

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu: Svencelės kaimas, Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg. Nr.44/549133, kad. Nr. 5515/0004:138). Sklypas nuosavybės teise priklauso Gintarui Tutliui. Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Tikslus planuojamos teritorijos plotas: -1.0807 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius –Gintaras Tutlys.

Detaliojo plano rengėjas- UAB „GEOMETRA“.

Detaliojo plano rengimo tikslas– pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties, gyvenamąją teritoriją, padalinti į sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypo savininko prašymu bei Klaipėdos rajono savivaldybės sąlygomis detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2008 06 02 sąlygų sąvadu Nr.2008.214.S detaliam planui rengti;
2. Klaipėdos VSC Gargždų skyriaus sąlygomis 2008-04-07 Nr. (11.1.1)-V4-218;
3. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento sąlygomis 2008-05-23 Nr. (9.14.3)-LV4- 3289;
4. AB „VST“ 2008-04-02 Nr. TS-08-18-0527 sąlygomis detaliam planui rengti;
5. UAB „Klaipėdos rajono vandenys“ techninėmis sąlygomis 2008-05-22 Nr. 770;

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB “Geometra“ 2009-05 atlikta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Gintaro Tutlio žemės 1,0807 ha ploto sklypas, kuriame rengiamas detalusis planas yra Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio paskirties žemė.

Pagal patvirtintą Klaipėdos rajono bendrąjį planą planuojamas sklypas patenka į gyvenamąją teritoriją.

Pagal topografinę medžiagą teritorija yra lygi, žemės paviršiaus altitudės svyruoja apie 0,5 m pagal Baltijos aukščių sistemą.

Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateiktais duomenimis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-0807-3654, Kad. Nr. 5515/0004:138, užregistruoti šie naudojimo apribojimai:

- Vandens telkinių apsaugos juostos or zonos – 1.0807 ha.

Sklypų gretimybės

Sklypo kad. Nr. 5515/0004:138, gretimybės:

- sklypas Kad. Nr.5515/0004:0075, savininkas – Juzefa Vaičekauskienė (gim. m. 1939 m.) – žemės ūkio teritorija;
- sklypas Kad. Nr.5515/0005:0027, savininkas - Virginija Martinkevičienė (gim. m. 1958 m) – žemės ūkio teritorija.

Šiaurės pusėje sklypas ribojasi su J.Vaičekauskienės žemės ūkio paskirties sklypu, pietų pusėje – su Virginijos Martinkevičienės žemės ūkio paskirties sklypu. Rytų pusėje planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vakarų pusėje – su Kuršių mariomis (Kuršių marių baseino plotas (37909,95 ha).

Artimiausiose gretimybėse nėra visuomeninės paskirties objektų.

Sklypo inžinerinė įranga:

Teritorija nėra drenuota.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

1. Numatomas veiklos pobūdis

Bendras planuojamos teritorijos plotas – 1.0807 ha. Sklypas dalijamas į šešis sklypus, iš jų keturi inžinerinės infrastruktūros, du - gyvenamosios teritorijos:

Nr.1 -204 m² - inžinerinės infrastruktūros teritorija;

Nr.2 699 m² - inžinerinės infrastruktūros teritorija;

Nr.3 –107 m² - inžinerinės infrastruktūros teritorija;

Nr.4 – 2489 m² - gyvenamosios paskirties sklypas;

Nr.5 – 7308 m² - gyvenamosios paskirties sklypas;

Sklypų Nr.4, 5 paskirtis keičiama į kitą, gyvenamąją teritoriją (G) (mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba), sklypai Nr.1, 2, 3 - (I) inžinerinės infrastruktūros teritorija.

2. Užstatymo rodikliai

Užstatymo tankio procentas (užstatyto ploto santykis su sklypo plotu) projektuojamoje teritorijoje - 0,07 - 0,20, užstatymo intensyvumo procentas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu)- 0.14 – 0,40. Statinių aukštis – ne daugiau nei 8,5 m.

