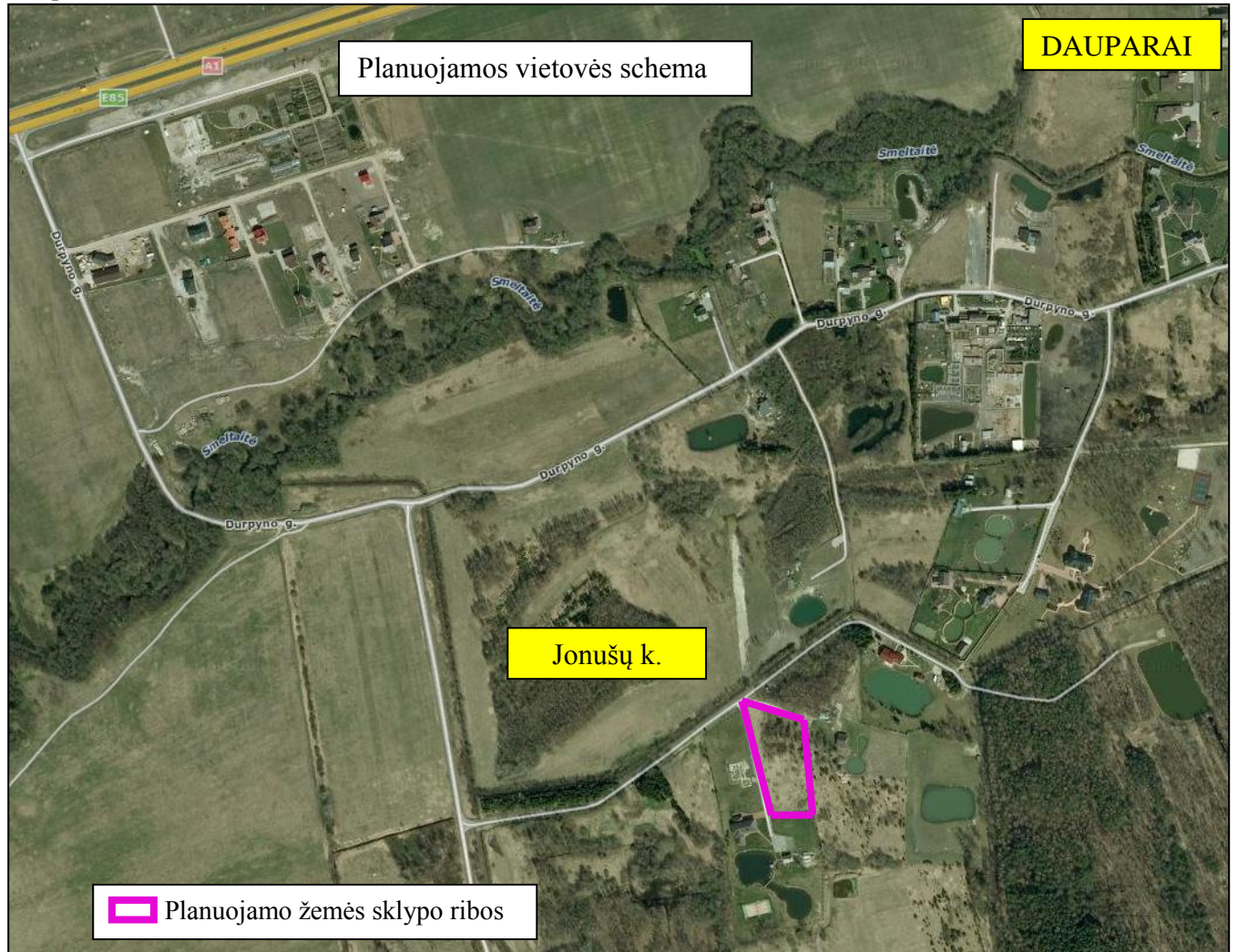


DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr.5510/0004:243) Jonušų k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav.
Detaliojo plano organizatoris: Ramūnas Rečiūga, gyvenantis Otų g. 13-7, Klaipėda, tel.: (8 620) 26602.
Planuojama teritorija: Žemės ūkio paskirties žemės sklypas, esantis Jonušų k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r.



Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas vietovės lygmens.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: Pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2013-04-24 sutartimi Nr.Ar.9-121, Klaipėdos rajono savivaldybės vyriausiojo architekto 2013-05-30 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.SV-143.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją. Planuojamo žemės sklypo kadastrinis Nr.:5510/0004:243 Dauparų k.v. Žemės sklypo registro Nr.:55/32049. Žemės sklypo plotas – 0,6115 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Esama žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Planuojama teritorija yra žemės ūkio naudmenų teritorija – visa žemė ariama. Žemės ūkio naudmenų našumas 27 balai. Žemės sklypui galioja elektros linijų apsaugos zonų apribojimai, nustatyti pagal specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Nustatytas tarnaujantis servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Žemės sklype saugotinų želdinių nėra. Taip pat čia nėra saugotinų gamtos bei kultūros vertybių objektų. Planuojama teritorija į gamybinių – komunalinių objektų sanitarines apsaugines zonas nepatenka.

Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas. Pietvakarinė žemės sklypo dalis ribojasi su privatiems asmenims priklausančiu 1,90 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypu Nr.5510/0004:184, kuriame yra gyvenamasis namas. Pietrytinėje pusėje yra privatiems asmenims priklausantis 1,0 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.5510/0004:11. Šiaurės rytinėje pusėje yra privačiam asmeniui nuosavybės teise priklausantis 1,408 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.5510/0004:8. Šiaurinė planuojamo žemės sklypo pusė ribojasi su vietinės reikšmės keliu – Beržų gatve.

Teritorijos užstatymas. Sklypas nėra užstatytas. Reljefas yra lygus, su 22 m žemės altitudėmis. Vietovė nėra pilnai inžineriškai įrengta (yra elektros linija).

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS SPRENDINIAI

Teritorijos situacija ir planavimo tikslai. Nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – (G) gyvenamosios teritorijos, (I) inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis – (tp6, G1) vienbučių ir dvibučių pastatų statybos, (t10, I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių. Formuojami trys kitos paskirties žemės sklypai – Nr.2, Nr.3, Nr.4 vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir vienas Nr.1 – inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr.T11-111, planuojama teritorija patenka į žemės naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentais nustatytą vyraujančią kitos paskirties (K) žemę, kitos urbanistinės plėtros teritoriją, skirtą ekstensyviai dispersiškam užstatymui (U4.1.1). Kadangi planuojamas žemės sklypas yra kompaktiškai užstatytoje teritorijoje, todėl yra galimas didesnis nei 10 proc. užstatymo tankumas.

Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės. Pakeitus žemės naudojimo paskirtį ir nustačius reglamentus, žemės sklypuose galios LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nustatyti reikalavimai:

- Elektros linijų apsaugos zonoms (VI skyrius);
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonoms (XX skyrius) (perspektyvinė);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius).
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius).

Žemės sklypuose rezervuojama teritorija inžinerinių tinklų tarnaujančiam ir viešpataujančiam servitutam. Žemės sklypuose inžinerinio būdo žemėje formuojamas inžinerinių tinklų koridorius.

Teritorijos užstatymo programa. Planuojama ūkinė veikla – vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Žemės užstatymas vykdomas atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus. Užstatymo tankumas galimas iki 23 proc., o intensyvumas iki 40 proc. planuojamo žemės sklypo ploto. Didžiausias pastatų aukštis iki kraigo – 10 m. Apželdinama teritorija sudaro ne mažiau 50 proc. planuojamos teritorijos.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa. Bendroju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – III-II. Gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš priešgaisrinio rezervuaro, įrengiamo planuojamame žemės sklype. Planuojamoje teritorijoje poyeikis aplinkai nenumatomas. Požeminei vandenvietei nustatoma 5 m griežto režimo sanitarinės apsaugos zona. Šioje zonoje draudžiama ūkinė veikla, galinti pakenkti požeminiams vandens telkiniams.

Inžineriniai tinklai: Planuojamoje teritorijoje šiaurinėje dalyje suformuojamas žemės sklypas Nr.1 ir nustatomas servitutas perspektyviniams skirstomiesiems tinklams įrengti. Taip pat žemės sklypuose Nr.2, Nr.3, Nr.4 suformuojamas inžinerinių tinklų koridorius infrastruktūros būdo žemėje. Planuojamų sklypų gyvenamieji namai inžineriniais vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklais bus pajungti prie sklype Nr.1 planuojamų vietinių inžinerinių sistemų - artezinio vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių. Geriamos kokybės vanduo naudojamas ūkio-buities poreikiams. **Vandentiekio tinklai:** Atsižvelgiant į AB "Klaipėdos vanduo" sąlygas 2013-05-21 raštu Nr.2013/S.6/3-706, aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatoma sklype Nr.1 įrengti geriamojo vandens artezinį gręžinį. Požeminei vandenvietei formuojama 2 m skersmens teritorija ir jai nustatoma 5m sanitarinės apsaugos (griežto režimo) zona. Taip pat formuojamas inžinerinių tinklų koridorius perspektyviniams centralizuotiems vandentiekio tinklams tiesti. **Nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma žemės sklype Nr.1 įrengti vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Valymo įrenginių našumas bus parinktas techninio projekto rengimo metu. Nuotekų valymo įrenginiai privalo būti sertifikuoti. Išvalytos buitinės nuotekos bus išleidžiamos į priešgaisrinį rezervuarą. Taip pat formuojamas inžinerinių tinklų koridorius perspektyviniams centralizuotiems nuotekų tinklams tiesti. **Lietaus nuotekų tinklai:** detaliuoju planu lietaus nuotekų tinklai neplanuojami. Paviršinės nuotekos susigers į gruntą. **Elektros tinklai:** Vykdam AB „LESTO“ 2013-05-17 sąlygas raštu Nr.TS-43520-13-1112, 40 kW elektros galios užtikrinimui numatoma tiesti 0,4 kV požeminę elektros liniją nuo esamos bendrovei priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS-1 iš modulinės transformatorinės MT G-837 į numatomas 0,4 kV kabelių įvadies, skirstomąsias, apskaitos spintas.

