

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Aleksandra Eičinienė

Detaliojo plano rengėjas - UAB „EKOTEKTONIKA“ (įmonės kodas 141816556; veiklos vykdymo vieta: Taikos pr. 24A-205 kab LT-91222 Klaipėda; telefonas/faksas:8-687-37992, elektroninis paštas: info.ekotektonika@gmail.com).

Detaliojo plano rengimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

Planuojama teritorija adresu: Slengių kaimas, Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg. Nr. 44/278887). Sklypas nuosavybės teise priklauso Aleksandrai Eičinienei. Esama pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo plotas 1,0567 ha;

2. ATITIKIMAS KLAIPĖDOS RAJONO BENDRAJAM PLANUI

Pagal galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, tvarkymo zonoje vyraujančios pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

K-Z - Kitos paskirties žemė ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis).

Teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentavimas:

Naudojimo būdas	Reglamentų indeksas	Teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentai
U4 - Bendrojo tvarkymo gyvenamųjų vietovių ar jų dalių sklypai	U 4.1 – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo	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. 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.

<p>R3 - Specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai</p>	<p>R 3.2 - urbanizuojamos aplinkos</p>	<p>Rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijose tvarkymą lemia numatytų rekreacinių funkcijų poreikis. Rekreacinių teritorijų apsaugos ir tvarkymo darbai vykdomi pagal specialiuosius ir detaliuosius planus, išskyrus naujų statinių statybą kaimo paslaugoms teikti, esamų individualių gyvenamųjų pastatų ir sodybų rekonstravimą ir pritaikymą kaimo poreikiams pagal teisės aktų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus projektus. Turi būti užtikrinamas šių teritorijų prieinamumas lankytojams, poilsiautojų saugumas, reikiamos poilsavimo sąlygos, negalima bloginti fizinių rekreacinių kraštovaizdžio savybių, naikinti jo estetinio potencialo, statyti su rekreacija nesusijusių pastatų ir įrenginių. Išskiriamos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos: <i>Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos</i> kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje: statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai; kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.</p>
<p>Ž4 - Ūkinių agrarinių teritorijų sklypai</p>	<p>Ž 4.1 – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo</p>	<p>Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.</p>
<p>M2 - Rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai</p>	<p>M 2.1 - ekstensyvaus pritaikymo</p>	<p>Ekstensyvaus arba intensyvaus pritaikymo reglamentų rekreacinis miško parkų kraštovaizdis. Šis miškų naudojimo būdas numatytas projektuojamose <i>rekreacinio prioriteto teritorijose ir rekreaciniuose II B grupės miškuose</i> (miško parkų miškuose; miestų miškuose bei rekreaciniuose miško sklypuose). Miškai turi būti tvarkomi, naudojami ir atkuriami pagal miškotvarkos projektą</p>

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinyje „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ planuojamas sklypas patenka į priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritoriją. Jokie specialūs reglamentai ir apribojimai šiame bendrojo plano brėžinyje ir jį lydinčiame aiškinamajame rašte nenumatomi.

Pagal Bendrojo plano brėžinį „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ planuojama teritorija yra žemės ūkio negamtinio karkaso teritorijoje, kurioje nėra jokių saugomų teritorijų. Netoliese planuojamos teritorijos yra saugomas kultūros paveldo objektas – Slengių kapinynas, tačiau planuojamas sklypas nepatenka į Slengių kapinyno apsaugos zoną ir tik nedidelė sklypo pietinė dalis patenka į vizualinio apsaugos zonos pozonį.

Planuojama teritorija patenka į žemo rekreacijos vystymo lygmens teritoriją (galimybė kurti tik lokalinės svarbos rekreacinę infrastruktūrą), kurioje galimos rekreacijos kryptys: bendroji (poilsis gamtoje), pramoginė bei pažintinė rekreacija (Bendrojo plano brėžinys „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys“).

