

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

**NUMATANTI 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**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: **UAB „LITECTUS“**;

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS KAD. NR. 5528/0004:404; 6,2767 HA.;**
BRUZDEILYNO K., KRETINGALĖS SEN., KLAIPĖDOS R. SAV.
DETALUSIS PLANAS

Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu ir ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniu planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos papuola į gyvenamosios (ekologinio reguliavimo) paskirties, rekreacinės ir žemės ūkio teritorijas, pagal kurias galima gyvenamųjų pastatų statyba. Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrojo planu patvirtintu 2011-02-24 Tarybos sprendimu Nr. T11-111 planuojama teritorija papuola į U3.1- ekologinio reguliavimo teritoriją. (Šiai 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 geoekologinio stabilumo išsaugojimą ir palaikymą. Saugomi ir plečiami gyvenamųjų vietovių ir jų artimosios aplinkos želdiniai, gerinama pritaikant rekreacijos reikmėms jų rūšinė sudėtis. Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624. Pajūrio regioninio parko tvarkymo plane numatytoje užstatyti teritorijose rengiant detaliuosius planus žemės ūkio naudojimo paskirtis gali būti keičiama į kitą paskirtį mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai.).

Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu, planuojama teritorija patenka į parko buferinę zoną, kurioje galima vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Detalioju planu numatomas apželdinimas ne mažiau 50 % suformuoto gyvenamosios paskirties sklypo ploto. Želdynai padidins gamtinio karkaso želdynų teritorijas.

Šalia planuojamos teritorijos yra parengtų detaliųjų planų, kuriuose numatyta mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statyba.

Planuojama teritorija yra Bruzdeilyno kaime, teritorijoje nėra pastatų. Sklypas ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu, sklypo šiaurine dalimi yra nutiesta požeminė elektros linija. Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2011-02-24 Tarybos sprendimu Nr. T11-111, sprendiniais, gyvenamosios ir kitos paskirties statinių statyba galima kompaktiško užstatymo kaimuose ir

esamose sodybose, taip pat prie šių sodybų esančiuose žemės sklypuose, jeigu yra gatvė (privažiavimo kelias) ir elektros linija – parengus detalųjį planą. Bruzdeilyno kaime yra esamų ir naujai besikuriančių sodybų, parengtų detaliųjų planų, kuriuose numatyta mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statyba vadovaujantis Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu. Gretimoje planuojamam sklypui aplinkoje Bruzdeilyno kaimas susilieja su Grabių kaimu, kuris yra ekstensyvaus dispersinio užstatymo ir išsiplėtęs naujais gyvenamaisiais kvartalais. Kai kuriems aplinkiniams sklypams yra parengti ir įregistruoti, arba jau rengiami detalieji planai, keičiantys paskirtį į gyvenamąją teritoriją (žiūrėti teritorijų planavimo duomenų banko išrašą). Naujų gyvenamųjų namų veiklos neigiamą vizualinį poveikį galima sumažinti organizacinėmis bei planavimo ir architektūros priemonėmis, suderinant projekto sprendinius su aplinkos komponentų išsaugojimo reikalavimais. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu (brėžiniu – „Gamtinis kraštovaizdis, ekologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“) planuojama teritorija papuola į Europinę svarbą turinčius Baltijos pajūrio geoekologinės takoskyros pakrantinio ruožo fragmentus, todėl vadovujamasi Gamtinio karkaso nuostatais. Pagal LR Gamtinio karkaso nuostatus patvirtintus 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 numatoma: 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. Detalioju planu numatomas sklypo dalinimas į sklypus, juose numatant apželdinimą 50 % suformuoto sklypo ploto. Planuojamas sklypas nedarys įtakos gamtiniam karkasui ar jo elementams.

Esama žemėnauda – žemės ūkio kultūrų auginimas. Sklypas ekologiškai ir parazitologiškai neužterštas. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį“ planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas. Gamtosauginiu, paminklosauginiu bei urbanistiniu požiūriais sklypas nėra išskirtinėje teritorijoje, tačiau idealiai tinkamas dėl gero susisiekiimo, norintiems apsigyventi miestui artimose apylinkėse.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamybinės, komunalinio ūkio ir kitas sanitarines apsaugos zonas;

Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2011-02-24 Tarybos sprendimu Nr. T11-111, „Vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžiniu“, „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžiniu“ teritorija šiai dienai yra žemės ūkio teritorija, kurios resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas mažesnis nei vidutinis.

Vadovaujantis ištrauka iš benrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekiimo brėžiniu matome, kad šalia planuojamos teritorijos yra numatomas skirtomasis dujotiekis.

Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Planuojamoje teritorijoje yra nėra jokių pastatų, į ją įvažiuojama iš esamo vietinės reikšmės kelio.

