



DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Violeta Bastakienė

Planuojama teritorija: Girkalių k. Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5528/0006:7.

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

Esama padėtis

Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė. Žemės sklype šiuo metu vykdoma žemės ūkio veikla, auginamos įvairios kultūros.

Planuojamame žemės sklype augančių medžių nėra.

Žemės sklypui galiojančios specialiosios naudojimo sąlygos: II Kelių apsaugos zonos (0,8026ha); XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (3,43ha); XVI Kurortų apsaugos zonos (4,82ha).

Klaipėdos r. sav. bendrasis planas

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (K) ir žemės ūkio (Z) paskirties žemę (prioritetinė pirmoji paskirtis). Teritorijos tvarkymo reglamentai žymimi indeksais U_{4.1.1}, R_{3.1}, Ž_{4.1}. Žemės naudojimo paskirtis ir tvarkymo reglamentai nurodyti grafinėje dalyje (skaitiklyje/vardiklyje) pateikiami prioritetų tvarka. Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje mažaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6,G1) statyba yra leistina.

Klaipėdos r. sav. bendrojo plano aiškinamojo rašto analizė. Teritorijos tvarkymo reglamentų analizė.

U_{4.1.1} – ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritorija. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų, t.y. 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.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku užstatymu, kai žemės sklypo užstatymo tankis 10% nuo turimo žemės sklypo ploto, numatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų užstatymo tankumo indeksas – 0,1, o intensyvumo – 0,25.

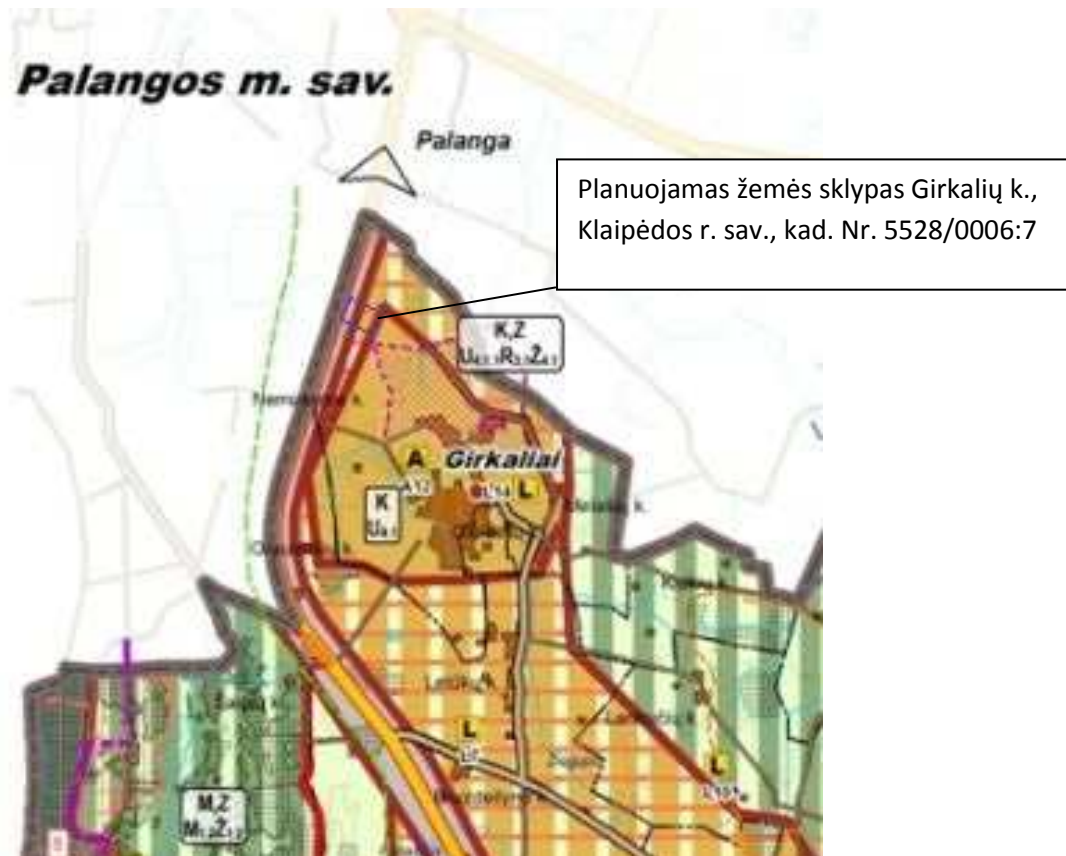
R_{3.1} – subnatūralios (neurbanizuojamos) aplinkos rekreacinių teritorijų sklypai. Rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijose tvarkymą lemia numatytų rekreacinių funkcijų poreikis. Rekreacinių teritorijų apsaugos ir tvarkymo darbai vykdomi pagal specialiuosius ir detaliuosius planus, išskyrus naujų statinių statybą kaimo turizmo paslaugoms teikti, esamų individualių gyvenamųjų pastatų ir sodybų rekonstravimą ir pritaikymą kaimo turizmo 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 *subnatūralios (neurbanizuojamos) rekreacinės aplinkos* kraštovaizdžio tvarkymo zona:

