

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo Liepų g. 18C, Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5523/0002:480, detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Vladimir Toločko, Natalja Toločko, Liepų g. 18C, LT-91276 Klaipėdos r.

Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2012-12-05, Nr. AV-2338; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2012-12-27, Nr. Ar.9-348; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-02-11 Nr. SV-15; planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo užduotis.

Planavimo tikslai: prijungti įsiterpusį (apie 0,0280 ha ploto) valstybinį žemės sklypą, nustatyti pagrindinę prijungiamo žemės ploto naudojimo paskirtį – kitos paskirties žemė, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas Liepų g. 18C, kadastrinis Nr. 5523/0002:480 yra Gindulių kaime, Sendvario seniūnijoje, užstatytoje gyvenamojoje (mažaaukščio sodybino užstatymo) teritorijoje. Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami rajoniniu keliu Nr. 2212, o Gindulių gyvenvietėje - Liepų gatve ir šios gatvės tęsiniu (akligatviu). Artimiausi infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Sendvario seniūnijoje ir trijų kilometrų atstumu – Klaipėdos mieste.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Gyvenamosios paskirties teritorijos, naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo plotas – 0,0769 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės sklypo altitudės kinta tarp 25,70 m ir 26,20 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

VI punktas – elektros linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0034 ha;

XLIX punktas – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas – 0,0356 ha.

Sklypui nustatytų servitutų nėra.

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ir rytuose ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis (žemės sklypai Liepų g. 18A, kadastrinis Nr. 5523/0002:479; Liepų g. 18B, kadastrinis Nr. 5523/0002:62), vakarų ir rytų pusėse ribojasi su tarp planuojamo žemės sklypo ir Liepų gatvės tęsinio (akligatvio) juostos įsiterpusiu laisvos valstybinės žemės plotu.

Nagrinėjama teritorija (Gindulių gyvenvietė) neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių nėra. Sklypas nesiriboja su rekreacinėmis ar saugomomis teritorijomis, viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų (gamybinių ar komunalinių, kuriems yra sudarytos sanitarinės apsaugos zonos) nėra.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011.02.24 sprendimu Nr. T11-111) sprendiniams:

Pagal Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį **planuojamas žemės sklypas yra esamo užstatymo gyvenamosios teritorijos tvarkymo zonoje, kuriai nustatytos vyraujančios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys – K, Z (kitos paskirties žemė ir žemės ūkio paskirties žemė; prioritetinga kita paskirtis).**

Numatomi sprendiniai taip pat atitinka (neprieštarauja) Bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros, Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo, Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo bei Bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendiniams.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (patvirtinto 2007.09.27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-260) urbanistinės plėtros karkaso sprendinius, planuojamas sklypas yra Gindulių (G1) gyvenamosios struktūros (miestelio) teritorijoje.

3. Detaliojo plano koncepcija

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Esamo kitos paskirties žemės sklypo Liepų g. 18C, kadastrinis Nr. 5523/0002:480, (koncepcijos brėžinyje pažymėtas Nr. 1A) naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos ir naudojimo pobūdis - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1), nekeičiami.

2. Laisvoje valstybinėje žemėje, įsiterpusioje tarp žemės sklypo Liepų g. 18C, kadastrinis Nr. 5523/0002:480 ir Liepų gatvės tęsinio (akligatvio) juostos formuojamas 0,0274 ha ploto valstybinės žemės sklypas Nr. 1B.

3. Žemės sklypui Nr. 1B nustatoma pagrindinė naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1).

4. Suformuotas žemės sklypas Nr. 1B teisės aktų nustatyta tvarka prijungiamas prie esamo žemės sklypo Nr. 1A, suformuojant 0,1043 ha ploto žemės sklypą (konceptijos brėžinyje pažymėtas Nr. 1), kurio naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1). Žemės sklype numatoma esamo vienbučio gyvenamojo namo eksploatacija, galimas jo rekonstravimas (išplėtimas) ir priklausinių statyba.

5. Planuojamo žemės sklypo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos yra prijungtos prie komunalinių Gindulių gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklų. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo principai nekeičiami.

6. Prie naikinamos planuojamo žemės sklypo ribos esanti 0,4 kV skirstomoji kabelių apskaitos spinta perkeliama prie formuojamo žemės sklypo Nr. 1 ribos, nekeičiant esamų elektros įrenginių įrengtosios naudoti ir leistinosios naudoti galių.

7. Sklype esančių inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose nustatomi servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

8. Esama įvažiavimo vieta iš Liepų gatvės tęsinio (akligatvio) į žemės sklypą Nr. 1 nekeičiama.

3.2. Socialinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų ir t.t.) yra Sendvario seniūnijoje ir Klaipėdos mieste. Planuojamas žemės sklypas yra 3 km atstumu nuo Klaipėdos miesto centro. Susisiekimas su Klaipėda (socialinės infrastruktūros objektais) viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai struktūrinių socialinės infrastruktūros pokyčių Sendvario seniūnijoje nesąlygoja.

3.3. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami Liepų gatve ir šios gatvės tęsinio (akligatviu, kurio kategorija D2-2). Esama įvažiavimo į formuojamą žemės sklypą Nr. 1 vieta nekeičiama.

Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti vienbučių gyvenamųjų namų nustatytas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (reglamento pakeitimas 2005.05.04 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-230) bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Žemės sklype turi būti įrengiamos 1 – 2 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.4. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos reikalavimai sklype užtikrinami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009.05.22 įsakymu Nr. 1-168) nuostatomis. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas Liepų gatve.

3.5. Inžinerinė infrastruktūra

3.5.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Planuojamo žemės sklypo Liepų g. 18C, kadastrinis Nr. 5523/0002:480, vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos yra prijungtos prie komunalinių Gindulių gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklų. Šio detaliojo plano koncepcijoje vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo principų keisti nenumatoma. Detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pažymėtose statybos ribose rekonstruojant (išplečiant) esamą pastatą ar statant jo priklausinius esami inžineriniai tinklai pertvarkomi pagal šių tinklų valdytojų nustatytas prisijungimo sąlygas.

Planuojamas žemės sklypas (gyvenamoji teritorija) nepriskiriamas galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės priemonių. Paviršinės nuotekos nuo kietų dangų bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais (nuo pastatų stogų lietvamzdžiais) nuvedamos į žaliuosius sklypo plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

3.5.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:

Valstybei priklausančių melioracijos sistemų ar įrenginių planuojamame žemės sklype nėra.

3.5.3. Šilumos tiekimas:

Esama autonominė (vietinė) pastato(-ų) šildymo sistema nekeičiama. Kuro rūšis – gamtinės dujos ir (arba) kietasis kuras.

3.5.4. Elektros tiekimas:

Prie naikinamos žemės sklypo Liepų g. 18C, kadastrinis Nr. 5523/0002:480, ribos esanti 0,4 kV skirstomoji kabelių apskaitos spinta perkeliama prie formuojamo žemės sklypo Nr. 1 ribos, nekeičiant esamų elektros įrenginių įrengtosios naudoti ir leistinosios naudoti galių.

Architektas – planuotojas (kvalifikacijos atestato Nr. A 470) Vaidas Mikalauskas