

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorė:

Kazys Gibieža, gyv. Žalioji g. 11, Gindulių k., Klaipėdos r. sav.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

Gindulių k., Klaipėdos r. sav., 0,2318 ha ploto, žemės sklypo kad. Nr.: 5523/0002:400.

1.3. Detaliojo plano rengėjas:

UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Kretinga, tel./faks.: 8 445 78199. Klaipėdos skyrius – Gegužės g.1/Bokštų g. 18, Klaipėda, tel./faks.: 8 46 493322, mob. tel.: 8 676 42777, 8 647 17411.

1.4. Detaliojo plano tikslas:

Prijungti laisvos valstybinės žemės plotą (ne daugiau 6 arų), pakeisti prijungiamos žemės pagrindinę naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo, vyriausiojo architekto, 2012-02-01 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-11 ir Klaipėdos rajono savivaldybės 2012 -01 -04 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar. 9 – 06 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-01-18 sąlygos Nr. GE2-13;
- AB „LESTO“ 2012-01-26 sąlygos Nr. TS-43520-12-0131;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-01-19 sąlygos Nr. (35.19) – St.3-14;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-01-23 sąlygos Nr. (12.13) Ar.5-148;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2012-01-27 sąlygos Nr. 2012/S.6/3-69;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono Žemėtvarkos skyriaus 2012-01-31 sąlygos Nr. 12PLS-9.

1.7. Institucijų išduoti raštai:

AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-01-24 raštas Nr. (4)-LV4254.

1.8. Detaliojo plano lygmuo:

Savivaldybės lygmens.

1.9. Detaliojo planavimo proceso etapai:

Keturi etapai (parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis).

1.10. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:

Bendra.

1.11. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka):

Bendroji.

1.12. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) *bendrujų planų*: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;
- 2) *specialiųjų planų*: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003553000658;
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k., ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastuktūros specialusis planas, reg. Nr. 003552001420;
- 3) *detaliųjų, specialiųjų/žemėtvarkos planų*: - ;
- 4) *prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai*: 2012-01-04 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartyje Nr. Ar.9-06 įvardintus bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.
- 5) *ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai*: vykdyti reikalavimus įvardintus 2012-01-04 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. Ar.9-06, 3 punkte bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

- **Planuojamo žemės sklypo adresas** - Gindulių k., Klaipėdos r. sav., 0,2318 ha ploto, žemės sklypo kad. Nr.: 5523/0002:400.
- **Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis** – Kita (individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti);
- **Planuojamos teritorijos esamas plotas** – 0,2318 ha.

2.2. Kita informacija apie planuojamą teritoriją:

2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai

Planuojamas sklypas yra užstatytas.

Esami statiniai:

- 1) Pagrindinis pastatas – gyvenamasis namas, 1 aukšto; šildymas – vietinis centrinis; vandentiekis: komunalinis; nuotekų šalinimas: vietinis, užstatytas plotas – 100 m².
- 2) Kiti, pagalbiniai pastatai:
 - Garažas (unikalus nr.: 4400-0373-2278), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 48 m²;
 - Garažas (unikalus nr.: 4400-0373-2367), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 31 m²;
 - Garažas (unikalus nr.: 4400-0373-2396), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 83 m²;
 - Tvartas (unikalus nr.: 4400-0373-2412), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 44 m²;
 - Vasaros virtuvė (unikalus nr.: 4400-0373-2423), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 37 m²;
 - Ūkinis pastatas (unikalus nr.: 4400-0373-2278), aukštų skaičius – 1, užstatytas plotas – 157 m²;

Bendras esamų pastatų užimamas sklypo plotas: 500 m².

Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Sklype yra vandentiekio, dujotiekio, lietaus nuotekų, elektros, ryšių tinklai.

Saugomų želdinių nėra.

2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas, rekreacines teritorijas, joje nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

Artimiausios nekilnojamojo turto vertybės: už 200 m šiaurės vakarų kryptimi esantis Slengių kapinynas (Nr. 13072 kultūros vertybių registre).

2.2.3. Gretimybės

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2012-04-04 duomenimis, žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5523/0002:400, Gindulių k., Klaipėdos r. sav., ribojasi su žemės sklypais:

- Planuojamas sklypas pietvakarinėje pusėje (sklypo kraštinė pagal žemės sklypo planą 2-3) ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 5523/0002:13, nuosavybės teise priklausantis P. Gestatutui (gim. 1938-04-08) ir G. Gestautienei (gim. 1942-04-15), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.
- Pietryčių pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 4-5-6-7) ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 5523/0002:14, nuosavybės teise priklausantis A. Valužiui (gim. 1960-04-01), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.
- Šiaurės vakarinę ir šiaurės rytinę planuojamo sklypo dalį (sklypo kraštinės žemės sklypo plane: 1-2 ir 7-8-9-1) riboja vietinis kelias - Žalioji gatvė.