- draudžiama statyti poilsio pastatus;
- leidžiama įrengti poilsia vietas, sustojimo aikštes ir maudykles;
- leidžiama formuoti tik minimalią rekreacinę infrastruktūrą, išsaugant gamtinę aplinką, natūralų kraštovaizdį;
- draudžiama žaloti ir naikinti rekreacinę įrangą, trukdyti ilsėtis;

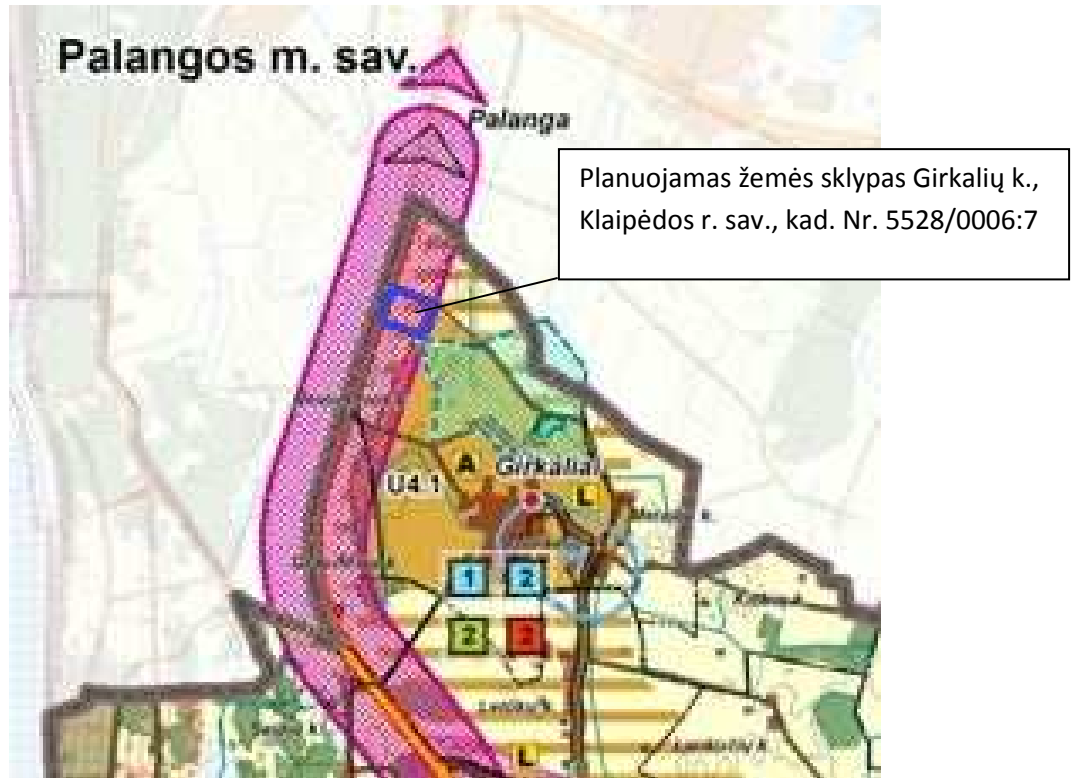
Ž_{4.1} – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo. Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.

