

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1.1. TIKSLINĖ ŽEMĖS SKLYPŲ PANAUDOJIMO PASKIRTIS

0,0706 ha žemės sklypo kadastro Nr. 2101/0039:1060 žemės tikslinė paskirtis – kita paskirtis.

1.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

Naudojimo būdas – gyvenama teritorija tp6 G; naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai G1.

1.3. URBANISTINIAI, ARCHITEKTŪRINIAI ŽEMĖS SKLYPŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

1.3.1. Urbanistiniai reglamentai

Detaliojo plano sprendiniais esamas 0,0706 ha žemės sklypo plotas didinamas laisvos valstybinio fondo žemės sąskaita. Sklypai apjungiami į vieną sklypą, kurių plotai S1a – 706 m² ir S1b – 400 m². Apjungus sklypus Nr.1a ir Nr.1b, planuojamas statyti vienbutis gyvenamasis namas iki 10m aukščio (nuo 1 iki 2-jų aukštų). Bendras sklypų plotas S- 1106 m². Užstatymo tankis planuojamas iki 0,28. Užstatymo intensyvumas 0,70. Sklypo užstatymo plotas iki 310 m². Planuojama dviejų automobilių stovėjimo aikštelė, neužstatyta sklypo dalis (796 m²) 25 % želdinama medžiais ir krūmais t.y. – 199 m².

Gyvenamas pastatas projektuojamas pagal šiuolaikius reikalavimus pastatų estetikai. Stilius modernus, derantis kvartalo urbanistinėje erdvėje.

Sklypų užstatymas formuojamas pagal Uosių gatvę. Sklypo užstatymas atitraukiamas, kad įrengti 1-2 vnt. automobilių stovėjimo aikštelę. Planuojamas užstatymas atitinka viso kvartalo užstatymo koncepciją.

1.3.2. Aplinkos tvarkymo programa

Vidinio kiemo erdvėje planuojami kiemo infrastruktūros objektai: vaikų žaidimo aikštelės, uždara ūkinė aikštelė buitinių atliekų konteineriams sustatyti, apsisukimo aikštelė ir 1-2 vietų parkavimo aikštelė automobiliams.

• **Teritorijos apželdinimas**

Želdynams sklype skirta 25 % pastatais neužstatyto ploto t.y. 199 m². Kieme įrengiama mindžiojimui atspari veja, sodinami dekoratyvūs krūmai pagal šiaurinio sklypo ribas.

Kieme planuojama sodinti dekoratyvinius medžius .

Želdinimo darbai vykdomi įrengus visus kiemo infrastruktūros elementus.

1.3.3. Architektūriniai reglamentai

Pastato architektūra šiuolaikiška, naudojamos naujausios statybinės medžiagos bei technologijos.

Pastato tūris, architektūrinė stilistika, formos sprendžiamos vienoje dermėje su esamu užstatymu, derantys kvartalo urbanistinėje erdvėje. Tūriai nedideli, stilius modernus, atitinkantis šiuolaikius žmogaus reikalavimus pastatų estetikai. Fasado ir stogo medžiagiškumas derantis architektūros išraiškai, spalviniai sprendiniai neagresyvus aplinkai.

1.3.4. Žemės naudojimo apribojimai

Žemės naudojimo apribojimai taikomi sklypams remiantis LR 1992 05 12d. nutarimu Nr.343, redakcija 1995 12 29 d. nutarimu Nr 1640.

Planuojamam sklypui nustatytos specialios naudojimo sąlygos:

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona 0,0153ha plote (Apskrities viršininko įsakymas, 2007-03-19, Nr. 4-1421-(1.3).

1.3.5. Servitutai

Planuojamam žemės sklypui servitutai netaikomi.

1.4. TRANSPORTAS

Atsižvelgiant į planuojamo sklypo urbanistinę apkrovą apskaičiuojamas automobilių skaičius vienbučio gyvenamo namo sklype 1–2 automobiliai. (STR 2.02.01:2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ ir STR 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“). Automobilių stovėjimas numatomas kieme bei pastato tūryje. Suplanuotos 2 stovėjimo vietos.

Įvažiavimas į gyvenamo namo kiemą projektuojamas iš esamos Uosių gatvės. Įvažiavimas į sklypą planuojamas 3.0 m pločio. Pagal STR 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“ reikalavimus atstumas iki automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamųjų pastatų nenormuojamas, tačiau gyvenamo pastato techniniame sprendime privalu numatyti transporto triukšmo apsaugos priemones; įvertinti sienų ir langų konstrukcijos laidumą akustiniam triukšmui.

Sklypo Uosių g.23 a savininkas Artūras Mickus už planuojamų sklypų ribų savo lėšomis įrengia 1,5 m pločio pėsčiųjų taką ir 1,0 m pločio dviračių taką pagal Uosių g. iki sklypo Uosių g.25 šiaurinės ribos (žiūr. pagr. brėžinį).

Pagal Uosių gatvę sklypo statytojas įrengia veją bei 3,0 m pločio įvažiavimą į sklypą Uosių 23a.

