

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – Gindulių k., Klaipėdos r. sav.: 0,9700 ha ploto, kad. Nr. 5523/0002:250. Planuojamas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Reginei Hoffman. Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarius matavimus – 0,9700 ha.

Detaliojo plano pavadinimas – detalusis planas Gindulių k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5523/0002:250, plotas – 0.9700 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius – Regina Hoffman.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 32A, Klaipėda, LT-91235, tel. 8 (46) 36 58 86, faks. 8 (46) 21 01 63.

Detaliojo plano rengimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis 2012-08-13, Nr. Ar.9-222; Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotas planavimo sąlygų sąvadas 2012-09-17, Nr. SV-247. Sąlygos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-08-29 sąlygos Nr. GE2-199;
2. Klaipėdos rajono savivaldybės Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-08-27 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-254;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-09-04 sąlygos Nr. (12.13) Ar.5-1448;
4. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-08-31 sąlygos Nr. (4)-LV4-2740;
5. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-08-29 sąlygos Nr. 223;
6. AB „Klaipėdos vanduo“ 2012-09-11 sąlygos Nr. 2012/S.6/3-1218;
7. AB „LESTO“ 2012-09-06 sąlygos Nr. TS-43520-12-2231.

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ 2012 m. atlikta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Pagal topografinę medžiagą teritorijos žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 17,49 m iki 18,67 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Pagal galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą sklypas patenka į teritoriją, kurioje numatyta: K - kitos paskirties žemė, Z - žemės ūkio paskirties žemė. Šioje teritorijoje galimos šios ūkinės veiklos:

U 4.1 - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo (šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatylose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų - kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą).

R 3.2 - urbanizuojamos aplinkos, rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijose tvarkymą lemia numatytų rekreacinių funkcijų poreikis. Rekreacinių teritorijų apsaugos ir tvarkymo darbai vykdomi pagal specialiuosius ir detaliuosius planus, išskyrus naujų statinių statybą kaimo paslaugoms teikti, esamų individualių gyvenamųjų pastatų ir sodybų rekonstravimą ir pritaikymą kaimo poreikiams pagal teisės aktų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus projektus. Turi būti užtikrinamas šių teritorijų prieinamumas lankytojams, poilsiautojų saugumas, reikiamos poilsavimo sąlygos, negalima bloginti fizinių rekreacinių kraštovaizdžio savybių, naikinti jo estetinio potencialo, statyti su rekreacija nesusijusių pastatų ir įrenginių. Išskiriamos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos: *subnatūralios (neurbanizuojamos) rekreacinės aplinkos* kraštovaizdžio tvarkymo zona draudžiama statyti poilsio pastatus; leidžiama įrengti poilsiavietes, sustojimo aikšteles ir maudykles; leidžiama formuoti tik minimalią rekreacinę infrastruktūrą, išsaugant gamtinę aplinką, natūralų kraštovaizdį; draudžiama žaloti ir naikinti rekreacinę įrangą, trukdyti ilsėtis; *urbanizuojamos rekreacinės aplinkos* kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje: statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai; kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.

Ž 4.1 - intensyvaus tradicinio ūkininkavimo (ūkinių agrarinių teritorijų sklypai - tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Šioje teritorijoje plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros).

M 2.1 - ekstensyvaus pritaikymo, ekstensyvaus pritaikymo reglamentų rekreacinis miško parkų kraštovaizdis. Šis miškų naudojimo būdas numatytas projektuojamose *rekreacinio prioriteto teritorijose ir rekreaciniuose II B grupės miškuose* (miško parkų miškuose; miestų miškuose bei rekreaciniuose miško sklypuose). Miškai turi būti tvarkomi, naudojami ir atkuriami pagal miškotvarkos projektą (Miškų įstatymas, str.)

Detalioju planu numatoma gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba. Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius

2.1. Esami žemės naudojimo apribojimai

Planuojamame sklype įregistruotos specialiosios naudojimo sąlygos (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 55/34443):

- vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (0.01 ha);
- žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.95 ha).

2.2. Sklypo gretimybės

Planuojamas sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais, suformuotais atliekant kadastrinius matavimus:

- Kad. Nr. 5523/0002:743, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Donatas Narvilas;
- Kad. Nr. 5523/0002:745, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Gintaras Ruginis, Daiva Ruginienė;
- Kad. Nr. 5523/0002:746, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Arvydas Petrauskas, Anželika Petrauskienė;
- Kad. Nr. 5523/0002:739, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Arvydas Petrauskas, Anželika Petrauskienė;
- Kad. Nr. 5523/0002:740, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Jolita Versockienė, Gintautas Versockas;

- Kad. Nr. 5523/0002:741, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Jolita Versockienė, Gintautas Versockas;
- Kad. Nr. 5523/0002:736, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Marius Buikys;
- Kad. Nr. 5523/0002:737, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Marius Buikys;
- Kad. Nr. 5523/0002:738, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkas – Rūta Terleckienė, Valentinas Terleckis, Darius Ramonas, Sigutė Gaudušytė-Jankūnienė, Vitalijus Jankūnas, panaudos gavėjas – UAB „Euro kapitalo fondas“;
- Kad. Nr. 5523/0002:744, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas – Danguolė Butkienė.

