

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys.

Planuojamo žemės sklypo adresas - Šlapšilės kaimas, Klaipėdos rajono savivaldybė. Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties sklypai) paskirties žemė (kad.Nr.5510/0005:665, 0.9664ha).

Detaliojo planavimo darbų tikslas - 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 režimo reikalavimus.

Detaliojo planavimo darbų organizatorius – Antanas Jaugelis.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo pavaduotojos, laikinai einančios vedėjo pareigas V.Boreišienės 2013-05-03 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.SV-111, 2013-04-23 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(12.13)Ar.5-548 ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2013-03-12 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr.Ar.9-66 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

Esama situacija - planuojama teritorija yra už Gargždų miesto teritorijos administracinės ribos, šalia sodų bendrijos "Klevas" Grambaviškių teritorijos ribų, iš pietryčių pusės. Į sklypą patenkama iš ramaus eismo vietinės reikšmės žvyro D1-2kat. Statybininkų gatvės. Planuojamos teritorijos kraštovaizdis tolygus ir monotoniškas. Reljefas žemėja šiaurės – pietų kryptimi, iš rytų ir šiaurės sklypą supa dirbami laukai, vakaruose Valstybės įmonės Registrų centro duomenimis yra laisvo valstybinio fondo žemė, šiuo metu šienaujama pieva, o pietuose – už Statybininkų gatvės yra dalis valstybinės žemės su transformatorine pastote MT G-843 bei priešgaisrinio tvenkiniu bei kolektyviniai sodai ir juose esantys pastatai. Planuojamame sklype statinių nėra, palei pietinę ir vakarinę sklypo ribą paklotas požeminis 0,4kV elektros kabelis, nuo kurio planuojama pajungti projektuojamus sklypus. Greta šio kabelio pietuose yra ryšių kabelis. Visa žemė melioruota (maždaug per sklypo centrą vakarų-rytų kryptimi eina 150mm diametro skersmens drenažo rinktumas, kuriam taikoma 15m apsaugos zona abipus vamzdžio). Teritorija, kurioje yra planuojamas sklypas, yra dirbama neužstatyta žemė. Sklypo vakaruose išskirtas 7m pločio *kelio servitutas* į tolesnius planavimo organizatoriaus dirbamus sklypus, tačiau planuojamu *detalioju planu numatoma šį servitutą naikinti*. Pagal teritorijų planavimo duomenų banko išrašo duomenis, netoliese pradėti rengti žemės sklypų detalieji planai, taip pat, yra įregistruotų ūkininkų ūkių sodybvičių, kitos jų – tebeformuojamos.

Maždaug už 120m į šiaurės vakarus nuo projektuojamo sklypo eina aukštos įtampos (330kV) orinė elektros linija, kurios *elektromagnetiniam laukui matuoti (elektrinio lauko stipriui skirtingais atstumais nuo šaltinio) detaliojo plano rengimo metu* pagal HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ *bus išskiesti visuomenės sveikatos centro laboratorinių tyrimų atstovai*.

Planuojamam Antanui Jaugeliui nuosavybės teise priklausančiam sklypui kad.Nr.5510/0005:665 0,9664ha taikomos specialiosios naudojimo sąlygos – Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,9664ha); Kelių apsaugos zonos (0,06563ha). Šios sąlygos turi būti įvertintos konkretizuojant detaliojo plano sprendinius.

Pagal Klaipėdos r. savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, nei planuojamoje teritorijoje, nei jos gretimybėse miškų nėra.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2011-02-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, sprendiniais, planuojamas žemės sklypas patenka į kitos paskirties žemę, ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją – U4.1 ir intensyvaus (kompaktiško) užstatymo U4.2 ir kitos urbanistinės plėtros teritorijos, kurioje galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai. Pagal "Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo" brėžinį planuojama teritorija yra

Atesta to Nr.	II „ARCHISIMA“										
A1780	PV	S.JAUGELĖ		2013	DETALUSIS PLANAS ŠLAPŠILĖS K., KLAIPĖDOS R. SAV.: 0,9664ha ploto, kad.Nr.5510/0005:665						
A1780	Arch	S.JAUGELĖ		2013							
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS						
					Dokumentas						
					Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų
							TP	AS		1	2

žemės ūkio – negamtinio karkaso teritorijoje. Konstatuojama, kad planavimo tikslai neprieštarauja rajono bendrajame plane nustatytiems žemės naudojimo ir apsaugos reglamentams.

2. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

Planuojamame žemės sklype (kad.Nr.5510/0005:665, 0.9664ha) numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus bei jų priklausinius. Sklype numatomi sekantys objektai: 6 gyvenamosios paskirties – vienbučių ir dvisučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypai G1, 2 sklypai inžinerinei infrastruktūrai I1, I2.