3. Inžinerinė įranga

Vandentiekis, nuotekos – geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš esamos vandenvietės Svencelės kaime (pasirašytas savininko sutikimas). Planuojamoje teritorijoje numatomi 2 sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, todėl vidutiniškas vandens suvartojimas bus 1,6 kubiniai metrai per parą.

Kadangi nėra galimybės prisijungti prie centralizuotų kanalizacijos tinklų, numatyta įrengti vietinį biologinį buitinių nuotekų valymo įrenginį, kuris vidutiniškai išvalys 1,6 kubinius metrus nuotekų per parą. Išvalytas vanduo bus išleidžiamas į suprojektuotus kaupimo rezervuarus. Nuotekų valymo įrenginio SAZ – 10 m.

Kai bus suprojektuoti ir įrengti centralizuoti nuotekų tinklai Svencelės kaime, planuojama pasijungti į juos.

Elektros tinklai - pagal elektros tinklus eksploatuojančios organizacijos išduotas sąlygas 10 kV kabelinė linija numatoma atvesti nuo esamos transformatorinės TR-Pk-311 10 kV skirstyklos į numatomą 10/0,4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Iš jos 0,4 kV kabelinė linija atvedama į vartojų apskaitos spintas.

Priešgaisriniai reikalavimai – numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

4. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos nuo Drevernos kaimo: nuo Drevernos kaimo (nuo bangų gatvės) važiuojama rajoniniu keliu 2206 (Priekulė - Dreverna - Svencelė) pietų kryptimi apie 2,8 km, sukame dešinėn ir vietiniu keliu važiuojama apie 150 m, tada sukamama kairėn ir važiuojama vietiniu keliu apie 50 m iki planuojamos teritorijos.

Į sklypą Nr.4 patenkama iš esamo vietinio kelio (planuojamos 6 m. pločio D1-2 kat.gatvės, RL-15 m.), į sklypą Nr.5 patenkama planuojamu privažiuoju (važiuojamoji dalis 6 m. pločio).

Įvažiuoti į sodybas rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Įvažiavimo vietos gali kisti priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

5. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba 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 ekonomiškios katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksido kiekiai neviršys leistinų normų. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Remiantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi šie detaliojo plano sprendiniai:

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis.

Detaliojo planavimo tikslas – pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į sklypus.

Planuojamos teritorijos paskirtis – gyvenamoji teritorija, kodas tp6, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos – indeksas G1.

Naujai projektuojamuose sklypuose užstatymo riba formuojama atsižvelgiant į projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo gatvės raudonųjų linijų išlaikant ne mažesnę nei 3 m atstumą ir ne arčiau kaip 3 m nuo gretimų sklypų ribos.

Apsauginės ir sanitarinės zonos bei kiti pasirinktieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

2. Sklypų ribos

Visos planuojamos teritorijos plotas – 1.0807 ha. Sklypas ribojamas linijų, einančių iš vieno taško į kitą. Sklypo ribas ir plotus žiūrėti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje.

3. Servitutai

Sklypas nr. 1– 204 m² – (inžinerinės infrastruktūros teritorija)-servitutas.

203. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (servitutas S1, tarnaujantis daiktas).

206. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S1, tarnaujantis daiktas).

207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S1, tarnaujantis daiktas).

208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S1, tarnaujantia daiktas).

Servitutas nr. 2– 699 m² – (inžinerinės infrastruktūros teritorija)-servitutas.

203. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (servitutas S2, tarnaujantis daiktas sklypams 3, 4, 5).

206. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantis daiktas sklypams Nr. 3, 4, 5).

207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantis daiktas sklype Nr. 3, 4, 6).

208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantia daiktas sklype Nr. 3, 4, 6).

Servitutas nr. 3– 107 m² – (inžinerinės infrastruktūros teritorija)-servitutas.

206. Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantis daiktas sklypams Nr. 4, 5).