Bendrojo plano brėžinyje „Techninės inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys“ nėra numatyti jokie planuojamą teritoriją tiesiogiai įtakojantys sprendiniai.

3. SKLYPĄ ĮTAKOJANTIS NEKILNOJAMO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAS

Nedidelė pietinė planuojamo sklypo dalis patenka į nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės Slengių kapinynas (reg. Nr. A414, KVR unikalus kodas 13072), paskelbto saugoti moksliniam pripažinimui vizualinio pozonio apsaugos zoną. Nuo planuojamo sklypo Kultūros paveldo objekto įregistruota riba yra daugiau nei už 100 m. Į planuojamą teritoriją vizualinio pozonio apsaugos zoną patenka pietinėje pusėje apie 5kv.m. Šioje dalyje užstatymas nėra planuojamas.

Nekilnojamo kultūros paveldo objekto vizualinis pozonis - žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti priemonė saugomam objektui. Pozonio ribojamoje zonoje planuojamoje teritorijoje užstatymas nėra planuojamas, todėl teritorija, skirta apžvelgti kultūros paveldo objektą nesumažėtų. Detaliojo plano sprendiniuose išlaikomas kultūros vertybėms apžvelgti reikiamas atstumas - vizualinio pozonio ribojama teritorijoje neplanuojant užstatymo, todėl planuojama veikla nedarys neigiamo poveikio saugomam kultūros paveldui. Aplinkinė teritorija yra urbanizuota, detaliaisiais planais suplanuotas užstatymas.

Planuojamame sklype buvo daryti, archeologo Tomo Ivanausko, žvalgomieji archeologiniai tyrinėjimai. Žvalgomieji archeologiniai tyrinėjimai buvo pradėti 2013-06-18 ir pabaigti 2013-06-23. Žvalgomųjų archeologinių tyrinėjimų metu buvo ištirti 7 žvalgomieji šurfai. Pasak archeologo Tomo Ivanausko : “atlikus žvalgomuosius archeologinius tyrinėjimus nustatyta, kad tirtame sklype po velėna vyrauja perartas ankščiau dirbamos žemės sluoksnis, kurio storis siekia 50-100cm. Archeologinių radinių ar archeologinių objektų tyrinėjimų metu nebuvo rasta. Atidengti žemės sluoksniai archeologinės – paminklosauginės vertės neturi”. (žvalgomųjų archeologinių tyrinėjimų pažyma pridedama).

Slengių kapinyną 150~350m atstumu supa Gindulių, Slengių gyvenvietė ir magistralinis kelias Klaipėda –Liepoja.



1 pav. Slengių kapinynas ir už jo matomi mažaaukštės statybos gyvenamieji kvartalai.



2 pav. Mažaaukštės statybos gyvenamieji kvartalai.

Aplinkui Slengių kapinyną supančios panoramos – vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. Pagal teritorijų planavimo banko išrašą ir kadastro ištrauką matome parengtus ir įregistruotus detaliuosius planus, kuriais ateityje taip pat bus vykdoma mažaaukščių pastatų statyba.



3 pav. Kadastro žemėlapis ištrauka



4 pav. Teritorijų planavimo dokumentų banko išrašas

Šiuo detaliuoju planu bus mažai įtakojamą jau esamui susiformavusiu ir ateityje besiformuosiančiui užstatumui. Slengių kapinynas bus apžvelgiamas atvažiuojant iš Klaipėdos nuo rajoninio kelio Klaipėda-Triušiai-Kretinga, ir planuojamos teritorijos statyba didelių pokyčių nesukels, kadangi pastatų architektūra bus gretima esamai susiformavusiai, puikiai įsilies į bedrą kraštovaizdį. (5 pav.)



5 pav. Planuojamos teritorijos vizualizacija su užstatytų pastatais sklypu.

4. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA - TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO PRIORITETAI

Numatomi pastatai – iki 2 aukštų su mansarda ir rūsiu statiniai (pastatų aukštis iki 10 m).