1.5. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI

Nustatoma pastatų grupė P1.4, gaisro apkrovos kategorija trečia, statinių atsparumo ugniai laipsnis I. Minimalus atstumas tarp planuojamų sklypų užstatymo 8 m (STR 2.02.01:2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ 3 lentelė).

Išoriniam gaisrų gesinimui projektuojamas priešgaisrinis hidrantas Uosių g. gatvėje.

1.6. HIGIENINIAI REIKALAVIMAI

Planuojama veikla susieta su vienbučio gyvenamo namo statyba ir jo eksploatavimu. Ūkinė veikla nesusieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio, akustinės ir fizikinės taršos skaičiavimo. Šioje vietoje nebuvo sandėliuojamos cheminės ar kitos kenksmingos medžiagos neigiamai įtakančios į gyvenamąją aplinką. Taršos nebuvimas ir centralizuotų inžinerinių komunikacijų įrengimas sklype užtikrins gyventojų sveikatos saugą.

Gyvenamosios paskirties sklypas nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas.

Išplanuotas gyvenamosios paskirties pastatas užtikrina projektuojamų patalpų insoliacijos normas bei garantuoja natūralų norminį apšvietimą. Atstumai tarp planuojamų užstatyti ir esamų pastatų atitinka STR 2.02.01:2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ X skyriaus reikalavimus.

Planuojama ūkinė veikla neužneša jokių apribojimo gretimiems sklypams. Todėl neigiamos įtakos gretimybėms t.y. gyvenamai aplinkai nebus.

1.7. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

1.7.1. Gyvenamosios aplinkos kokybės

Sklypų suplanavimas atitinka STR 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“ keliamus reikalavimus. Užstatymo tankis mažesnis nei norminis, maksimalus užimamas plotas pastatais 310 m². Kiemuose planuojami visi privalomi infrastruktūros elementai, kiemas želdinamas (žiūr. p.3.3. Urbanistiniai, architektūriniai žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai). Gyvenamieji pastatai jungiami į centralizuotus miesto tinklus.

1.7.2. Užstatymo apribojimų, nustatant privalomuosius reikalavimus pastatų architektūrinei išraiškai.

Pastas planuojamas 4 m atstumu nuo sklypo ribos. Nuo Uosių gatvės naujai formuojamo sklypo užstatymo linija atitraukiama iki 25 m. Kampinio sklypo užstatymas kvartale vizualiai geriau įsikomponuoja užstatytoje erdvėje.

Naujai užstatomo sklypo tankis ir intensyvumas atitinka norminius reikalavimus.

Esamas sklypas naujai užstatomas vienuočiu gyvenamu namu.

Tarp esamų sklypų užstatymo ribos ir naujai formuojamo sklypo užstatymo ribos yra 8 m, kas užtikrina normalią pastatų insoliaciją.

Naujai statomo pastato architektūriniai reikalavimai:

Stogai šlaitiniai (vienšlaičiai arba dvišlaičiai)

Pastato tūris nedidelis, skaidytas. Pastato aukštis – iki dviejų aukštų.

Sienų apdaila – dažytas tinkas, keraminės plytelės, medis.

Pastato fasadų spalva artima kvartalo spalvinei gamai, spalvos tonai neagresyvūs.

1.7.3. Transporto organizavimo

Transporto organizavimo ir automobilių pastatymo skaičiavimai atliekami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.

Sklypo Uosių g.23 a savininkas Artūras Mickus už planuojamų sklypų ribų savo lėšomis įrengia 1,5 m pločio pėsčiųjų taką ir 1,0 m pločio dviračių taką pagal Uosių g. iki sklypo Uosių g.25 šiaurinės ribos.

Pagal Uosių gatvę sklypo statytojas įrengia veją bei 3,0 m pločio įvažiavimą į sklypą Uosių 23a. (žiūr. pagr. brėžinį).

Suformuotame sklype įrengiama dviejų automobilių stovėjimo aikštelė.

1.7.4. Inžinerinių tinklų plėtojimo

Pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas sąlygas projektuojamos inžinerinės komunikacijos, kurių pajungimo taškai duoti techninėse sąlygose. Planuojami sklypai jungiami į centralizuotus vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros ir dujotiekio tinklus, kurie projektuojami Uosių g, raudonųjų linijų ribose, todėl servitutai nenumatomi, o tinklų apsaugos zonos patenka į gatvės raudonųjų linijų ribas.

1.7.5. Adresų suteikimo

Naujai suformuotam sklypui siūloma suteikti adresą tuo pačiu numeriu su raide – Uosių g. 23 a.

1.7.6. Visuomenės sveikatos saugos

Gyvenamosios paskirties sklypas nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas.

Išplanuoti gyvenamosios paskirties pastatai užtikrina juose projektuojamų patalpų insoliacijos normas bei garantuoja natūralų norminį apšvietimą. Atstumai tarp planuojamų užstatyti ir esamų pastatų atitinka STR 2.02.01:2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ X skyriaus reikalavimus.

Ūkinė veikla nesusieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio, akustinės ir fizikinės taršos skaičiavimo.

Planuojama ūkinė veikla neužneša jokių apribojimo gretimiems sklypams. Todėl neigiamos įtakos gretimybėms t.y. gyvenamai aplinkai nebus.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą.

Projekto vadovė



Virginija Dantiene