

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo Saulės g. 3, Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5558/0005:1792, detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Roman Fiodorov, Slengių k., LT-92337 Sendvario sen., Klaipėdos r. sav.

Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2012-12-28, Nr. AV-2456; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2013-01-14, Nr. Ar.9-5; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-01-24 Nr. SV-18; planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo užduotis.

Planavimo tikslai: pakeisti galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. 003553002548) sprendinius: pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą į gyvenamosios teritorijos, pobūdį- vienuobių ir dvibuobių gyvenamųjų namų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas yra Sendvario seniūnijoje, Slengių kaime prie Žvaigždyno gatvės (apie 200 metrų į šiaurę nuo rajoninio kelio Nr. 2216 Slengiai – Šatriai (Smeltaitės g.)). Šios teritorijos (kvartalo) tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai yra nustatyti detaliojo planu patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010-02-25 sprendimu Nr. T11-106, registro Nr. 003553002548. Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami rajoniniu keliu Nr. 2216 Slengiai – Šatriai (Smeltaitės g.), Saulės bei Žvaigždyno gatvėmis. Artimiausi infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Sendvario seniūnijoje - Slengių kaime ir penkių kilometrų atstumu – Klaipėdos mieste.

Pagrindinė tikslinė planuojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos, naudojimo pobūdis – Religinės paskirties pastatų statybos. Sklypo plotas – 0,2207 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės sklypo altitudės kinta tarp 20,20 m ir 20,90 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

VI punktą – elektros linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0135 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – servituto zona sklypo plane pažymėta indeksu „g“;

servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – servituto zona sklypo plane pažymėta indeksu „g“.

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ir rytuose ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis (žemės sklypai Slengių g. 10, kadastrinis Nr. 5558/0005:1797; Slengių g. 8, kadastrinis Nr. 5558/0005:1796 ir Žvaigždyno g. 2, kadastrinis Nr. 5558/0005:527), vakaruose- su visuomeninės paskirties teritorija (žemės sklypas Saulės g. 5, kadastrinis Nr. 5558/0005:1791, pietų pusėje ribojasi su inžinerinės infrastruktūros teritorija (žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5558/0005:568).

Nagrinėjama teritorija (žemės sklypas) 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 objektų, kuriems yra sudarytos sanitarinės apsaugos zonos) nėra. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

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

1. Pagal BP Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį **planuojamas žemės sklypas patenka į tvarkymo zoną, kuriai nustatytos vyraujančios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys – K, Z (kitos paskirties žemė ir žemės ūkio paskirties žemė; prioritetinga kita paskirtis)**. Pateikiamas ir detalesnis tvarkymo zonoje esančių teritorijų naudojimo reglamentavimas: bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai – **U4.1** – ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo; specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai – **R3.2** – urbanizuojamos aplinkos; ūkinių agrarinių teritorijų sklypai – **Ž4.1** – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo; rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai – **M2.1** – ekstensyvaus pritaikymo.

2. Pagal BP gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžinį planuojamas sklypas yra greta fiksuoto seniūnijos centro, kuriame yra (arba numatoma) biblioteka, kultūros centras. Tai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

3. BP Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendiniai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

4. Pagal BP Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį planuojamas sklypas yra netoli rekomenduotinių rajoninio autoturizmo ir dviračio turizmo maršrutų „Pilsoto žiedas“, kurių trasos numatomos rajoninių kelių Nr. 2212 Klaipėda – Trušeliai – Kretinga (Ežero g.) bei Nr. 2216 Slengiai – Šatriai (Smeltaitės g.) juostose. Tai neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

5. BP Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendiniai taip pat neįtakoja planuojamo sklypo ir jam rengiamo detaliojo plano sprendinių.

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 Slengių (SL1) gyvenamosios struktūros (miestelio) teritorijoje.

3. Detaliojo plano koncepcija

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiami galiojančio detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 25 sprendimu Nr. T11-106 (registro Nr. 003553002548) sprendiniai, pakeičiant žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 5558/0005:1792 (galiojančio detaliojo plano brėžiniuose sklypas pažymėtas Nr. S-12), nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus: planuojamas žemės sklypas dalijamas į du sklypus - sklypą **Nr. 1** ir sklypą **Nr. 2**, pakeičiant šių sklypų naudojimo būdą ir pobūdį iš Visuomeninės paskirties teritorijos, Religinės paskirties pastatų statybos į Gyvenamosios teritorijos, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1). Žemės sklypuose numatoma mažaaukščių vienbučių ir (ar) dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių (pagalbinio ūkio pastatų) statyba.

