

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalus planas, rengiamas su tikslu suformuoti žemės sklypus laisvoje valstybinėje žemėje, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo komunikacijų klausimus.

I. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ.

1.1. ŽEMĖS KADASTRO DUOMENIS.

Planuojamas sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, sodų bendrijoje "RŪTA" ir greta bendrijos sklypo vakarinės ribos.

Planavimo organizatoriaus pateiktuose žemės kadastro ir registro dokumentuose 0.0283 ha žemės sklypo kadastro numeris yra Nr. 2101/0013: 2224 (žiūr. IV skyr. PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI).

Sklypo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas - mėgėjiškų sodų bendrijų bendro naudojimo žemė, pobūdis - mėgėjiškų sodų sklypų. Sklypas registruotas Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filiale.

Detaliojo plano brėžinyje pateiktos aukščiau minėto žemės sklypo ribos.

1.2. ESAMOS UŽSTATYMAS. ŽEMĖS PAVIRŠIUS.

Planuojamas sklypas yra užstatytas sodo nameliu įrankiams laikyti.

Greta ribojasi sodų bendrijos sklypai su užstatymu.. Planuojamą sklypą vakaruose riboja tvora, pagal kurią baigiasi Gulbių g. akligatvis.

Planuojamų sklypų reljefas lygus, žemės paviršius žemėja 0.5 m perkritimu į vakarų pusę.

1.3. ESAMI ŽELDYNAI.

Planuojamame sklype įrengtas sodas, pasodinti dekoratyvūs krūmai ir medžiai.

KULTŪROS PAVELDAS.

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

1.4. INŽINERINĖ ĮRANGA.

Sklypas projektuojamas teritorijoje, neaprupintoje inžinerinėmis komunikacijos.

Už sklypo ribų, Gulbių g. akligatvyje, yra visi tinklai reikalingi užtikrinti planuojamą ūkinę veiklą.

Pastatų šildymas – dujomis.

II. KONCEPTUALIOJI STADIJA

2.1. NUMATOMOS VEIKLOS POBŪDIS.

Planuojamo žemės sklypo esama tikslinė paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė.

Tikslinė paskirtis keičiama į gyvenamąją teritoriją. Naudojimo būdas – gyvenama teritorija tp6 G, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai G1. Už sodo bendrijos ribų, valstybinėje fondo žemėje formuojamas sklypas 317m² gyvenamai paskirčiai, 283 m² ir 317 m² sklypai jungiami į vieną 600m² gyvenamos paskirties sklypą Nr.1.

Greta Gulbių gatvės, valstybinio fondo žemėje formuojamas 717 m² gyvenamos paskirties sklypas Nr.2.

2.2. UŽSTATYMO RODIKLIAI.

Sklypuose Nr.1 ir Nr.2 planuojamas naujas užstatymas, planuojami statyti vienbučiai gyvenami namai.

Užstatymo tankis planuojamas iki 0.30. Užstatymo intensyvumas 0.75.

Sklypo tankumas ir intensyvumas atitinka STR 2.02.01 : 2004 “Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.09 :2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ sklypui keliamus užstatymo reglamentus.

2.3. TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS.

Sklypai planuojami prie “D “ kategorijos eismo gatvės. Įvažiavimas į gyvenamos paskirties sklypus projektuojamas iš Gulbių gatvės tęsinio.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamų sklypų ribose – viena, dvi vietos.

2.4. POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS.

Poveikis aplinkai atliekamas pagal AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2006-09-28 išduotas sąlygas poveikis aplinkai neatliekamas.

2.4.1. Atliekų tvarkymas.

Pagal normą kietų buitinių atliekų vienam gyventojui priimama 225 kg metams. Planuojamas gyventojų skaičius dviejuose sklypuose - 7 gyv. Metams priskaičiuojama 575 kg kietų buitinių atliekų. Gyventojų ūkio buitinės atliekos kaupiamos sandariuose konteineriuose dengtoje ūkinėje aikštelėje ir vežamos specializuotu autotransportu į buitinių atliekų surinkimo vietą (pagal gyventojų sutartį su specializuota autotransporto įmone).

Nuo kietų dangų priskaičiuojamas atliekų kiekis (kai norma 15 kg vienam m²) - 275 kg.

2.4.2. Inžineriniai tinklai.

Planuojamami nauji vienbučiai gyvenami namai jungiami į centralizuotus miesto tinklus pagal technines

sąlygas, išduotas AB "VST", AB "Lietuvos dujos", AB "Klaipėdos vanduo".

2.4.3. Dirvožemio apsauga.

Atliekant žemės kasybos darbus statybos metu, išsaugomas derlingas žemės sluoksnis. Statybos metu jis privalo būti sandėliuojamas numatytoje statybvietės vietoje.