Dujotiekio tinklai: Atsižvelgiant į AB "Lietuvos dujos" Klaipėdos filialo 2013-05-14 sąlygas raštu Nr.295, inžinerinės infrastruktūros būdo žemės sklypuose numatytas vidutinio slėgio gamtinių dujų skirstomasis dujotiekis bei jo tiesimui naudojimui ir aptarnavimui nustatytas tarnaujantys servitutai.

Želdiniai: Suformavus naujus gyvenamųjų namų statybos sklypus, priklausomieji želdynai bus suprojektuoti gyvenamųjų namų techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymą Nr.D1-719 „Dėl atskirųjų ir priklausomųjų želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Kadangi planuojama teritorija patenka į Gamtinį karkasą, priklausomųjų želdynų plotas negali būti mažesnis nei 50 proc. planuojamo sklypo ploto.

Susisiekimas: Įvažiavimas formuojamas iš vietinės reikšmės kelio - D (2-6) riboto transporto eismo gatvės - Beržų gatvės, panaudojant esamą nuvažą į sklypą. Detalioju planu V.Danilevičiaus žemės sklype Nr.5510/0004:8, atsižvelgiant į STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos, formuojama D (2-7) kategorijos pagalbinė gatvė - privažiavimas, patekti į planuojamus žemės sklypus ir kaimyninius žemės sklypus, kuriuose numatoma iki 10 vnt. gyvenamųjų namų statyba. Gatvės kategorija ir indeksas - D (2-7), gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 8,0 m, eismo juostų skaičius - 2, eismo juostos plotis - 3 m, skaičiuojamasis greitis - 20 km/val. Vykdamas statybas planuojamame žemės sklype, suplanuotos gatvės tinkamą eksploatacijai būklę prižiūrės planavimo organizatoriai atsižvelgiant į pasirašytą įsipareigojimą.

FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypas Nr.1

Plotas – 409 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (tp10, I);

Naudojimo pobūdis – susisiekimo sistemos ir inžinerinių tinklų koridorių (tp10, I2);

Pastatų statyba neplanuojama;

Apželdinama teritorija - 205 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (II skyrius) – 51 m²;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) – 69 m²;
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius) – 409 m² (perspektyvinės);
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonomis (XX skyrius) - 154 m² (perspektyvinės);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – 358 m² (perspektyvinės).

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai - 206, 207, 208; Pažymėtas brėžinyje - S1, S4. S1=409 m²; S4=69 m².

Žemės sklypas Nr.2

Plotas – 1901 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,23 (23%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤437 m²;

Apželdinama teritorija - 997 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) – 86 m²;
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius) – 470 m² (perspektyvinės);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – 470 m² (perspektyvinės).

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=409 m²; Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai - 206, 207, 208; Pažymėtas brėžinyje - S2, S5. S2=470 m²; S5=86 m².

Žemės sklypas Nr.3

Plotas – 1904 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,23 (23%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤437 m²;

Apželdinama teritorija - 997 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) – 77 m²;
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius) – 367 m² (perspektyvinės);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – 367 m² (perspektyvinės).

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=409 m²; Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai - 206, 207, 208; Pažymėtas brėžinyje - S3, S6. S3=367 m²; S6=77 m².

Žemės sklypas Nr.4

Plotas – 1901 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija (tp6, G);

Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1);

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai (su mansarda);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – ≤10 m;

Užstatymo tankis – 0,23 (23%);

Užstatymo intensyvumas – 0,40 (40%);

Pastatais užstatomas plotas - ≤437 m²;

Apželdinama teritorija - 981 m²;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) – 65 m²;
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius) – 253 m² (perspektyvinės);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – 253 m² (perspektyvinės).

Rezervuojamos teritorijos servitutams: Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Viešpataujantis daiktas. Servituto kodai - 106, 107, 108; Pažymėtas brėžinyje - S1. S1=409 m²; Servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai - 206, 207, 208; Pažymėtas brėžinyje - S7, S8. S7=65 m²; S8=253 m².

Planavimo organizatorius

Ramūnas Rečiūga