

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo Rokų g. 19, Rokų k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5552/0003:298, detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Vladimir Gridnev ir Liudmila Gridneva; Rokų g. 19, LT-96351 Rokų k., Klaipėdos r. sav.

Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-03-01 įsakymas Nr. AV-362; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2013-03-06 Nr. Ar.9-62; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-04-17 Nr. SV-87.

Planavimo tikslai: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:298 yra Priekulės seniūnijoje, Rokų kaime. Artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypo plotas – 0,2705 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 10,30 m iki 9,50 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

VI skyrius - Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 0,0103 ha;

XXI skyrius - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 0,2705 ha;

Servitutai: Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas).

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ir vakaruose ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:169 ir kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos) sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:282 (vakarų pusėje); rytuose - su valstybinio miško žeme; pietuose – su žemės ūkio paskirties sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:164 ir kitos paskirties (inžinerinės infrastruktūros teritorijos) sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:275. Nagrinėjama teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių planuojamame sklype nėra. Žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Šiuo metu sklype yra vykdomi statybos darbai, statybos objektas- gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas bei vietiniai inžineriniai tinklai (ūkininko ūkis), statybos leidimas Nr. GN 05-149, 2005-05-25.

Pagal **Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano** (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111) Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojamas žemės sklypas yra dviejų skirtingų tvarkymo reglamentų sandūros zonoje. Atsižvelgiant į sklypą supančias gretimybes, nustatome, kad planuojamas žemės sklypas priskiriamas **Kitos ir Miškų ūkio paskirties žemės tvarkymo zonai K, M (prioritetinė kita paskirtis). Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) reglamentų indeksu U_{3.1} (draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai) nustatytiems žemės naudojimo ir apsaugos reglamentams.** Pagal BP *Teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentavimo* aprošamąją dalį, U_{3.1} kategorijai priskiriamos gamtiniame karkase ir ekologinės apsaugos zonose esančios kompaktinės gyvenamosios vietovės, taip pat atskiros sodybos ir sodybų grupės. Šiose teritorijose vykdomos priemonės, užtikrinančios gyvenamosios aplinkos ekologinę kokybę ir jos gerinimą, bendrą aplinkos geokologinio stabilumo išsaugojimą ir palaikymą. Saugomi ir plečiami gyvenamųjų vietovių ir jų artimosios aplinkos želdiniai, gerinama pritaikant rekreacijos reikmėms jų rūšinę sudėtis. Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624, pagal kuriuos Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės; kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto.

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 (žiūrėti pridedamas Klaipėdos r. sav. bendrojo plano brėžinių ištraukas).

3. Detaliojo plano koncepcija

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiama žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:298, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą naudojimo paskirtį, nustatant naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1).

2. Žemės sklype numatoma vienbučio ir (ar) dvibučio gyvenamojo namo ir jų priklausinių (pagalbinio ūkio pastatų) statyba ir eksploatacija.

3. Privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo numatomas vietinės reikšmės keliais ir gretimuose žemės sklypuose Kelio servituto- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) zonose anksčiau suplanuotais pravažiavimais (Klaipėdos r. sav. tarybos 2005-06-25 sprendimu Nr. T11-334 patvirtinto detaliojo plano, registro Nr. 00353002270, sprendinys).

4. Žemės sklype yra numatytos (statomos) vietinės vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo inžinerinės sistemos, statybos leidimas Nr. GN 05-149, 2005-05-25. 0,4 kV elektros atvadas nuo įvadinės apskaitos spintos Sp-2 (iš MT-Pk-149) yra esamas.

5. Kai Rokų 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, vietinės sklypo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sistemos bus prijungtos prie centralizuotų vandentiekio bei nuotekų tinklų.

3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Siekiant naujų statinių tarpusavio ir supančios gamtinės bei urbanistinės aplinkos elementų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darnos, detaliojo plano koncepcija numato ekstensyvaus pavienio (sodybinio) teritorijos užstatymo tipą. Numatomas leistinas pastatų aukštis – 8,50 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius - 1+M, leistinas užstatymo tankumas - 0,20, intensyvumas – 0,40.

3.3. Socialinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų ir t.t.) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje. Susisiekimas su šiais miestais ir miesteliais viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai struktūrinių socialinės infrastruktūros pokyčių Priekulės seniūnijoje ir Rokų kaime nesąlygoja.

3.4. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami vietinės reikšmės keliais. Privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo nuo vietinės reikšmės kelio numatomas per gretimuose žemės sklypuose Kelio servituto (viešpataujantis daiktas) zonose anksčiau suplanuotus pravažiavimus (Klaipėdos r. sav. tarybos 2005-06-25 sprendimu Nr. T11-334 patvirtinto detaliojo plano, registro Nr. 00353002270, sprendinys).

Automobilių statymo vietų poreikis prie statomo vienbučio gyvenamojo namo nustatytas vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Sklype turi būti įrengtos 1 – 2 automobilių stovėjimo vietos, jos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.5. 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.

Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš gretimose teritorijose esančių dirbtinių paviršinio vandens telkinių, atstumas nuo vandens paėmimo vietų iki tolimiausios planuojamo žemės sklypo ribos sudaro mažiau kaip 200 m. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas vietinės reikšmės keliais.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

3.6.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Žemės sklype yra numatytos vietinės vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo inžinerinės sistemos. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai ir įrenginiai yra statomi, statybos leidimas Nr. GN 05-149, 2005-05-25.

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.

3.6.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:

Planuojamam žemės sklypui nustatytas apribojimas – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; plotas – 0,2705 ha.

Valstybei priklausančių 125 mm ir didesnio skersmens drenažo rinktuvų sklype nėra. Melioracijos griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus tvirti tvorą. Vykdamą planuojamą ūkinę veiklą sklype, esant reikalui drenažo sistema pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose žemės sklypuose.

3.6.3. Šilumos tiekimas:

Numatoma autonominė (vietinė) pastato(-ų) šildymo sistema. Kuro rūšis – biokuras.

3.6.4. Elektros tiekimas:

0,4 kV elektros atvadas nuo įvadinės apskaitos spintos Sp-2 (iš MT-Pk-149) yra esamas.

Teritorijų planavimo specialistas (kvalifikacijos atestato Nr. A 470) Vaidas Mikalauskas