Projekto sprendiniai – dalinant esamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą suformuoti 36 žemės sklypus individualiai statybai, aprūpinti juos reikiama inžinerine infrastruktūra. Numatyti vandens tiekimo tinklus ir nuotekų šalinimo tinklus. Suprojektuoti patogų privažiavimą prie projektuojamų statinių, užtikrinanti ryšį su gretimomis gyvenamosiomis teritorijomis.

Užstatymo zonoje numatoma vienbučių arba dvibučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba. Visi pastatai tradicinio tūrio, vieno arba dviejų aukštų su mansarda. Namų ūkio pastatai vienaukščiai su pastogėmis. Garažai gali būti blokuojami su gyvenamuoju namu arba su namų ūkio pastatu. Gyvenamojo namo aukštis nuo projektuojamo žemės paviršiaus iki kraigo numatomas iki 8,5 m. Aukštis skaičiuojamas nuo pastato užstatomo ploto žemės paviršiaus nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo. Pagrindinės visų numatomų statyti statinių apdailos medžiagos pasirenkamos laisvai (neregamentuojamos).

Numatytos pastatų vietos apibrėžiamos užstatyti leistinu plotu – statinių statybos zona, kurioje gali būti keičiama naujai projektuojamų pastatų padėtis.

Gyvenamųjų pastatų vandentiekio tinklai pajungiami prie projektuojamos vandenvietės. Nuotekos nuvedamos į projektuojamus biologinius valymo įrenginius, išvalytas vanduo iš valymo įrenginių išleidžiamas į planuojamą kūdrą. Perteklinis vanduo iš kūdros numatomas nuvesti į Rikinės upelį. Atsiradus galimybei pasijungti į centralizuotus tinklus.

Planuojamų žemės sklypų detaliojo plano inžinerinė dalis, aprūpinimo inžinerinės infrastruktūros variantai kartu su kitomis gretimomis planuojamomis teritorijomis bus nagrinėjami techniniame projekte.

Inžinerinės infrastruktūros sprendinių įgyvendinimui planuojamoje teritorijoje ir už planuojamos teritorijos ribų gali būti sudaromos papildomos sutartys (kooperuojant lėšas). Inžinerinių tinklų teritorijose ir jų apsaugos zonose draudžiama sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus su tuos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis.

Šildymas numatomas individualus (geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių).

Elektros energija - naujų projektuojamų gyvenamųjų namų elektros įrenginiai prijungiami prie AB „LESTO“ skirstomųjų elektros tinklų su 190 kW elektros įrenginių leistinąja naudoti galia. Prisijungimas numatomas nuo esamos 10 kV kabelių linijos "L-300-MTP-374" (tranzitu įsiterpiant į ją) iki numatomos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės. 0,4 kV elektros kabelinė linija sklypuose tiesiama ne mažesniu kaip 0.6 metro atstumu nuo sklypo ribos. Alternatyvūs elektros energijos pajungimo variantai nagrinėjami elektros techninio projekto metu nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Privažiavimas - į planuojamą teritoriją numatoma patekti nuo magistralinio kelio Klaipėda-Liepoja Nr. A13 esamos nuovažos į vietinės reikšmės kelią. Nuo esamos nuovažos iki planuojamo sklypo yra 800 metrų. Vietinės reikšmės kelias yra žvyruotas, kelio plotis 5-6.5 metro. Prie sklypų privažiavimas kvartalo viduje numatomas D1-2 klasifikacijos gatve, planuojamas raudonųjų linijų plotis 12 metrų. Su šiomis ribomis detalioju planu numatoma infrastruktūros teritorija sklypuose, nustatomas kelio servitutas, servitutai tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir

antžemines komunikacijas (servituto teisė savivaldai, jos įgaliotoms institucijoms, tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims, vystantiems bendrąją susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, projektuoti, statyti, įrengti, eksploatuoti bendrojo naudojimo kelią (gatvę), takus, komunalinius inžinerinius tinklus, kitus kelio (gatvės) infrastruktūros elementus(ck 4.119, 4.123)). Servituto teritoriją draudžiama tvirti tvoromis.

Planuojamas sklypas patenka į kurortų apsaugos zonų trečiąją juostą - stebėjimą. prie trečiosios juostos priskiriamos kitos kurorto arba jį supančios teritorijos, kuriose draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei. planuojama veikla, gyvenamojo namo statyba, neturės neigiamo poveikio gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei.

Gaisrų gesinimas - gyvenamieji pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu priskiriami P.1.4 grupei. Tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos projektavimo metu galiojančiais direktoriaus įsakymais. Gaisrų gesinimui vanduo numatomas iš planuojamos kūdros, prie jos įrengiama 12x12 priešgaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė.

Atliekos - susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.