Klaipėdos r. sav. bendrojo plano grafinės dalies analizė.



Klaipėdos r. sav. bendrasis planas. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai

Planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (K) ir žemės ūkio (Z) paskirties žemę (prioritetinė pirmoji paskirtis). Teritorijos tvarkymo reglamentai žymimi indeksais U_{4.1.1}, R_{3.1}, Ž_{4.1}. Rytinė planuojamo sklypo dalis ribojasi su ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritorija, kuri planuojama Girkalių gyvenvietės pagrindu. Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje mažaaukščių vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6,G1) statyba yra leistina.



Klaipėdos r. sav. bendrasis planas. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra.

Pagal bendrojo plano sprendinius, visas planuojamas sklypas patenka į I lygmens – B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašį. I lygmens urbanistinės integracijos ašių koridorių plotis sąlyginai priimamas po 300 m. į abi kelio puses. Nuo gyvenamųjų vietovių kryptingo ir diferencijuoto vystymo priklauso visos savivaldybės sėkminga ekonominė ir socialinė pažanga. Klaipėdos rajono savivaldybėje yra palankios prielaidos urbanizacijai, ypač jos vakarinėje dalyje. Planuojamas sklypas patenka Visais atvejais urbanistinio ir socialinio ekonominio vystymo pirmenybė suteikiama rajono administraciniam centrui, seniūnijų centrams ir kaimo gyvenamosioms vietovėms, esančioms rekreacijai ir turizmui palankiose gamtinėse sąlygose.

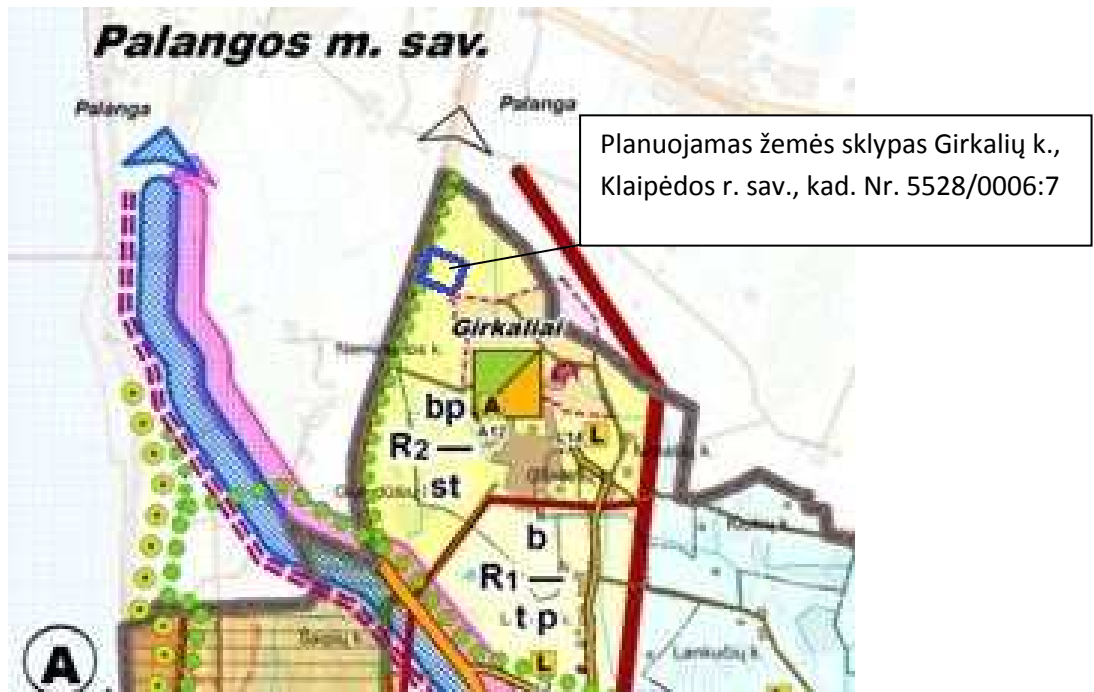
Pagal bendrojo plano duomenis, Girkalių gyvenvietėje šiuo metu yra visa būtiausia socialinė infrastruktūra: šiuo metu veikia biblioteka ir kultūros centras, Kretingalės pagrindinės mokyklos Girkalių skyrius, Kretingalės ambulatorijos Girkalių medicinos punktas. Vietinė socialinė infrastruktūra planuojamai teritorijai suteikia patrauklumo tolimesniam vystymui. Ateityje, Girkalių gyvenvietės, aplinkinių teritorijų plėtra ir didėjantis gyventojų skaičius savaime paskatins socialinės infrastruktūros plėtrą ir modernizaciją.

