

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius: Laimonas Jočėnas, gyv. Kauno g. 19-59, Klaipėda.

1.2. Planuojama teritorija adresu: Klaipėdos r., Dvilų sen., Birbinčių k. (Kadastro Nr. 5544/0003:620), 0,2355 ha ploto žemės sklypas.

1.3. Detaliojo plano rengėjas: UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, II-as a., Kretinga. Tel./faks. 8 445 78199, el. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt. Klaipėdos skyrius Gegužės g. 1/Bokštų g. 18, Klaipėda. Tel./fax. 8 46 493322.

1.4. Detaliojo plano tikslas: Pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo 2012–02–01 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-6 ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2011-08-29 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. Ar.9-396 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-01-18 sąlygos Nr. GE2-14;
2. AB „Lesto“ 2012-01-23 sąlygos Nr. TS-43520-12-0133
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2012-01-19 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-15;
4. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-01-23 sąlygos Nr. (12.13) Ar. 5-149;
5. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2012-01-18 sąlygos Nr. KA6-497;
6. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-01-26 sąlygos Nr. (4)-LV4-274;
7. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-01-17 sąlygos Nr. 10
8. *VĮ "Klaipėdos regiono keliai" sąlygų nustatyty laiku negauta.*

1.7. Institucijų išduoti raštai: -

1.8. Detaliojo plano lygmuo: Vietovės lygmens.

1.9. Detaliojo planavimo proceso etapai: Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas, detaliojo planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

1.10. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka: Bendra.

1.11. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka): Bendroji.

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

Bendrujų planų: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 003551003200.

Specialiųjų planų: Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr.: 003553000658;

Detaliųjų planų: Pagal pridedamą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą.

1.12. Projektavimo pagrindai: Detalusis planas rengiamas UAB „Kartografiniai projektai“ (licencijos Nr. TK-570-(900) išduota 2007-09-20) 2013-09-13 parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamo žemės sklypo adresas – Klaipėdos r., Dovilų sen., Birbinčių k., (Kadastrinis Nr. 5544/0003:620).

Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas – Laimonas Jočėnas, gyv. Kauno g. 19-59, Klaipėda.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – Žemės ūkio.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2355 ha.

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, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2.2. Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai

Teritorija (sklypas, kurio kad. Nr.: 5544/0003:620, plotas – 0,2355 ha) – neužstatyta, vyrauja ariamos žemės plotai, saugomų želdinių nėra. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Inžineriniu požiūriu planuojama teritorija neišvystyta. Šiaurrietiniame sklypo kampe įrengta 0,4 kV apskaitos spinta.

2.3. Gretimybės

Planuojamas sklypas šiaurės pusėje ribojasi su esamu maždaug 3 metrų pločio pravažiuoju.

Rytų pusėje (sklypo riba tarp taškų 3-7-4 sklypo plane) planuojamas sklypas ribojasi su laisvos valstybinės žemės fondu.

Pietų pusėje (sklypo riba tarp taškų 4-1 sklypo plane) ribojasi su žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5544/0003:619, priklausančiu K. Jočėnui (gim.1944-02-15); Sklypo paskirtis – žemės ūkio; Sklype vyrauja ariami žemės plotai.

Vakarų pusėje planuojama teritorija ribojasi su Birbinčių k., Šilų gatve (vietinės reikšmės kelias - pagal Klaipėdos r. Sav., bendrąjį planą).

Nei planuojamoje teritorijoje, nei jos gretimybėse nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojančių objektų. Cheminė, fizinė, biologinė tarša, psichogeninė įtaka planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse neutrali.

2.4. Sklypo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenimis apie planuojamą žemės sklypą, užregistruoti šie apribojimai:

II. Kelių apsaugos zonos (plotas - 0,0209 ha);

IV. Elektros linijų apsaugos zonos (plotas - 0,0003 ha);

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (plotas - 0,2355 ha).

Kitos daiktinės teisės:

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas - 3 m²;

206. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas - 3 m².