Planuojamame sklype statinių nėra, palei pietinę ir vakarinę sklypo ribą paklotas požeminis 0,4kV elektros kabelis, nuo kurio planuojama pajungti projektuojamus sklypus. Kitų komunikacijų nėra, tad reikalingus inžinerinius tinklus planuojama tiesti naujus. Gyvenamuosius namus numatoma statyti kompleksiška: iš karto įrengiamos inžinerinės komunikacijos, tiesiamas privažiavimo kelias, statomi gyvenamieji namai. Inžinerinę įrangą numatoma įrengti planuojamame sklype Nr.8 (**laikiną butinių nuotekų valymo įrenginį** - apvalytus vandenį numatoma suvesti į sklype Nr.3 numatomą tvenkinuką su servitutu iki jo tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus; fekalinės kanalizacijos ir vandentiekio tinklus), sklype Nr.7 - **vandens gręžinį**, (priskiriamo II vandenvietės grupei, kur vanduo bus imamas iš giluminio žemės grunto sluoksnio. Projektuojamam vandens gręžiniui - 6-iems gyvenamosios paskirties sklypams – tiekiantis iki 10m³ vandens per parą - taikoma 5m griežto režimo sanitarinė apsaugos juosta, kuri turi būti tvarkinga, apželdinta, vandens tiekimo įrenginiai apsaugoti nuo tyčinio ar atsitiktinio užteršimo) žiūr. brėžinį „Konceptijos nustatymo stadija“. Atsiradus galimybei pasijungti prie centralizuotos vandentiekio, priklausančio savivaldybei (kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai Šlapšilės kaime), vandentiekį numatyta pajungti į bendrą vandentiekį.

Elektrą planuojamiems sklypams numatoma atvesti nuo planuojamame sklype esamo AB „Lesto“ priklausančio 0,4kV požeminio elektros kabelio (įsipjaunant tranzitu į jį) iš transformatorinės MT G-843. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Planuojamas žemės sklypas yra **melioruotoje žemėje** - maždaug per sklypo centrą vakarų-rytų kryptimi eina 150mm diametro skersmens drenažo rinktūvas, kuriam taikoma 15m apsaugos zona abipus vamzdžio. Prieš statant statinius, drenažo vandens surinkimo ir nuvedimo drenos sklypo ribose turi būti pertvarkomos pagal atskirai parengtą ir suderintą melioracijos sistemų pertvarkymo projektą.

Planuojamuose sklypuose užtikrinami priešgaisriniai atstumai tarp sklypuose numatomų statinių. **Gaisro gesinimui** naudojamas vanduo iš pietuose – už Statybininkų gatvės esamo atviro priešgaisrinio tvenkinio.

Susisiekimo sistema - planuojamo sklypo pietuose yra ramaus eismo vietinės reikšmės žvyro D1-2kat. kelias (Statybininkų gatvė). Nuo šio kelio projektuojamas įvažiavimas į akligatvį (projektuojama ramaus eismo D2-2 kat. dviejų eismo juostų gatvė, kurios plotis tarp raudonųjų linijų 12m, važiuojamosios dalies plotis 5.5m, 71m ilgio, skaičiuojamasis greitis – 40km/h), iš kurio paskirstomi įvažiavimai į atskirus sklypus. Ties įvažiavimu iš esamo vietinės reikšmės kelio į akligatvį projektuojama pralaida – PVC vamzdis Ø500mm. Nuo akligatvio – ramaus eismo gatvės lietaus vanduo natūraliu nuolydžiu nukreipiamas link vietinės reikšmės gatvės. Akligatvio gale projektuojama gaisrinių mašinų apsisukimo aikštelė. Akligatvį numatoma įrengti įstatymų numatyta tvarka, remiantis teisės aktais bei normatyviniais statybos techniniais dokumentais. Techninės eismo reguliavimo priemonės bus įrengiamos suderinus su policija. Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina ir planuojamų sklypų ir esamų gretimybių reikalavimus.

Želdiniai: planuojamame sklype yra dirbama žemė ir saugomų želdinių nėra. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr.D1-694, gyvenamosios teritorijos sklypams nustatyta 25% želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Apsodinimas želdiniais kiekviename sklype sprendžiamas atskirai statinio techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų bei „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas.

Nustatant planuojamo sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, privalu atsižvelgti į suplanuotų gretimų teritorijų sprendinius, šios teritorijos užstatymo tipo tendencijas, nepažeisti trečiųjų šalių interesų bei įvertinti kitus šios teritorijos urbanistinės plėtros aspektus.

Architektė – projekto vadovė

Simona Jaugelė

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
		TP			2	2	