

# Detaliojo plano koncepcijos AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Esamos būklės analizė:** Planuojamą teritoriją iš pietų pusės supa žemės ūkio paskirties sklypai ir ne kurie gyvenamosios teritorijos sklypai. Dalis teritorijos yra planuojama tikslu pakeisti paskirtį į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos. Į šiaurės pusę tarp Rasos, Lyros ir Volungės gatvių yra esamas gyvenamasis kvartalas, už jo – žemės ūkio paskirties sklypai, dar toliau, už 500 m - pagrindinė Lietuvos automagistralė A1. Be esamo magistralinio dujotiekio, planuojamos teritorijos gretimybėse daugiau nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų fizinės ir cheminės taršos pavojingų visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai objektų. Paribyje planuojamos teritorijos yra esamo magistralinio dujotiekio apsaugos zona. Už 1,2 km pietvakarių kryptimi yra numatoma rekonstruoti vandenvietė, turinti mikrobinės taršos apribojimo juostą (2-oji) ir cheminės taršos apribojimo juostą (3-ioji). 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. Planuojamoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijoje gamybinė veikla nenumatoma ir sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama teritorija į gamybinių-komunalinių ir kt. objektų sanitarines apsaugos zonas nepatenka. Planuojamą teritoriją, galima teigti, įtakoja ir sieja suformuotas esamų gatvių (Rasos, Lyros ir Volungės) tinklas ir jame esantis mažo aukštingumo (1-2 aukštų), vienbučių-dvibučių gyvenamųjų pastatų kvartalas. Rasos gatvėje įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai ir elektros pastotė užtikrina geras planuojamos statybos inžinerinio aprūpinimo sąlygas.

## **Koncepcijos stadijoje nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:**

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr.5538/0016:707 (0,2000 ha) pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, padalyti į sklypus; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, žemės sklypų naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus, statybos ir kitos veiklos privalomąsias sąlygas; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus.

Planuojama teritorija adresu Klaipėdos raj.sav. žemės sklypo kadastrinis Nr.5538/0016:707 (0,2000 ha) Saulažolių kaime pagal Klaipėdos raj.sav. bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamosios teritorijos G1 kompaktiškos urbanistinės plėtros vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos zoną. Planuojama teritorija atitinka bendrajame plane patvirtintų transporto ir inžinerinės infrastruktūros principinių sprendinių visumą. SISISIEKIMO 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. Rasos gatvėje įrengta visa būtinoji inžinerinė infrastruktūra. Tinklus eksploatuojančių organizacijų planavimo sąlygomis nustatytas realiai galimas prisijungimas prie centralizuoto inžinerinio aprūpinimo tinklo. **Inžinerinės komunikacijos** planuojamos prijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų inžinerinių tinklų pagal išduotas planavimo ir perspektyvoje technines sąlygas.

**Vandentiekio ir nuotekų tinklai:** planuojama prisijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų ir jau įrengtų vandentiekio ir buitinių nuotekų centralizuotų tinklų AB „Klaipėdos vanduo“.

**Lietaus nuotekų tinklai:** Galimi du sprendiniai: lietaus nuotekų vandenį galima kaupti požeminėje talpoje, panaudojant žaliųjų plotų laistymui arba kooperuotomis su gretimybėmis lėšomis projektuoti centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.

**Melioracija:** numatoma spręsti techninio projekto rengimo stadijoje planavimo organizatoriaus lėšomis pagal konkretaus pastato užimamą plotą rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo ir nuvedimo sistemą, nepažeidžiant gretimų teritorijų vandens nuvedimo režimo. Pagal pateiktą topografinę nuotrauką sklype yra 50 cm drenos, rinktuvų nėra.

**Sildymas:** planuojamoje teritorijoje numatomas gyvenamasis pastatas su modernia šildymo technologija – geoterminis, elektrinis (galimas ir mažesnės pradinės investicijos variantas iš vietinės dujų ar kieto kuro katilinės) planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis.