Vienas iš svarbių veiksnių yra miestų ir kaimiškųjų gyvenamųjų vietovių teritoriniai ryšiai, kurie palaiko arba skatina kaimiškųjų vietovių gyvybingumą. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, įvertinant palankias kai kurių teritorijų gamtines ir kultūrinės sąlygas, yra visos galimybės kaimiškąsias gyvenamasias vietas panaudoti miestų gyventojų poilsiui ir sezoninio būsto statybai.



Klaipėdos r. sav. bendrasis planas. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas

Pagal Klaipėdos r. bendrojo plano sprendinius planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamas sklypas taip pat nepatenka į kultūros paveldo teritoriją ar kultūros paveldo objekto apsaugos zoną, jame nėra gamtos paveldo objektų. Planuojamo sklypo vakarinė dalis patenka į Baltijos Jūros kranto apsaugos zoną.

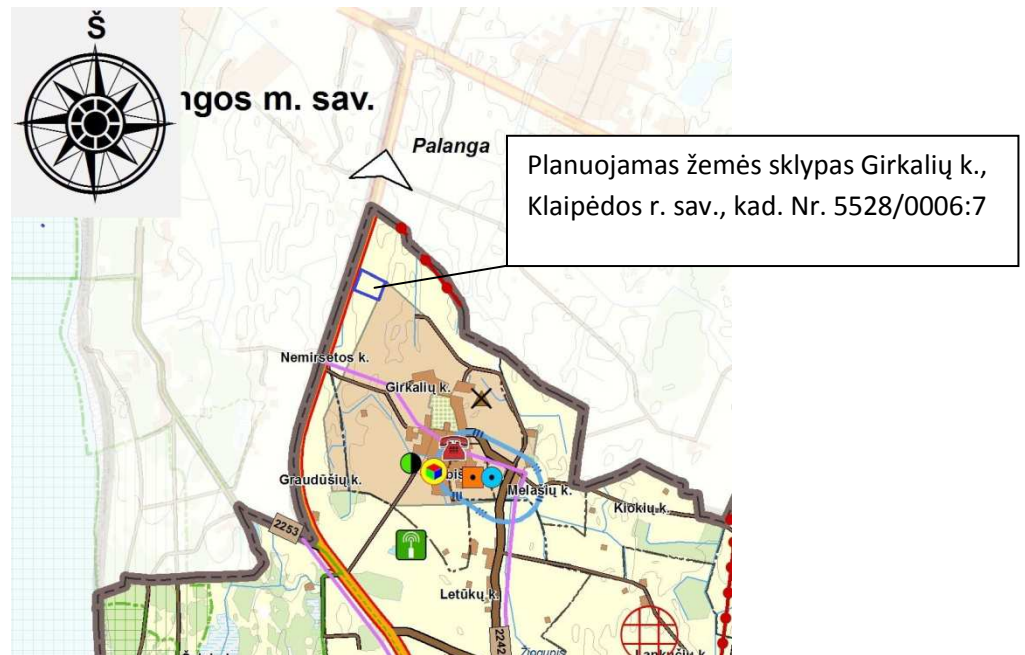


Klaipėdos r. sav. bendrasis planas. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys.

Pagal Klaipėdos r. sav. bendrojo plano sprendinius, Girkalių gyvenvietė ir aplinkinės teritorijos priskirtos vidutinio rekreacinio potencialo teritorijoms. Šioje teritorijoje prioritetas suteikiamas bendrajai rekreacijai (poilsui gamtoje), taip pat pramoginei rekreacijai. Kitos rekreacijos vystymo kryptys nurodomos sportinė rekreacija, pažintinė rekreacija. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, šalia magistralinio kelio, numatyta dviračių tako trasa.

