

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav.: 1,7734 ha ploto, kad. Nr. 5510/0005:322. Planuojamas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Stanislavai Srėbalienei. Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus – 1,7734 ha.

Detaliojo plano pavadinimas – detalusis planas Šlapšilės k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5510/0005:322, plotas – 1,7734 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius – Stanislava Srėbaliene, įgaliotas asmuo – Vita Varnelienė.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 32A, Klaipėda, LT-91235, tel. 8 (46) 36 58 86, faks. 8 (46) 21 01 63.

Detaliojo plano rengimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tiklų koridoriams, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis 2013-05-07, Nr. Ar.9-131; Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotas planavimo sąlygų sąvadas 2013-07-08, Nr. SV-159. Sąlygos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-05-27 sąlygos Nr. GE2-127;
2. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2013-06-18 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-192;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-05-29 sąlygos Nr. (12.13)Ar.5-757;
4. AB „Lesto“ 2013-05-28 sąlygos Nr. TS-43520-13-1224;
5. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-06-05 sąlygos Nr. (4)-LV4-1619;
6. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-05-28 sąlygos Nr. 159;
7. AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2013-05-23 sąlygos Nr. 335;
8. AB „Lietuvos dujos“ 2013-05-27 sąlygos Nr. 7-215-929.

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Vakarų valda“ topografinė nuotrauka M1:500, nekilnojamojo turto kadastro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Pagal galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (patvirtintą Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111), vakarinė sklypo dalis (3,2 a.) patenka į teritoriją kurioje galima žemės naudojimo paskirtis - kita, taikomi naudojimo ir apsaugos reglamentai - U 4.1.

U 4.1 - Ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritorija. Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų - kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Likęs sklypas patenka į teritoriją, kurioje galima žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio ir kita (prioritetinė pirma paskirtis). Šioje teritorijoje numatyta urbanistinė plėtra, kurioje taikomi naudojimo ir apsaugos reglamentai - Ž 3.1, U 3.1, U 4.1.1, T.

Ž 3.1 - Bendrosios ekologinės apsaugos ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zona. Ji išskiriama nuo stambesnių vandens telkinių nutolusiose apsaugines (ypač buferines) funkcijas atliekančiose agrarinėse teritorijose, dažniausiai esančiose takoskyrinėse juostose, kuriose ūkininkaujama nepažeidžiant bendrųjų gamtinio karkaso teritorijų apsaugos interesų, taip pat vizualinės apsaugos zonose. Pagrindinė tvarkymo kryptis - sukurti ir išlaikyti produktyvias agroekosistemas, užtikrinant gamtinio kraštovaizdžio stabilumą ir ekologinės kompensacijos galimybes.

U 3.1 - Ekologinio reguliavimo teritorija. 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 geokologinio 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.

U 4.1.1 - Ekstensyvaus dispersinio užstatymo teritorija. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę-turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų. Šiuose nurodymuose teigima: " Dispersinio užstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais).".

T - Inžinerinės infrastruktūros teritorija. Visų rūšių transporto, inžinerinių, energetinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos. Komunikacinės-inžinerinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos - tai stambesnių transporto ir inžinerinės infrastruktūros objektų sklypai. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų, technologijų ir reikiamos aptarnavimo infrastruktūros kūrimo reikalavimus. Magistraliniams dujotiekiams nustatomi atitinkami vietovės klasės vieneto apribojimai. Ekstensyviai arba intensyviai technogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis.

Pagal „Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros“ bendrojo plano brėžinį vakarinė planuojamo sklypo dalis (3,2 a) patenka į kompaktiškos urbanistinės plėtros teritoriją bei IV lygmens lokalinės jungties teritoriją. Likusi sklypo dalis patenka į žemės ūkio paskirties teritoriją.

Pagal „Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo“ bendrojo plano brėžinį, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje numatyta gražinti ir gausinti kraštovaizdžio natūralumą atkuriančius elementus. Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“, patvirtintais 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 10 ir 11 punktu, planuojamoje teritorijoje turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50% teritorijos ploto, gamtinio karkaso kitos paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto.

Pagal „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo“ bendrojo plano brėžinį, planuojamas sklypas patenka į mažo rekreacinio potencialo teritoriją. Šioje teritorijoje yra galimybė kurti daugiausiai lokalinės svarbos rekreacines sistemas bei pavienius vietinės svarbos objektus. Formuojamoje teritorijoje nustatytas rekreacijos perspektyvinės plėtros lygmuo - R0 (ypač žemas, apspręstas griežtų gamtosauginių ribojimų arba rekreacinių išteklių nepakankamumo (bemiškės, nutolusios nuo jūros ir neturinčios žymesnių vandens telkinių teritorijos). Prioritetinė rekreacijos vystymo kryptis - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje), kita vystymo kryptis - pažintinė rekreacija.