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Bendroji dalis

Planuojamas 0,2355 ha žemės ūkio paskirties sklypas, esantis Birbinčių k., Dovelų sen., Klaipėdos r. sav. (Kad. Nr.: 5544/0003:620). Detaliajame plane, koncepcijos nustatymo stadijoje, numatoma keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Planuojamą žemės sklypą numatoma padalinti į 2 atskirus sklypus: 1 sklypas (Nr.1) - gyvenamosios teritorijos sklypas, (G/G1); 2 sklypas (Nr.2) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas (I/I2) – šis sklypas suformuojamas esamai Šilų gatvės plėtrai.

Numatomi sprendiniai neprieštaruoja Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajam planui. Vadovaujantis Klaipėdos raj. sav. teritorijos Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų sprendiniais, planuojama teritorija patenka į kelias teritorijos tvarkymo zonas: Z, K - Žemės ūkio ir ktios paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis) bei į Z,M - žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis), kurioms priskiriami tam tikri teritorijos reglamentai. Taip pat planuojamą teritoriją, remiantis Bendruoju planu, kerta gamtinio karkaso sudedamosios dalies - geoekologinės takoskyros - riba, o vakarinė teritorijos dalis ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu.

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka, 4 etapais.

Įvažiavimas į suformuotą sklypą Nr. 1 – numatomas iš esamo pravažiavimo, kuris atsišakoja nuo Šilų gatvės. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamosios teritorijos sklypo ribose. Planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų paskirtį ir dydį.

3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai - pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti:

1. *Geriamo vandens* tiekimas numatomas iš planuojamo sklype Nr. 1 vandens gręžinio – I grupės uždaro tipo vandenvietės. Vandenvietei nustatoma sanitarinė apsaugos zona, kurią sudaro griežto režimo apsaugos juosta (5 m);
2. *Buitinių nuotekų* surinkimas, nuleidimas numatomas į planuojamą nuotekų valymo rezervuarą.
3. *Paviršinio (lietaus) vandens* nuotekų nuvedimas numatomas į planuojamą teritorijoje atvirą vandens telkinį.
4. *Ryšių tinklai* neplanuojami.
5. *Elektros* įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. 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 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS-2 iš MT G-852 į numatomą 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.
6. *Dujotiekių tinklai* neplanuojami.
7. *Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai* neplanuojami.

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų ir sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

b (8.-Susisiekimo sistema) - Įvažiavimas į suformuotą sklypą Nr. 1 – numatomas iš esamo pravažiavimo, kuris atsišakoja nuo Šilų gatvės. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Planuojamos automobilių

stovėjimo aikštelės, automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų paskirtį ir dydį.

c -Architektūriniai reikalavimai. Statiniai gali būti statomi iki 2,5 aukštų, bet neaukštesni kaip 8,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

d -Želdiniai. Vadovaujantis Bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į Gamtinį karkasą - į regioninės svarbos geoekologinę takoskyrą. Vadovaujantis 2012 liepos 12 d., įsakymu Nr.D1-594 "Dėl LR AM 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimo, gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos bendrųjų ir specialiųjų kraštovaizdžio tvarkymo, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 21 punktu. Jei šių sprendinių nėra <...>, formuojamos besijungiančios, 50 proc., planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; kitos paskirties atskirųjų želdynų žemės sklypai ir kt.

Planuojamoje teritorijoje numatomas sklypo apželdinimas ne mažiau 50 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Aplinkos apsauga. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels.

Planuojamas sklypas nepatenka į esamas komunalinių ar gamybinių objektų sanitarines ir taršos apribojimų zonas. Rekomenduojama komunalines atliekas rūšiuoti.

Šildymas. Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, geoterminis arba dujomis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamo teritorijoje vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas.

Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas (jei jų nėra), vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinių atliekos bus komplektuojamos į sklype stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX- 1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2008-07-03).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos numatomos planuojamai teritorijai:

II. Kelių apsaugos zonos (plotas - 0,0209 ha);

IV. Elektros linijų apsaugos zonos (plotas - 0,0003 ha);

XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos, plotas – 0,0079 ha;

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausiančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (plotas - 0,2355 ha).

Projekto vadovas

V. Cibulskis (atestato Nr. A1776)

Projekto autorė

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)