Pageidautina, pastatus statyti planuojamų sklypų šiaurės rytų dalyje, maksimaliai nutolus nuo kultūros paveldo objekto.

Užstatymo architektūrinė išraiška: modernaus gyvenamojo būsto architektūros stiliaus; masteliu, medžiagiškumu, detalėmis gimininga su aplinka; stilistiškai deranti tarpusavyje (vertinat visų šešių sklypų užstatymą).

Aplinka bus apželdinta želdiniais, kurie sušvelnins pastatų kontrastą teritorijoje, pagerins pastatų estetinį vaizdą. Želdiniams skiriama ne mažiau 25% vienbučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose.

Sklypai planuojami apriboti max 1,80m aukščio ažūrine ar dalinai ažūrine tvora, einančia sklypų ribomis.

Planuojamas sklypas pietvakarių bei šiaurės rytų pusėse ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais, šiaurės vakarų bei pietryčių pusėse – su esamais vietinės reikšmės keliais.

Planuojama teritorija skaidoma į 11 žemės sklypų ir keičiama esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis į kitą:

sklypams Nr.7-11 nustatomas naudojimo būdas inžinerinės infrastruktūros teritorija, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams;

sklypas Nr. 1 - 6 – nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Planuojamas žemės sklypas pasiekiamas nuo rajoninio kelio Nr.2122 (Klaipėda-Triušeliai-Kretinga), važiuojama Ežero gatve., sukama kairėn į Lietaus gatvę, važiuojama apie 160 m, sukama kairiau į planuojamą Stirnų gatvę (esamą vietinį kelią), važiuojama apie 140m iki planuojamos teritorijos. Perspektyvinių sklypų susisiekimo poreikiui patenkinti planuojama nauja D1-2 kategorijos gatvė. Automobilių stovėjimas numatomas planuojamų sklypų ribose.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Inžinerinė infrastruktūra:

Kol bus įgyvendinti Klaipėdos r.sav. teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano reg. nr.:003552001420 sprendiniai, vandens tiekimui numatyta laikinai įsirengti artezinį gręžinį (vieną visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai Slengių kaime - prisijungti į juos, artezinį gręžinį tamponuoti. Planuojamoje teritorijoje numatomi 6 sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, todėl vidutiniškas vandens suvartojimas bus 4,8 m³ per parą.

Kol bus įgyvendinti Klaipėdos r.sav. teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialaus plano reg. nr.:003552001420 sprendiniai, buitinių nuotekų šalinimui numatoma laikinai įsirengti vietinį nuotekų valymo įrenginį (vieną visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir įrengti nuotekų tinklai Slengių kaime, pasijungti į juos. Planuojamoje teritorijoje numatomi 6 sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, todėl vidutiniškas nuotekų kiekis bus 4,8 m³ per parą. Artezinis gręžinys ir biologinio valymo įrenginys įrengiamas ir prižiūrimas sklypų savininkų lėšomis.

0.4kV elektros kabelinė linija bus atvesta nuo naujai statomos 10/0,4 kV transformatorinės 0,4 kV skirstyklos.

Pastatų šildymas numatomas geoterminis ar elektra, taip pat galimas šildymas židiniiais ar elektriniais įrenginiais. Nutiesus dujotiekio liniją planuojamoje teritorijoje bus galimas šildymas ir dujomis.

Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti savininkų lėšomis.

Įrengiant planuojamą teritoriją visi inžineriniai tinklai bus klojami po žeme. Šalia įvažiavimo į planuojamą teritoriją numatomas inžinerinės infrastruktūros koridorius perspektyviniam teritorijos tinklų pajungimui prie centralizuotų tinklų. Vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros tinklai, dujotiekis turi būti detaliam projektuojami atskiru projektu, objekto techninio projekto rengimo metu, pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Projekto vadovas arch.

Arūnas Kilišauskas

Planavimo organizatorius

Aleksandra Eičiniene

Rengėja

Eglė Urbonavičiūtė