**Dujų tiekimo tinklai:** pasirinkus šildymo sistemą, techniniu projektu planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis bus sprendžiami dujų tiekimo klausimai iš esamo artimiausio dujotiekio.

**Elektros tinklai:** patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietoje išskiriamas infrastruktūros sklypas inžinerinių komunikacijų koridoriams su reikiamu servitutu 0,4 kV elektros kabelinių linijų įrengimui nuo įrengtos TP prie Rasos gatvės 10/0,4 kV + į 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą. Dėl

servitūtų sudaroma su AB „Lesto“ sutartis ir jos sudarymo, įregistravimo ir kitas išlaidas apmoka planavimo organizatorius.

**Ryšių tinklai:** Rasos gatvėje telefoninė kanalizacija nėra paklota. poreikiui esant techniniu projektu statytojo lėšomis galima susiprojektuoti ir įsirengti įvadą iš artimiausios ryšių linijos.

**Susisiekimo sistemos sprendiniai:**

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos numatytas iš esamos Rasos gatvės D1 kategorijos. Rasos gatvė jungiasi į esamą gatvių (Lyros ir Volungės) tinklą, kuris Lyros gatve (perspektyvoje pietų kryptimi planuojama kelis kvartalus apjungianti D1 kat.gatvė) jungiasi su Kretingos plento g. Nr.216. Šiuo tinklu susisiekama su Gargždų m. pagrindinėmis gatvėmis, vedančiomis į centrinę bei kitas miesto dalis ir susisiekama su magistraliniu keliu A1, vedančiu į kitus miestus. Susisiekimo sistemos sprendiniai pagal esamą gatvių tinklą ir rengiamą detalų planą užtikrina saugų ir racionalų susisiekimą su būtiniausios paskirties pagal poreikį objektais Gargždų mieste bei užmiestyje. Įvažiavimas iš Rasos gatvės į planuojamą teritoriją rekomenduojamas ne siauresnis kaip 3,5 m. Sklypuose planuojamos dvi automobilių parkavimo vietos. Planuojamas norminis apželdinimas.

**Atliktos visuomenės informavimo ir kitų dokumentų procedūros:**

Iš VĮ registrų centro ir Gyventojų registrų tarnybos surinkti duomenys apie gretimybes: valdomų žemės sklypų išrašai ir gyvenamosios vietos registracijos duomenys.

Pateiktas skelbimas buvo išspausdintas „Savaitėje“ 2011-12-23 ir skelbimas buvo patalpintas internete ir seniūnijoje.

Gretimbės: Almina Abartienė žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5538/0016:527) savininkė ir Donatas Kupšys trijų žemės sklypų (kadastrinis Nr. 5538/0016:741, 5538/0016:740) savininkas buvo informuotos 2011-12-23 registruotais laiškais. Planuojamoje teritorijoje 2011-12-27 buvo įrengtas lauko skelbimas standas 70 x 50 cm formato. Lauko informacinio skelbimo vieta ir planavimo užduotis suderinta su Klaipėdos m.sav. administracija.

Šio detaliojo plano koncepciniai sprendiniai neprieštarauja šiems galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams:

**---bendrųjų, specialiųjų planų:**

- Gargždų miesto generalinis planas
- Gargždų miesto bendrojo plano dalies (transporto ir vertikalinio planavimo schemas) korektūra, reg.Nr.003552000515.
- Gargždų dujų skirstymo stoties sanitarinės apsaugos zonos specialusis planas; reg.Nr.0035582001164.

**---detaliųjų planų:**

- Gretimų teritorijų detalieji planai pagal Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

**Planavimo org. Donato Kupšio detalusis planas**

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:

“G.Vaupšo projektavimo f.”

Proj.vadovas kv.at.Nr.245

\_\_\_\_\_ Gintaras Vaupšas