207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantis daiktas sklypams Nr. 4, 5).

208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (servitutas S2, tarnaujantia daiktas sklypams Nr. 4, 5).

Servitutas nr.4– 361 m² – servitutas.

212. Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (servitutas S4, tarnaujantis daiktas sklypui Nr.5).

Servitutas nr.5– 5021 m² –servitutas.

212. Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (servitutas S4, tarnaujantis daiktas sklypui Nr.4).

Servitutas nr.5.1– 257 m² – servitutas.

202. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (servitutas S5.1, tarnaujantis daiktas).

4. Sklypo architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

Sklypo užstatymo tankis (statinių užimto sklypo ploto santykis su sklypo plotu) yra 0,07-0,20.

Sklypų užstatymo intensyvumas - visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu sklype yra 0,14 – 0,40.

Leistinas sklypuose statyti pastatų aukštis - ne daugiau 8,5 m.

5. Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Jų prevencijai bus numatomos specialios priemonės. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Išorės gaisrų gesinimui galima panaudoti vandenį, esantį išvalyto vandens rezervuaruose arba Kuršių marių vandenį.

6. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vandentiekis, nuotekos – geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš esamos vandenvietės tinklų Svencelės kaime (savininko sutikimas pridedamas). Planuojamoje teritorijoje numatomi 2 sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, todėl vidutiniškas vandens suvartojimas bus 1,6 kubiniai metrai per parą.

Kadangi nėra galimybės prisijungti prie centralizuotų kanalizacijos tinklų, numatyta įrengti vietinį biologinį buitinių nuotekų valymo įrenginį, kuris vidutiniškai išvalys 1,6 kubinius metrus nuotekų per parą. Išvalytas vanduo bus išleidžiamas į suprojektuotus kaupimo rezervuarus. Nuotekų valymo įrenginio SAZ – 10 m.

Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti nuotekų tinklai Svencelės kaime, planuojama prisijungti į juos.

Melioracijos sistema

Teritorija drenuota nėra.

Elektros tinklai - pagal elektros tinklus eksploatuojančios organizacijos išduotas sąlygas 10 kV kabelinė linija numatoma atvesti nuo esamos transformatorinės TR-Pk-311 10 kV skirstyklos į numatomą 10/0,4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Iš jos 0,4 kV kabelinė linija atvedama į vartojų apskaitos spintas.

Šildymas - gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškios katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų.

Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 12-98 „Teršalų didžiausios leidžiamos koncentracijos stacionarių degių šaltinių išmetamose dujose“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetamų į atmosferą kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Ūkio buitinės atliekos

Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. Įsakymu Nr.722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais.

Planuojamoje gyvenamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Numatomas atliekų susidarymas planuojamos teritorijos veiklos metu: mišrios komunalinės atliekos apie 2,4 t / metus.

7. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Į sklypą Nr.4 patenkama iš esamo vietinio kelio (planuojamos 6 m. pločio D1-2 kat.gatvės, RL-15 m.), į sklypą Nr.5 patenkama planuojamu privažiavimu (važiuojamoji dalis 6 m. pločio).

Įvažiuoti į sodybas rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Įvažiavimo vietos gali kisti priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pirminis planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo. Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatavimas.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai. Vadovaujantis RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo teritoriją numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla nevykdoma.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas

Galima nežymi aplinkos oro tarša: gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis; azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta pastatais bus apželdinta vaismedžiais, vaiskrūmiais ir dekoratyviniais želdiniais.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos - atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neigiamas poveikis neprognozuojamas.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21–617, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalųjį planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalųjį planą derinančiomis institucijomis.

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr.I-2223, 1992-01-21

LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15

LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr.I-1495, 1996-08-15

LR vandens įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1388, 2003-03-25

LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1983, 2004-01-27

LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr.VIII- 787

LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“

LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr.469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“

Projekto vadovas

I.Satkutė

A 1702

Architektė

A.Venckutė