Atsižvelgiant į lokalią planuojamo sklypo padėtį ir sklype ar jo gretimybėse neesančius gamtinės aplinkos elementus (paviršinis vandens telkinys, miškas, išraiškingos reljefo formos), kurie suteiktų rekreacinį patrauklumą, galima teigti, kad planuojamas sklypas nėra patrauklus rekreacijos vystymo požiūriu.

Klaipėdos rajono teritorija įeina į pajūrio arealą ir ribojasi Baltijos jūros akvatorijomis, planuojamas sklypas yra šalia Palangos m. sav. ribos, šalia Palangos miesto. Tokia situacija taip pat papildomai pritraukia investicijas sezoninių būstų arba antrųjų namų plėtrai, kas padidina ir paspartina teritorijų urbanizaciją. Tikėtina, kad suplanuotuose žemės sklypuose bus statomi antrieji namai, skirti poilsui ir rekreacijai, o šių namų savininkai taps potencialiais rekreacinių paslaugų naudotojais. Tai tiesiogiai skatins rekreacinės infrastruktūros plėtrą Girkalių gyvenvietės apylinkėse.



Klaipėdos r. sav. bendrasis planas. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys.

Vakarinė planuojamo sklypo dalis ribojasi su magistraliniu keliu Klaipėda-Liepoja. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta. Bendrojo plano sprendiniai planuojamame sklype ar gretimybėse nenumato inžinerinės infrastruktūros ar susisiekimo sistemos plėtros.

Patvirtinti specialieji planai

Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendimais, planuojamas sklypas patenka į decentralizuotą viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną.

Planuojamas sklypas patenka į „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu“ planuojamą teritoriją, detaliojo plano rengimo metu vadovujamasi šio specialiojo plano sprendimais.

Teritorijos vystymo koncepcija

Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. bendrojo plano sprendimais, planuojame sklype mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6,G1) statyba yra leistina. Planuojamoje teritorijoje numatoma mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba bei eksploatacija.

Pakeitus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojami 25 sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Planuojamos gyvenamosios teritorijos gyventojų poreikiams tenkinti, taip pat atsižvelgiant į galiojančių bendrojo, specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinius, aplinkinės teritorijos inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros vystymui detaliuoju planu suformuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.



Inžineriniai tinklai

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas:

Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į decentralizuotą viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną. Viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonose nesant intensyviai urbanizacijai ir pakankamam gyventojų tankumui, centralizuotų vandentvarkos sistemų įrengimas nėra racionalus. Stipriai išstęsti vandentiekio ir nuotekynės tinklai nepagrįstai iškelia šių sistemų įrengimų kainas, didina jų eksploatacines išlaidas. Tiekiamam vandeniui užsistovėjus vamzdynuose prastėja jo kokybė. Neefektyviai išnaudojamas siurblių potencialas. Todėl dalyje viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos numatomas decentralizuotas vandens tiekimas bei nuotekų tvarkymas. Decentralizuotas vandens tiekimas esant mažam gyventojų tankumui reikalauja mažesnių investicijų, bei užtikrina patikimesnį vandens tiekimą. Tai leistų vartotojams tiekti geros kokybės vandenį panaudojant minimalius ekonominius resursus.

2012 m. patvirtintas Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, kurio sprendiniai detaliau sprendžia vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtros perspektyvas. Šiame specialiame plane numatyta, kad ateityje šalia planuojamos teritorijos bus įrengti centralizuoti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai.

Vadovaujantis AB "Klaipėdos vanduo" 2011-07-14 išduotomis planavimo sąlygomis ir galiojančiu specialiuoju planu, laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatomas vandens gręžinys. Vandens gręžiniui numatoma 5 metrų griežto režimo sanitarinė apsaugos zona ir 50 m taršos apribojimo juosta, vadovaujantis Lietuvos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“. Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui numatoma įrengti vietinį buitinių valymo įrenginį. Vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui taikomas 8 metrų sanitarinis atstumas iki gyvenamojo namo. Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai Girkalių k., Klaipėdos r., vietiniai tinklai bus prijungti į šiuos centralizuotus tinklus.

