerinių tinklų vystymas	Inžinerines komunikacijas numatoma prijungti prie Ketvergių gyvenvietės numatytų centralizuotų inžinerinių tinklų. Laikiniai numatomi vietiniai.
Žemėnaudų pakitimas	Planuojama Ketvergių gyvenvietės ribose pagal bendrojo plano sprendinius, įvertinant gatvių raudonąsias ribas
Atitiktis patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams	Atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą (2011-02-24 patvirtintas Klaipėdos r. sav.tarybos sprendimu Nr.T11-111), ir Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą reg.Nr.003552002833;
Fizinė ir cheminė tarša	Planuojama veikla fizinės ir cheminės taršos pastovus padidėjimas neplanuojamas. Epizodinė fizinė tarša galima statybos periodu. Gamyba neplanuojama. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir k.t. objektų apsaugos zoną nepatenka.
Kultūros paveldo objektai	Nesiriboja

DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMO LENTELE

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Vilija Mozdeikienė, Romualdas Mozdeika adresas: Liepų g. 7, Ketvergių k., Klaipėdos r. sav., tel.: 865364680
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: G.Vaupšo projektavimo firma – adr.: Kretingos 3-27, Klaipėda, tel. 860039969
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detalusis planas Ketvergių kaime, Dovilų seniūnijoje, žemės sklypo kadastrinis Nr.5544/0005:630, plotas-0,7290 ha; tikslas - padalyti sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <u>---bendrujų, specialiuju planų:</u> - Klaipėdos rajono savivaldybės bendrasis planas (2011-02-24 patvirtintas Klaipėdos r. sav.tarybos sprendimu Nr.T11-111);

	- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr.003553000658; - Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekiimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas reg.Nr.003552002833; <u>----detaliųjų planų:</u> - pagal pridedamą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.		
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: -ilgalaikis		
6	Status quo situacija: kita (individualiems namams / statiniams statyti ir eksploatuoti)		
7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: detaliuoju planu numatoma padalyti sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.		
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas):		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	ekonominei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	socialinei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Teigiamas ilgalaikis</i>	-
	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	2) ekonominei aplinkai,	-	-
	3) socialinei aplinkai,	-	-
	4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS: G.Vaupšo projektavimo firma

Proj.vadovas kv.at.Nr.A 340



Gintaras Vaupšas

Planavimo organizatorius:

Vilija Mozdeikienė,

Romualdas Mozdeika

pagal įgaliojimą Nr.M-4726 2011-08-17

Algirdas Stonys

2012-09-10