

3. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Planuojamas žemės sklypas 2,600 ha ploto, kad. Nr.5538/0016:243, esantis Saulažolių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, Klaipėdos raj. sav., nuosavybės teise priklauso Almutai Macijauskienei ir Arui Valiukui.

Detalioju planu numatoma 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.

Suformuoti sklypai išlaikys esamos Užmiesčio gatvės raudonasias linijas.

3.2. Planuojamos pagrindinės ūkinės veiklos, jų reglamentavimas:

Planuojamos teritorijos plotas – 2,6000ha . Teritorija dalijama į trylika sklypų, vienas iš jų inžinerinės infrastruktūros, dvylika gyvenamosios teritorijos:

Sklypo Nr.	Plotas, m ²	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo būdas, naudojimo pobūdis	G KODAS 6, C	Indeksas 9, C
1.	1250	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	tp6	G /G1
2.	1459,73					
3.	1552,18					
4.	1680,58					
5.	1571,63					
6.	2991,73					
7.	2110,09					
8.	1928,24					
9.	2440,83					
10.	1732,45					
11.	1689,30					
12.	1842,50					
13.	3751,18	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos,	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams	tp10	I / I2	

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir naudojimo pobūdis nustatytas vadovaujantis LR AM 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“.

Statant statinius iki 8,5m. aukščio, atstumas iki gretimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0m.

3.3. Aprūpinimas inžineriniais tinklais:

Šiuo detalioju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, kurie yra suprojektuoti pagal UAB „Dobi“ parengtą ir įgyvendintą techninį projektą „Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Gargžduose“.

Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekos nuo pastatų stogų integruojamos į gruntą. Ateityje, atsiradus galimybei, pasijungti į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.

Elektros tinklai - elektros tiekimas planuojamiems sklypams numatomas iš 10/0,4 kV transformatorinės MT-G-322. 0,4 kV el. tinkali bus nutiesti iki šalia sklypų projektuojamas 0,4 kV elektros apskaitos įvadines spintas.

Dujotiekis. Šalia planuojamos teritorijos (Užmiesčio gatvėje) yra nutiestas skirstomasis dujotiekis.

3.4. Želdiniai: Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priedu, planuojamame sklype priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau kaip 25% (gyvenamosios teritorijos-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai).

Planuojamoje teritorijoje saugotini visi 29 augantys medžiai.

3.5. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: nenustatoma.

3.6. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos:

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos nuo Klaipėdos m. pusės: važiuojant greitkelio A1 Kauno miesto kryptimi apie 12 km. pasukama į dešinę link Gargždų ir važiuojama 0,5 km pietų

kryptimi, sukama į kairę link Saulažolių kaimo į Užmiesčio gatvę. Važiuojant rytų kryptimi, už 1,2 km pasiekama planuojama teritorija.

Į sklypus patenkama iš numatomos D2-2 kat.akligatvio (RL-15 m). Įvažiuoti į sodybas rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Įvažiavimo vietos gali kisti priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių stovėjimas ir saugojimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose.

3.7. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

3.7.1. Planuojamai teritorijai taikomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

II (2 skyrius) Kelių apsaugos zonos – 0,502ha;

VI (6 skyrius) Elektros linijų apsaugos zona- 0,301ha;

Pastabos:

1. Planuojamų sklypų žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992-08-10, Nr. 22-652, pakeitimas 1995-12-29, Nr. 1640, aktuali redakcija, 2011-07-17, Nr. 343).

2. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

3.7.2. Servitutai:

- *Tarnaujantys:*

Sklypui **Nr.1** - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas -208) - 264,98m² nustatomas sklypuose Nr.11(114,54²) ir Nr.12 (150,44m²).

- *Viešpataujantys:*

Sklype **Nr.11** - teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas -107, 108) - 114,54m².

Sklype **Nr.12** - teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas -107, 108) – 150,44m².

Sklypuose Nr.11 ir Nr.12 servitutai netenka galios kai iš 10/0,4 kVmodulinės tranzitinės transformatorinės MT-G-322 nutiesiamas 0,4kV kabelis iki įvadinės apskaitos spintos skirtos sklypui Nr.1, t.y. kai bus užtikrintas nepertraukiamas elektros tiekimas sklype Nr.1 esančiai sodybai, tada bus galima naikinti esamą orinę 0,4kV elektros liniją, kertančią sklypus Nr. 11,12,13.

3.7.3. Sanitarinės apsaugos zonos:

Nenustatomos.

3.8. Aplinkos apsauga: Planuojamas žemės sklypas nepasižymi ekosistemų ar biologine įvairove. Tiek dėl savo geografinės padėties, tiek dėl želdinių ar kitų gamtinių objektų nebuvimo, nei nagrinėjama teritorija, nei šalia jos esanti teritorija nebuvo ir nėra naudojama rekreaciniams ar ekologinės apsaugos tikslams ir nėra patraukli šiuo požiūriu, todėl planuojama veikla neturės neigiamos įtakos gamtiniais, ekologiniais, kraštovaizdžio aspektais.

3.9. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas:

Planuojamoje teritorijoje veikla (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia.

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.

Planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

Magistralinis kelias A1 (Klaipėda – Kaunas) triukšmo ir taršos atžvilgiu neturės neigiamo poveikio planuojamai gyvenamajai teritorijai ir gyventojų sveikatai, atlikti triukšmo bei cheminės taršos tyrimai rodo, jog triukšmo lygis bei cheminių medžiagų kiekiai neviršija leistinų normų.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, ūkinės veiklos pobūdį žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančio Bendrojo plano sprendinius.

Projekto vadovas

Ramūnas Amšiejus

Atestato Nr. A1380