

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius:

Regina Vendelienė.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

Jonušų k., Klaipėdos r. sav., 0,8146 ha žemės sklypo kad. Nr. 5510/0004:224.

1.3 Detaliojo plano rengėjas:

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

1.4. Detaliojo plano tikslas:

Pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimas iš žemės ūkio į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalijimas į sklypus, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo, vyriausiojo architekto 2012-04-17 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-68/1 bei patvirtintomis 2012-03-29 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (12.13) Ar. 5-590 ir Klaipėdos rajono savivaldybės 2012-02-20 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar. 9-45 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-03-29 sąlygos Nr. GE2 - 61;
- Akcinės Bendrovės „Lesto“ 2012-04-05 sąlygos Nr. TS-43520-12-0643;
- Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-03-29 sąlygos Nr. (12.13)-Ar.5-590;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2012-03-26 sąlygos Nr. KA6-521;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-03-28 sąlygos Nr. (4)-LV4-1005;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-03-21 sąlygos Nr. 68;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-03-27 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-76;
- AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2012-03-28 sąlygos Nr. 146;
- AB „Lietuvos dujos“ 2012-04-06 sąlygos Nr. 7-215-715;
- TEO LT, AB 2012-04-03 sąlygos Nr. 03-2-05-936.

1.7. Institucijų išduoti raštai: -

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:

- *Bendrujų planų:* Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200;
- *Specialiųjų planų:* Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. 003553000658; Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, reg. Nr. 003552004225;
- *Detaliųjų, specialiųjų/žemėtvarkos planų:* pagal pridėtą Teritorijų planavimo dokumentų banko išrašą;
- *prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai:* vykdyti reikalavimus, įvardintus 2012-02-20 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartyje Nr. Ar. 9-45 bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.
- ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: vykdyti reikalavimus įvardintus 2012-02-20 planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. Ar. 9-45, 3 punkte bei sąlygas išdavusių institucijų reikalavimus.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamo žemės sklypo adresas – Jonušų k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr.: 5510/0004:224;

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio.

Planuojamos teritorijos bendras plotas – 0,8146 ha;

2.2. Kita informacija apie planuojamą teritoriją:

2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai

Planuojamoje teritorijoje (sklype, kurio kad. Nr.: 5510/0004:224) vyrauja ariamos žemės plotai. Želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija nepatenka į jokias 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 1,5 km šiaurės kryptimi esančios Dirvupių k. senosios kapinės (Nr. 22465 kultūros vertybių registre).

2.2.3. Gretimybės

Planuojamas sklypas (kad. nr.: 5510/0004:224) šiaurinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 2-4) ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 5510/0004:2, nuosavybės teise priklausantis A. Burbai (gim. 1951-01-26), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Šiaurės vakarinėje ir vakarinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 1-2-3) ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 5510/0004:1, nuosavybės teise priklausantis A. Joneckiui (gim. 1980-06-08), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Pietinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 1-9-8) ribojasi su sklypais, kuriu kad nr.: 5510/0004:438 (nuosavybės teise priklausantis I. Štikonienei (gim. 1975-07-29), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.) ir kad nr.: 5510/0004:444 (nuosavybės teise priklausantis D. Dapkieniui (gim. 1948-05-19), I. Štikonienei (gim. 1975-07-29), D. Šėmiui (gim. 1969-07-04), K. Ajauskaitei (gim. 1999-03-08), V. Ševerdovui (gim. 1982-10-13).

Rytinėje pusėje (sklypo kraštinė žemės sklypo plane 4-5-6-7-8) ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu (Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, reg. Nr. 003551003200).

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius (patvirtintus 2011-02-24 d. Klaipėdos r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111) planuojama teritorija Jonušų kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., patenka į K, Z - Kitos ir Žemės ūkio paskirties teritoriją (prioritetinė pirmoji paskirtis). Teritorijų naudojimas ir reglamentavimas: priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritorija. Šiai teritorijai galioja indeksai: U4.1.1 - Bendrajam tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypams: ekstensyvaus (dispersiško) užstatymo, T - inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai; Ž3.1 - Draustinių, apsauginių juostų ir zonų agrarinių naudmenų sklypai: ekstensyvaus pritaikymo. M3.1 - apsauginių miškų sklypams: bendrosios ekologinės apsaugos. Rengiamo detalaus plano sprendiniai neprieštarauja šiems Bendrojo plano sprendiniams.

Nei planuojama teritorija nei jos gretimybėse nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojančių objektų. Cheminė, fizinė, biologinė tarša, psichogeninė įtaka planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse – neutrali.

2.2.4. Sklypo apribojimai (pagal nuosavybės pažymėjimą):

Sklypo, kurio kad. nr.: 5510/0004:224:

- Kelių apsaugos zonos (0.0379 ha);
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.8146 ha);
- Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0212 ha).

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Keičiamas sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais). Statiniai gali būti statomi 8,5 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“. Planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0004:224) bendras plotas - 0,8146 ha. Žemės sklypas dalinamas į 9 sklypus, iš kurių: 7 numeriu pažymėtam sklypui nustatomas naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos; 1-6 sklypams imtinai nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos; likusiems 8 ir 9 sklypams nustatomas būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Į gamtinį karkasą įeinančiose teritorijose gyvenamųjų sodybų išdėstymas turi būti ne tankesnis nei numatyta Aplinkos ministro 2012 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. D1-594 patvirtintame Gamtinio karkaso nuostatų pakeitime. Šių nuostatų III skyriaus 11 punkte numatyta, kad gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto (detalioju planu planuojamų sklypų užstatymo tankums numatomas 10 %).