SPRENDINIŲ STADIJA

3.1. TIKSLINĖ ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO PASKIRTIS.

Žemės sklypo (kadastr. Nr.2101/0013: 2224) tikslinė paskirtis iš žemės ūkio paskirties žemės keičiama į gyvenamąją paskirtį.

Valstybinio fondo žemėje formuojamas gyvenamos paskirties sklypas, kurio plotas 717M2.

3.2. TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS.

Sklypų naudojimo būdas – gyvenamos paskirties sklypai; naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai G1.

3.3. URBANISTINIAI, ARCHITEKTŪRINIAI ŽEMĖS SKLYPŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

3.3.1 Urbanistiniai reglamentai.

Detaliojo plano sprendiniais prie esamo S1 – 283 m² formuojamas sklypas S2 - 317m² valstybinio fondo žemėje. Bendras sklypo plotas - 600m². Sklypas Nr.1 yra užstatytas sodo nameliu. Jame planuojamas naujas užstatymas. Užstatymo tankumas 0.30, užstatymo intensyvumas 0.75.

Sklypas Nr.2 užstatomas iki 10 m aukščio mažaaukščiu gyvenamuoju namu. Užstatymo tipas – vienbutis gyvenamas namas. Užstatymo tankis – 0.30, užstatymo intensyvumas -0.75. Planuojama dviejų automobilių stovėjimo aikštelė, neužstatyta sklypo 25 % želdinama medžiais ir krūmais t.y. – 123 m².

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

Sklypų užstatymas formuojamas pagal Gulbių gatvę. Sklype Nr. 1 ir Nr.2 užstatomų pastatų aukštis planuojamas nuo 1a iki 2 aukštų.

3.3.2 Aplinkos tvarkymo programa.

Sklypuose 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.

1 Teritorijos apželdinimas.

Želdynams sklypuose skirta 25 % pastatais neužstatyto ploto. Kieme įrengiama mindžiojimui atspari veja, sodinami dekoratyvūs krūmai pagal vakarines sklypo ribas.

Kieme planuojama sodinti dekoratyvinius medžius, Liepojos kelio SAZ zonoje.

Želdinimo darbai vykdomi įrengus visus kiemo infrastruktūros elementus.

3.3.3. Architektūriniai reglamentai.

Pastatų architektūra šiuolaikiška, naudojamos naujausios statybinės medžiagos bei technologijos.

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

3.3.4. Žemės naudojimo apribojimai.

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

Sklypams taikomi apribojimai, kurie riboja gyvenamos paskirties pastatų statybą kelio SAZ zonoje.

3.3.5. Servitutai.

Planuojamam žemės sklypui taikomi servitutai :

- 1 teisė tiesti ir aptarnauti komunikacijas, inžinerinius įrenginius. (kodas 206)

3.4 TRANSPORTAS.

Atsižvelgiant į planuojamo sklypų urbanistinę apkrovą apskaičiuojamas automobilių skaičius vienbučio gyvenamo namo sklype sklype 1 -2 automobiliai.

(STR 2.02.01 : 2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ ir ST 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“)

Automobilių stovėjimas numatomas kieme bei pastato tūryje . Numatomos dvi stovėjimo vietos.

Į kiemą įvažiuojama iš Gulbių gatvės. Gulbių gatvės tęsinys įrengiamas su apsisukimo aikštele spec. transportui . Įvažiavimo plotis į sklypus.3.5 m.

Pagal STR2.02.09:2005 "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.

3.5. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI.

Nustatoma pastatų grupė P1. 4 , gaisro apkrovos kategorija trečia, statinių atsparumo ugniai laipsnis I. Minimalus atstumas tarp planuojamų sklypų užstatymo 9 m (STR 2.02.01 : 2004 „GYVENAMIEJI PASTATAI“ 3 lentelė).

Išoriniam gaisrų gesinimui projektuojamas priešgaisrinis hidrantas Liepojos gatvėje.

3.6. HIGIENINIAI REIKALAVIMAI.

Planuojama veikla susieta su vienbučio gyvenamo namo statyba ir jo eksploatavimu sklype Nr.1 ir sklype Nr.2.

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 įtakojančios gyvenamąją aplinką. Taršos nebuvimas ir centralizuotų inžinerinių komunikacijų įrengimas sklype užtikrins gyventojų sveikatos saugą.

Gyvenamosios paskirties sklypai patenka į Liepojos plento B1 kategorijos gatvės SAZ . SAZ zonoje gyvenamosios paskirties pastatų statyba negalima.

SAZ -o teritoriją privalu apšodinti medžiais, kurie sumažintų transporto akustinę ir oro taršą.

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“ 7X skyriaus reikalavimus.

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

3.7. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3.7.1. Gyvenamosios aplinkos kokybės.

Sklypų suplanavimas atitinka ST 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“ keliamus reikalavimus. Užstatymo tankis norminis, maksimalus užimamas plotas pastatais 225 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.