Šalia planuojamos teritorijos praeina siūlomas dviračių turizmo maršrutas „Lamatos žiedas“

Pagal „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo“ bendrojo plano brėžinį per planuojamą teritoriją praeina magistralinis dujotiekis į Klaipėdos dujų paskirstymo stotį Nr. 1, kuris suprojektuotas ir pastatytas pagal pirmos pirmos vietovės klasės reikalavimus. Ribojamas užstatymo intensyvumas esamo magistralinio dujotiekio vietovės klasės vieneto teritorijoje po 200 metrų į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies ir 1600 metrų išilgai vamzdyno ašies. Šioje vietovės klasėje galimas 10 ar mažiau pastatų, skirtų žmonėms būti skaičius. Taip pat šalia formuojamos teritorijos planuojama nutiesti magistralinio dujotiekio tinklus.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius

2.1. Esami žemės naudojimo apribojimai

Planuojamame sklype įregistruotos specialiosios naudojimo sąlygos (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 55/25598):

- Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos (0,2675 ha);
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (1,7734 ha);
- Elektros linijų apsaugos zonos (0,0174 ha);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0,0154 ha).

2.2. Sklypo gretimybės

Planuojamas sklypas pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais:

- Kad. Nr. 5510/0005:881, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkai – Vygandas Srėbalius, Mindaugas Srėbalius. Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus.
- Kad. Nr. 5510/0005:955, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas – Vytautas Ubartas. Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus.

Vakarinėje bei rytinėje pusėse sklypas ribojasi su valstybine žeme. Šiaurinė sklypo dalis ribojasi su numatoma D2 kat. 5,5 m. pločio gatve.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

3.1. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamo sklypo naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatant naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais. Sklypas, kurio plotas 1,7734 ha., dalijamas į 4 sklypus, iš jų sklypai Nr. 1-3 skiriami gyvenamajai teritorijai, sklypas Nr. 4 skiriamas inžinerinės infrastruktūros teritorijai.

3.2. Užstatymo rodikliai

Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas – detaliojo plano koncepcijos stadijoje nenustatomas.

Želdynų plotas – ne mažiau 50 % planuojamos teritorijos (8869 m²);

Pastatus būtina planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Konkretų pastatų išdėstymą spręsti ruošiant gyvenamo namo techninį projektą ir jį derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

3.2. Inžinerinė įranga

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – vandens tiekimas pajungiamas nuo Gobergiškės gyvenvietės vandentiekio tinklų.

Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui numatyti įrengti vietinį nuotekų valymo įrenginį arba sertifikuotą nuotekų kaupimo rezervuarą (vieną visiems sklypams) ir priemonės apvalytam vandeniui tvarkyti. Suprojektuoti ir pakloti skaičiuotino diametro nuotekų tinklus. Projektuojant nuotekų tinklus įvertinti gretimų ir tolimesnių sklypų prisijungimo galimybę. Kai bus įrengti centralizuoti nuotekų tinklai Klaipėdos r. sav., Dauparų – Kvietinių sen., Šlapšilės k., pasijungti į juos. Nepažeisti trečiųjų šalių interesų.

Lietaus nuotekos integruojamos į gruntą.

Elektros energija – pagal AB „Lesto“ išduotas sąlygas, bendrovės personalui patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės TR G-502 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Šildymas – projektuojami namai bus apšildomi įrengiant šiuolaikiškas ir ekonomiškąs katilines, o išleidžiami NO₂ ir CO₂ kiekiai neviršys leistino kiekio. Pastatų šildymas numatomas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Pastatų šildymo tipas nustatomas techninio projekto metu.

Gaisrų gesinimas – gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Jų prevencijai bus numatomos specialios priemonės. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Melioracinė sistema – teritorija melioruota. Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti. Drenažo sistemas pertvarkyti taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse (tikslinama techninio projekto metu, darbai atliekami sklypų savininkų lėšomis).

Atliekos – ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis.

3.3. Susisiekimo sistema

Artimiausias viešo susisiekimo elementas rajoninis kelias Nr. 2220 Eglynai - Dauparai, Šlapšilės kaimo ribose turintis Gobergiškės g. pavadinimą (C2 kat., važiuojamosios dalies plotis - 7m., dvi eismo juostos, RL - 20 m.). Privažiavimas prie planuojamos teritorijos - Dauparų - Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiajame plane numatoma Šviesos gatvė D2/A kat., RL - 15 m., važiuojamosios dalies plotis - 5,5, dvi eismo juostos. Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis 3,5 m. Gatvių kategorijos, techniniai parametrai nustatyti Dauparų-Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiuoju planu (reg. Nr. 003552004443).

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos nuo magistralinio kelio A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda): Važiuojant nuo Klaipėdos magistraliniu keliu A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda) Kauno link maždaug 7,25 km., pasukama į dešinę nuvažiuojama rampa ir važiuojama pietų kryptimi keliu Nr. 2220 (Eglynai-Dauparai) apie 410 m., pasukama kairėn į Šviesos gatvę ir važiuojama 133 m. iki planuojamos teritorijos.

Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose.

3.4. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Taip pat nebus ir žymaus oro teršimo, nes gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Gamtos ir kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Saugomų medžių taip pat nėra.

Projekto vadovas

Andrius Jašinas (A 1604)

Architektė

Julija Kuznecova

Planavimo organizatorius
Įgaliotas asmuo

Vita Varnelienė