Teritorijoje naujai planuojamų sklypų numatomas užstatymo tankis:

Numatomas užstatymo tankis: detalioju planu formuojamiems sklypams (Nr.1-6 imtinai) nustatomas užstatymo tankis - 0,10; (vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais: *dispersinio užstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto*).

Teritorijoje naujai planuojamų sklypų numatomas užstatymo intensyvumas:

Sklypų Nr. 1-6 imtinai užstatymo intensyvumas - 0,20. Sklypų užstatymo intensyvumas nustatomas remiantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

Planuojamuose sklypuose želdynams skirti ne mažiau 25% sklypo ploto (želdinių rekomenduojami plotai sklypuose žymimi atskira spalva ir indeksu).

5. - 6. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija). Planuojamos teritorijos formuojamas dominuojantis užstatymo morfologinis tipas – mažaaukštis (vienbutis, dvibutis) sodybinis užstatymas (užima apie 80 proc., visos teritorijos ploto). Planuojamo sklypo vakarinėje dalyje išskirta atskirųjų želdynų teritorija (skirtas plotas – 0,1529 ha), pietinėje dalyje formuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas (plotas – 0,1579 ha).

Statybos linija teritorijoje nenumatoma. Konkretus užstatymas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

7. Servitutai.

206. SERVICIUTAS - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

207. SERVICIUTAS - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

208. SERVICIUTAS - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

115. KELIO SERVICIUTAS - teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);

215. KELIO SERVICIUTAS - teisė važiuoti transporto priemonėms, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

8. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš esamo vietinės reikšmės kelio (Durpyno g.) - vadovaujantis Dauparų-Gobergiškės gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos r. sav. tarybos 2006 10 27 d. sprendimu Nr. AV- 844, sprendiniais, gatvei nustatomas 20 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų, rekomenduojama gatvės kategorija - D1. Sklype (kad. nr. 5510/0004:224) įvažiavimai į naujai formuojamus sklypus numatomi iš planuojamos D2-2 kategorijos gatvės (akligatvio). Jai nustatomas 12.5 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų. Rekomenduojami mažiausiai 3,5 m pločio įvažiavimai į sklypus.

3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įrenginiams suformuojami infrastruktūros sklypai.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2012-03-26 sąlygomis Nr. KA6-521 laikinam sklypo aprūpinimui geriamuoju vandeniu planuojamas vandens gręžinys (vienas visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai Klaipėdos r. sav., Jonušų k., pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Laikinais buitines nuotekas bus šalinimas į vietinį nuotekų valymo įrenginį. Kai bus įrengti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Jonušų kaime, pasijungti į juos. Nepažeisti trečiųjų šalių interesų.

Elektros tiekimas naujai projektuojamiems sklypams numatomas nuo esamos AB LESTO priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SP-1 iš KT G-804 į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas.

Planuojamos teritorijos dalis rezervuojama inžinerinių tinklų plėtrai su servitutu kitam naudotojui. Inžinerinių tinklų koridoriui parenkama vieta esamų kelių apsaugos zonos ribose, planuojamų gatvių raudonųjų linijų ribose bei naujai suplanuotų inžinerinių sprendinių apsaugos zonų ribose.

b. (8.-Susisiekimo sistema) - įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš esamo vietinės reikšmės kelio (Durpyno g.) - vadovaujantis Dauparų-Gobergiškės gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos r. sav. tarybos 2006 10 27 d. sprendimu Nr. AV- 844, sprendiniais, gatvei nustatomas 20 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų, rekomenduojama gatvės kategorija - D1. Sklype (kad. nr. 5510/0004:224) įvažiavimai į naujai formuojamus sklypus numatomi iš planuojamos D2-2 kategorijos gatvės (akligatvio). Jai nustatomas 12.5 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų. Rekomenduojami mažiausiai 3,5 m pločio įvažiavimai į sklypus.

c. Architektūriniai reikalavimai. Pastatai numatomi iki 2 aukštų ar 2 aukštų su mansarda, 8,5 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.

Aplinkos apsauga. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

Planuojamos teritorijos dalis (t.y. 2/3 visos planuojamos teritorijos ploto) patenka į Gamtinį karkasą (remiantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių Gamtinio kraštovaizdžio, Biologinės įvairovės, Gamtos ir kultūros paveldo brėžiniu) - į kraštovaizdžio natūralumo apsaugos migracijos koridorių. Vadovaujantis 2012 liepos 12 d., įsakymu Nr.D1-594 "Dėl LR

AM 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimo, gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos bendrųjų ir specialiųjų kraštovaizdžio tvarkymo, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 21 punktu. Jei šių sprendinių nėra <...>, formuojamos besijungiančios, 50 proc., planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; kitos paskirties atskirųjų želdynų žemės sklypai ir kt. Todėl detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje formuojama ne mažesnis nei 2728 m² bendro ploto besijungianti gamtinio karkaso struktūra (kurią sudaro: sklypas Nr.7 bei priklausomieji želdynai (t.y. ne mažiau 25 proc. planuojamųjų gyvenamosios paskirties sklypų ploto užimantys želdinių plotai), užtikrinanti ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų.

Šildymas. Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, židiniiais, taip pat geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Jų prevencijai bus numatomos specialios priemonės. Išorės gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš planuojamo atviro priešgaisrinio vandens telkinio.

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 vadovas:

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorius:

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)