Planuojamas sklypas rytinėje pusėje ribojasi su Vėžių upeliu ir žemės sklypais, suformuotais atliekant kadastrinius matavimus:

- Kad. Nr. 5523/0003:444, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas – UAB „Fabilita“;
- Kad. Nr. 5523/0003:453, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas – UAB „Fabilita“;
- Kad. Nr. 5523/0003:93, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, savininkas – UAB „Fabilita“;
- Kad. Nr. 5523/0003:106, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, savininkas – UAB „Fabilita“;

Planuojamas sklypas pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, suformuotu atliekant kadastrinius matavimus:

- Kad. Nr. 5523/0002:219, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas – Saulius Grabauskas, Zofija Grybauskienė.

Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su esamu vietiniu keliu, Žaliaja gatve.

2.3. Sklypo inžinerinė įranga

- planuojama teritorija yra melioruota;
- planuojamą teritoriją kerta lietaus nuotekų tinklai;

- šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti fekalinės kanalizacijos, slėginės kanalizacijos, vandentiekio, elektros, dujotiekių tinklai.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

3.1. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamo sklypo naudojimo paskirtis keičiama į kitą, nustatant naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklypas dalijamas į dešimt sklypų, iš jų sklypai Nr. 1-8 skiriami gyvenamajai teritorijai, sklypai Nr. 8-9 skiriami inžinerinės infrastruktūros teritorijai.

3.2. Užstatymo rodikliai

Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas – detaliojo plano koncepcijos stadijoje nenustatomas.

Želdynų plotas – ne mažiau 25 % sklypo ploto;

Pastatus būtina planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Konkretų pastatų išdėstymą spręsti ruošiant gyvenamo namo techninį projektą ir jį derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

3.2. Inžinerinė įranga

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – vandens tiekimas pajungiamas nuo artimiausių vandentiekio tinklų. Buitinių nuotekų nuvedimo tinklai prijungiami prie UAB "Hidrostatybos projektai" parengtame techniniame projekte "*Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statyba Gindulių k. Klaipėdos raj., Liepų g., Klaipėdos m.*" suprojektuotų buitinių nuotekų tinklų. Lietaus nuotekos nuo pastatų stogų integruojamos į gruntą, nuo planuojamos gatvės paviršinės nuotekos nukreipiamos į Vėžių upelį. Per sklypo teritoriją pakloti lietaus nuotekų tinklai sklypo ribose perkeliama.

Dujotiekių tinklai – praeina šalia planuojamos teritorijos, pajungiama į juos.

Elektros energija – išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi servitutai 0,4 kv elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos artimiausios 0,4 kv skirstomosios kabelių apskaitų spintos iš MT S-116 į numatomas 0,4 kv skirstomasias spintas, įvadines apskaitos skirstomasias spintas ir įvadines apskaitos spintas.

Šildymas – projektuojami namai bus apšildomi įrengiant šiuolaikiškas ir ekonomiškąs katilines, o išleidžiami NO₂ ir CO₂ kiekiai neviršys leistino kiekio. Pastatų šildymas numatomas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židininiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Pastatų šildymo tipas nustatomas techninio projekto metu.

Gaisrų gesinimas – gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. jų prevencijai bus numatomos specialios priemonės. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Melioracinė sistema – teritorija melioruota. projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti. Drenažo sistemas pertvarkyti taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse (tikslinama techninio projekto metu, darbai atliekami sklypų savininkų lėšomis).

Atliekos – ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis.

3.3. Susisiekimo sistema

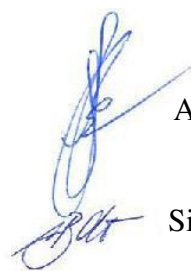
Į sklypus patenkama iš planuojamos D2-2 (RL-12 m.) kategorijos gatvės (akligatvio), kurio gale projektuojama automobilių apsisukimo aikštelė. Į akligatvį patenkama iš Žaliosios gatvės. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamo sklypo ribose.

3.4. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Taip pat nebus ir žymaus oro teršimo, nes gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Gamtos ir kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Saugomų medžių taip pat nėra.

Projekto vadovas



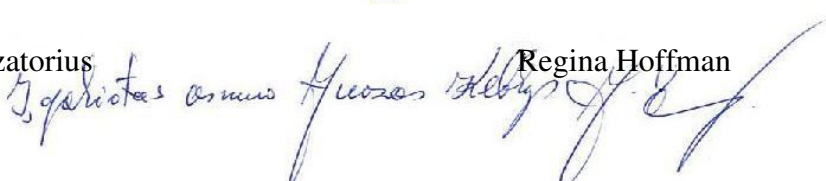
Andrius Jašinas (A 1604)

Architektė



Simona Balčiūtė

Planavimo organizatorius



Regina Hoffman