Paviršinių nuotekų šalinimas:

Planuojamoje teritorijoje numatoma vieta paviršinių nuotekų tinklams, kurie ateityje galės būti įrengti ir prijungti į „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiame plane“ perspektyvoje suplanuotus paviršinių nuotekų surinkimo tinklus.

Elektros energija:

Į planuojamą teritoriją atvedama 10kV požeminė kabelio linija iš Palangos m. sav. teritorijoje esančios pastotės P-397. Palangos m. sav. ribose kabelis planuojamas laisvoje valstybinėje žemėje, gatvių raudonųjų linijų ribose. Yra parengta „Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais (požeminiu elektros kabeliu) būdų schema“, kuri peržiūrėta VĮ "Klaipėdos regiono keliai", Palangos m. sav. administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skriuje, suderinta AB "Lesto" Kretingos tinklo eksploatavimo grupėje, gautas Nacionalinės žemės tarnybos Palangos skyriaus sutikimas, tiesti tinklus laisvoje valstybinėje žemėje.

Dujotiekis:

Planuojamoje teritorijoje numatoma vieta dujotiekio tinklui, kuris bus prijungtas į „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiame plane“ perspektyvoje suplanuotus dujotiekio tinklus.



Melioracijos sistema:

Planuojamo sklypo teritorijoje numatytos vietos melioracijos rinktuvų iškėlimui. Melioracijos sistemos rekonstrukcijos projektas rengiamas techninio projekto rengimo metu.

Gaisrų gesinimas

Tarp planuojamų pastatų būtina išlaikyti priešgaisrinis atstumus, vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr.1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“. Planuojamos teritorijos ribose numatomas atviras priešgaisrinio vandens rezervuaras.

Atliekos

Susidariusios buitinės atliekos bus surenkamos, rūšiuojamos į atskirus laikinam atliekų laikymui skirtus konteinerius ir pagal sutartį su atliekas tvarkančia įmone išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus.

Susisiekimas

Šiuo metu į sklypą patenkama esamu 6 m pločio keliu, kuris jungiasi į Girkalių gyvenvietės Gibišelio gatvę. Įvažiavimas iš šalia esančio magistralinio kelio Klaipėda – Liepoje neįrengtas.

Susisiekimo sprendiniai rengiami vadovaujantis „Girkalių gyvenvietės aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu“. Specialiuoju planu esančio 6 m pločio kelio ašyje planuojama D1-2 kategorijos ramaus eismo gatvė (GTV71), tarp raudonųjų linijų 15m, 2 eismo juostų po 3 m pločio. Ši gatvė taip pat suplanuota anksčiau patvirtintuose detaliuose planuose (reg. Nr. Teritorijų planavimo duomenų banko išrašė 002710, 002331).

Detaliuoju planu vakarinėje sklypo dalyje planuojama specialiame plane numatyta jungiamoji gatvė (GTV74), lygiagrečiai magistralinio kelio Klaipėda-Liepoja. Gatvė planuojama už magistralinio kelio Klaipėda-Liepoja juostos ribų. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 15m, 2 eismo juostos po 3 m pločio, gatvė atitinka D1-2 kategoriją.

Privažiavimui prie projektuojamų sklypų planuojamos D1-2 kategorijos gatvės, tarp kurių raudonųjų linijų 12m, 2 eismo juostos po 3m pločio. Ties šiaurine planuojamo sklypo riba numatoma 12m pločio gatvė, kurios pusė planuojama gretimame žemės sklype (kad. Nr. 5528/0006:8, žemės sklypo savininkė Danguolė Valatkienė), gautas žemės sklypo savininkės sutikimas.

Visų susisiekimo komunikacijų įrengimui ir eksploatavimui planuojami atskiri inžinerinės infrastruktūros sklypai.

Želdiniai

Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis“, gyvenamojoje teritorijoje priklausomųjų želdynų plotas – ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto. Želdynų išdėstymas sprendžiamas pastatų techninių projektų rengimo metu.

Teritorijų detaliojo planavimo specialistas
Kvalifikacijos atestatas Nr.29408

Mindaugas Bajoras