2. Įvažiavimai į formuojamus sklypus numatomi iš Žvaigždyno gatvės.

3. Formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos jungiamos į esamus ir į planuojamą žemės sklypą atvestus kvartalo vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus (grupines vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemas). Kai Slengių kaime bus įgyvendinti Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, sprendiniai, kvartalo grupinės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos, o tuo pačiu ir formuojamų žemės sklypų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sistemos bus prijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

4. Iki formuojamų žemės sklypų numatoma atvesti 0,4 kV kabelinę elektros liniją nuo esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos KAS-43 iš MT T-319 į numatomas 0,4 kV įvadinės apskaitos spintas, tam tikslui išskiriant žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir nustatant reikiamus servitutus.

3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Detaliojo plano koncepcijoje numatomi vieningi formuojamų sklypų užstatymo principai. Siekiant naujų statinių tarpusavio ir supančios gamtinės bei urbanistinės aplinkos elementų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darnos, numatomas ekstensyvaus pavienio (sodybinio) teritorijos užstatymo tipas. Gyvenamuosius namus planuojama statyti linijoje vienas kito atžvilgiu išdėstytais regiono tradicinei architektūrai būdingais pastatais (vienbučiais arba dvibučiais gyvenamaisiais namais ir jų priklausiniais).

Numatomas leistinas pastatų aukštis – 9,50 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius - $1 \div 1+M$, leistinas užstatymo tankumas - 0,28, intensyvumas – 0,56.

3.3. 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 5 km atstumu nuo Klaipėdos miesto centro. Susisiekimas su Klaipėda (socialinės infrastruktūros objektais) viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Naujų socialinės, komercinės infrastruktūros objektų statybos vietos (zonos) Sendvario seniūnijoje yra numatytos Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiajame plane (patvirtintas 2007-09-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-260) bei galiojančio Žemės sklypo Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k. (sklypo kadastrinis Nr. 5558/0005:5) detalajame plane (patvirtintas 2010-02-25 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-106).

3.4. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami rajoniniu keliu Nr. 2216 Slengiai-Šatriai (Smeltaitės g.) bei esamomis Saulės ir Žvaigždyno gatvėmis. Įvažiavimai į formuojamus sklypus numatomi iš Žvaigždyno gatvės.

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“. Kiekviename suformuotame žemės sklype turi būti įrengiamos 1 – 2 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.5. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos reikalavimai formuojamuose žemės sklypuose ir gretimose urbanizuojamose teritorijose užtikrinami pagal galiojančio detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 25 sprendimu Nr. T11-106 (registro Nr. 003553002548) sprendinius - galimų gaisrų gesinimas iš lauko yra numatytas iš nagrinėjamoje teritorijoje įrengtų priešgaisrinio vandens telkinių, perspektyvoje kvartalo vandentiekio tinkluose bus įrengti gaisriniai hidrantai. Atstumas nuo artimiausio įrengto priešgaisrinio vandens telkinio iki tolimiausios planuojamo žemės sklypo ribos sudaro mažiau kaip 200 m.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie formuojamų sklypų galimas rajoniniu keliu Nr. 2216 Slengiai - Šatriai bei esamomis Saulės bei Žvaigždyno gatvėmis.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

3.6.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos jungiamos į esamus ir į planuojamą žemės sklypą atvestus kvartalo vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus (grupines vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemas). Kai Slengių kaime bus įgyvendinti Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, sprendiniai, kvartalo grupinės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos, o tuo pačiu ir formuojamų žemės sklypų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sistemos bus prijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Šiuo detalioju planu formuojami Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypai nepriskiriami 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) bus nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

3.6.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:

Valstybei priklausančių melioracijos sistemų ar įrenginių planuojamame žemės sklype nėra.

3.6.3. Šilumos tiekimas:

Planuojamos autonominės (vietinės) pastatų šildymo sistemos. Kuro rūšis – kietasis kuras.

3.6.4. Elektros tiekimas:

Iki formuojamų žemės sklypų numatoma atvesti 0,4 kV kabelinę elektros liniją nuo esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos KAS-43 iš MT T-319 į numatomas 0,4 kV įvadinės apskaitos spintas, tam tikslui išskiriant žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir nustatant reikiamus servitutus. Formuojamuose žemės sklypuose numatomų objektų elektros įrenginiai bus prijungiami prie akcinės bendrovės „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 30 (2x15) kW elektros įrenginių įrengtąja naudoti galia ir 30 (2x15) kW leistinąja naudoti galia. Numatoma aprūpinimo elektra patikimumo kategorija – trečia. Nuosavybės ir turto eksploatavimo ribos bus nustatytos prisijungimo sąlygose.

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