2.3. Pagal Klaipėdos raj. sav., bendrojo plano sprendinius (patvirtinta: 2011 02 24 d. Klaipėdos r. sav. tarybos sprendimu Nr. T11-111):

- Vadovaujantis Klaipėdos raj. sav. teritorijos Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų sprendiniais, planuojama teritorija patenka į K, Z - Kitos ir Žemės ūkio paskirties teritoriją (prioritetinė pirmoji paskirtis). Teritorijų naudojimas ir reglamentavimas: priemestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritorija. Šiai teritorijai galioja indeksai U4.1 - Bendrajam tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypams: ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo, R3.2 - Specializuotų rekreacinių teritorijų sklypams: urbanizuojamos aplinkos; Ž2.1 - Rekreacinių agrarinių teritorijų sklypams: ekstensyvaus pritaikymo. M3.1 - apsauginių miškų sklypams: bendrosios ekologinės apsaugos. Rengiamas detalusis planas neprieštarauja šiems Bendrojo plano sprendiniams.
- Vadovaujantis Bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžiniu, planuojama teritorija nepatenka į jokiais gamtinio karkaso sudėtinės dalis ir/ar į kraštovaizdžio apsaugai svarbias teritorijas.
- Remiantis Klaipėdos raj. sav. teritorijos Bendrojo plano Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į mažesnę nei vidutinis bendrojo rekreacinio potencialio resursinį arealą, į gamtos ar kultūros paveldo teritorijas

neptenka ir su jomis nesiriboja. Rengiamas detalusis planas tokiems Bendrojo plano sprendiams neprieštaruoja.

- Vadovaujantis Klaipėdos raj. sav. teritorijos Bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžiniu, planuojamo sklypo gretimybėse praeina skirstomojo dujotiekio tinklai - šie ir kiti Bendrojo plano sprendiniai atitinka planuojamos teritorijos poreikius, o rengiamo detaliojo plano numatyti sprendiniai neprieštaruoja Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendiniams.
- Planuojamos teritorijos Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžinio sprendiniams.

2.2.4. Sklypo apribojimai (pagal nuosavybės pažymėjimą):

- Elektros linijų apsaugos zonos (0,0368)

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Keičiamas prijungiamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas į gyvenamosios teritorijos, pobūdis – į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais). Statiniai gali būti statomi 10 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

3. - 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas. Užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Planuojamoje teritorijoje esamas užstatymo tankis – 21 proc.

Remiantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, sklypui, kurio plotas - 2318 m² - nustatomas 20 proc. maksimalus užstatymo tankis.

Įgyvendinus detaliojo plano tikslą, planuojamos teritorijos plotas padidėja iki 2468 m² (t.y. 150 m² daugiau), todėl planuojamo sklypo užstatymo tankis sumažėja iki 20–ies proc. – rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštaraus STR 2.02.09:2005 nustatytiems normoms.

Planuojamo sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4.

5. - 6. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija). Teritorijos užstatymo zona formuojama atsižvelgiant į esamų statinių išsidėstymą sklype (dėl planuojamame sklype esamų statinių ribų gauti kaimyninių sklypų (kad. Nr.: 5523/0006:13 ir 5523/0006:14) savininkų sutikimai - raštas pridedamas). Naujos statybos ribos formuojamos 3,7 metrų atstumu iki sklypo ribos. Statybos linija teritorijoje nenumatoma.

7. Servitutai:

- 115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
- 206. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

8. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į teritoriją numatomas iš šiaurės vakarų pusės esančios Žaliosios gatvės. Įvažiavimui bus naudojama esama nuovaža (esamas įvažiavimas).

3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Vadovaujantis UAB „Klaipėdos vanduo“ 2012-01-27 techninėmis sąlygomis Nr. 2012/S.6/3-69 rengiamu detaliuoju planu buitinių nuotekų trasavimo komunikaciniam koridoriui numatomas pajungimas prie 2010 m. UAB „Hidrostatybos projektai“ parengtame projekte „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Gindulių k., Klaipėdos r., Liepų g., Klaipėdos m.“ suprojektuotų Gindulių gyvenvietėje buitinių nuotekų tinklų.

Kiti sprendiniai: esami tinklai.

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastuktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

b. (8. Susisiekimo sistema). Įvažiavimas į teritoriją numatomas iš esamos gatvės (ribojasi su planuojamo žemės sklypo kraštine, plane 2-3) – Žalioji gatvė. Šios gatvės važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m (2 eismo juostos po 2,25 m), atstumas tarp raudonųjų linijų – 12 m.

c. Architektūriniai reikalavimai. Pastatų aukštingumas: iki 2 aukštų ar 2 aukštų su mansarda, 10 m aukščio nuo vidutinės sklypo žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausio stogo konstrukcijos taško.

d. Želdiniai. Numatomas sklypo apželdinimas ne mažiau 25 % nuo viso žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

e. Aplinkos apsauga. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels.

Remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k., ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastuktūros specialiuoju planu, (reg. Nr. 003552001420, Klaipėdos r.sav. tarybos 2007 09 27 sprendimu Nr. T11-260) planuojamas sklypas patenka į Slengių kapinyno sanitartinę apsaugos zoną (300 m).

Vadovaujantis Klaipėdos apygardos administracinio teismo sprendimu – 2010 balandžio 2 d. buvo nutarta panaikinti Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006-08-24 sprendimą Nr. T11-248 „Dėl Slengių kapinių žemės sklypo, esančio Slengių kaime, Sendvario seniūnijoje, detalaus plano patvirtinimo“ (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 13072).

Vadovaujantis LRV Nutarimu 1992 m. gegužės 12 d. Nr. 343 „Dėl specialųjų žemės ir miško sąlygų

patvirtinimo“ 67 punktu, steigiamų naujų kapinių SAZ – 100 metrų (planuojamas sklypas į šią zoną nepatenka).

f. Šildymas. Esamas - vietinis centrinis.

g. Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išoriniam gaisrų gesinimui vanduo bus naudojamas iš gretimybėse esančių vandens telkinių (vienas nutolęs apie 260 metrų į pietryčius nuo planuojamos teritorijos, kitas - apie 390 metrų į pietus). Gaisro gesinimas galimas iš esamų vandentiekio tinklų.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali.

h. Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklype stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Projekto vadovė:

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė:

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)

PRIEDAI