

Žemės sklypo Rokų k., Klaipėdos r. sav. (kadastrinio Nr. 5552/0003:289) detalusis planas

KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius – Saulius Motuzas, įgaliotas asmuo Alma Daniūnaitė.

Detaliojo planavimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – viebučių ir dvibičių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Žemės sklypas Rokų kaime Klaipėdos r. sav. (kadastriniai Nr. 5552/0003:289) nuosavybės teise priklauso – Sauliui Motuzui.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

BENDRŪJŲ PLANŲ:

1. reg. Nr. 003551000710 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

SPECIALIŲJŲ PLANŲ :

1. reg. Nr. 003552000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema.

DETALIŲJŲ PLANŲ: - pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko.

Detalaus plano rengėjas – Vaidas Martinkus pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. (076465), Baltijos pr. 99-30, Klaipėda

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Rokų k., Klaipėdos raj., (kadastrinis Nr. 5552/0003:289). Žemės sklypas iš vakarų pusės ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu (Rokų gatve), iš šiaurės ribojasi su laisvu valstybiniu žemės fondu, kuriame yra miškas, įvairūs želdynai, iš rytų pusės žemės sklypas ribojasi su dalimi laisvo valstybinio žemės fondo žeme esančiu mišku taip pat su Kęstučio Bružo žemės sklypu (kad. Nr. 5552/0003:150, žemės sklypo paskirtis žemės ūkio paskirties žemė. Ir iš pietų su esamu pravažiuoju.

Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu greta planuojamos teritorijos teritorijų planavimo dokumentai parengti (K. Bružas, ir Daunys V.) sanitarinės ar pasaugos zonos ribojančios planuojamą ūkinę veiklą nenustatytos teritorijų planavimo dokumentais nenustatytos.

Teritorija nusausta drenažu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas.

Sklypo dalyje yra esamas miškas. Planuojamos teritorija inžineriškai neįrengta.

Taigi galime teigti, kad planuojamoje teritorijoje neigiamo poveikio aplinkai bei visuomenės sveikatai nebus.

Detalaus plano koncepciniai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje numatoma - pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – viebučių ir dvibičių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Teritoriją numatoma padalinti į 4 gyvenamosios teritorijos žemės sklypus, numatyta infrastruktūros teritorijas, žemės sklypo dalį kuriame yra želdiniai (miškas) numatyti privalomuosius želdinius.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į dvi teritorijas kurios reglamentuotos indeksais. Šiaurinė teritorijos dalis patenka į K,M – kitos ir miškų ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis), R 3.2 – urbanizuojamos aplinkos, M2m1- ekstensyvaus pritaikymo, ir U3.1 – gamtinio karkaso teritoriją. Pietinės teritorijos dalis patenka į Z-M – žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemė (tolygios paskirtys) Z3.1 (bendros ekologinės apsaugos) ir M3.1, į U3.1. Ir U4.1.1 teritoriją. U4.1.1 - bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai – ekstensyvaus dispersiško

užstatymo. Teritorija planuojama vadovaujantis U4.1.1 indekso reikalavimais.

Pagal 2 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra teritorija į saugomas teritorijas nepatenka ir jokie apsaugos reglamentai nenustatomi.

Pagal 3 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtinio Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga planuojama teritorija neigiamos įtakos neturi gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei. Teritorija patenka į teritoriją kurioje numatomas išlaikomas ir saugomas natūralus kraštovaizdžio pobūdis. Detaliojo plano sprendiniuose siūloma numatyti natūralų, saugotiną kraštovaizdį.

Pagal 4 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtos ir Kultūros paveldo bei rekreacijos ir turizmo plėtojimas. Objektų kurie ribotų planuojamą ūkinę veiklą t.y. gamtos ir kultūros paveldo objektai nėra.

Pagal 5 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys. Bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nieko nenumatoma.

Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius ir neprieštaruoja LR aplinkos ministro Įsakymui Nr. D1-96, „Gamtinio karkaso nuostatomis. Sklype numatoma 50 proc. želdynų.

Inžinerinis teritorijos įrengimas

Vandentiekio tinklai.

Planuojama teritorija inžineriškai neįrengta. Nesant galimybės pasijungti į centralizuotus vandentiekio tinklus, geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš laikinai projektuojamos vandenvietės (vieno artezinio gręžinio visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai Rokų kaime, pasijungti į juos, vandenvietę tamponuoti.

Ūkio nuotėkų tinklai.

Kadangi nėra galimybės prisijungti prie centralizuotų nuotėkų tinklų, numatoma įrengti uždarąjį biologinio valymo įrenginį (vieną visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti nuotėkų tinklai Rokų kaime, pasijungti į juos, biologinio valymo įrenginį išmontuoti.

Lietaus vandens nuotėkos.

Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į žaliuosius plotus.

Melioracinė sistema.

Planuojama teritorija drenuota. Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.

Elektros tinklai.

Į planuojamą teritoriją, atvedama požeminė 10 kV kabelių linija nuo "VST" priklausančios 10 kV oro linijos L-100 iš Priekulės TP iki numatomos 10 kV MTT. Iš planuojamos TP išvedamos 0,4 kV kabelių linijos į numatomas elektros apskaitos spintas ir klojamos servitutų zonoje. Pasijungimui bus rezervuotos trasos bei nustatyti reikiami servitutai dėl 0,4 kV kabelių linijų trasų kurios klojamos servitutų ribos zonoje.

Šildymas.

Pastatų šildymas numatomas individualus, geoterminis, dujomis, kietu kuru, elektra.

Susisiekimo sistema. Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamo vietinės reikšmės kelio, kuris planuojamas kaip D1 kat. gatvė, gatvės raudonosios linijos 15 m, gatvės plotis 6 m. Planuojama teritorija vakarų pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu esama Rokų g., detalaus plano sprendiniuose numatoma kaip C2 kat. gatvė gatvės RL 15 m, gatvės plotis 6 m. Prie planuojamų žemės sklypų patenkama nustatytu servitutu.

Teritorijų planavimo specialistas:

V. Martinkus

(Atestato Nr. 26490)