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

Pastatai planuojami 3- 4 m atstumu nuo sklypų ribos.

Sklypuose pastatų užstatymo riba sutapdinama su Liepojos gatvės SAZ riba.

Naujai užstatomo sklypo tankis ir intensyvumas atitinka norminius reikalavimus.

Tarp sklypų pastatų užstatymo ribos yra 26 m, kas užtikrina normalią pastatų insoliaciją.

Naujai statomų pastatų architektūriniai reikalavimai :

Stogai šlaitiniai (vienšlaičiai arba dvišlaičiai)

Pastatų tūris nedidelis , skaidytas. Pastatų aukštis - iki dviejų aukštų.

Sienu apdaila - dažytas tinkas , keraminės plytelės, medis.

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

3.7.3. Transporto organizavimo.

Planavimo organizatorius už planuojamų sklypų ribų savo lėšomis įrengia Gulbių gatvės tęsinį su transporto apsisukimo aikštele. (žiūr. pagr. brėžinį) .

Pagal Liepojos gatvę , už suformuoto sklypo Nr.1 ribų planavimo organizatorius įrengia veją .

3.7.4. 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 Gulbių g, raudonųjų linijų ribose, todėl servitutai nenumatomi, o tinklų apsaugos zonos patenka į gatvės raudonųjų linijų ribas.

3.7.5. Adresų suteikimo.

Naujai suformuotiems sklypams siūloma suteikti adresą su Liepojos pl. gatvės numeriais.

3.7.6. Visuomenės sveikatos saugos.

Gyvenamosios paskirties sklypams patenkantiems į Liepojos kelio SAZ numatomos triukšmo apsaugos priemonės - želdinių sodinimas SAZ zonoje. Pastatų techniniuose projektuose privalu numatyti akustinės taršos priemones - pastatų sienų konstrukcija, langų konstrukcija ir t.t.

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.

Projekto vadovė



Virginija Dantiene

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Sodininkų bendrijos „Rūta“ žemės sklypo Nr. 22 (kad. Nr.2101/0013:2224) Klaipėdos mieste detaliojo plano organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Liepų g. 11, 420 kab., Klaipėda; tel.: 396164		
2.	Sodininkų bendrijos „Rūta“ žemės sklypo Nr. 22 (kad. Nr.2101/0013:2224) Klaipėdos mieste detaliojo plano rengėjas: V. Dantienės projektavimo firma, Taikos pr. 24-330, Klaipėda; tel.: 383391		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sodininkų bendrijos „Rūta“ žemės sklypo Nr. 22 (kad. Nr.2101/0013:2224) Klaipėdos mieste detalusis planas		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą (patvirtinto 2007-04-05 Nr. T2-110, registro Nr. 07-22)		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto strateginio planavimo principus bei nuostatas		
6.	Status quo situacija: Žemės sklypo Nr. 22 (kad. Nr.2101/0013:2224) sodininkų bendrijoje „Rūta“ tikslinė paskirtis iš žemės ūkio paskirties žemės keičiama į gyvenamąją paskirtį. Valstybinio fondo žemėje formuojamas gyvenamos paskirties sklypas. Suplanuojama valstybinio fondo žemė, padidinamas žemės sklypas laisvos valstybinio fondo žemės sąskaita turės įtakos teritorijos vystymo darnai. Planuojamas sklypas ir greta esantis kvartalas sudarys vientisą urbanistinį kompleksą, formuos kraštovaizdžio struktūrą, nedarys neigiamo poveikio aplinkai		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius yra suformuoti žemės sklypus laisvoje valstybinėje žemėje, nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo komunikacijų klausimus		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Planuojama veikla sudarys teigiamą ilgalaikį poveikį aplinkai, nes suformuotame sklype bus didesnės galimybės darniam teritorijos naudojimui ir sutvarkymui	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statybų metu: intensyvesnis transporto judėjimas, mechanizmų triukšmas darbo metu
	ekonominei aplinkai	Planuojama veikla naudinga visuomenei, sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, gyventojų užimtumui	–
	socialinei aplinkai	Planuojama veikla naudinga visuomenei, sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį gyventojų poilsiui ir užimtumui	–
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, skatins intensyvesnę sodų bendrijos estetinio vaizdo atnaujinimą	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statybos metu
10	Siūlomoms alternatyvos poveikis:	Alternatyvinių sklypų individualiai statybai nėra	–

Parengė krašt. arch.:

Projekto vadovė:




Svetlana Zabieliene

Virginija Dantienė

Aiškinamasis raštas

Vandens tiekimas

Pagal išduotas AB "Klaipėdos vanduo" technines sąlygas Nr. TS6/3-82 2006 02 13 planuojamo žemės sklypo prijungimui prie miesto tinklų, vandens tiekimas numatomas vykdyti iš esamos vandentiekio linijos d150 mm, praeinančios šalia planuojamo žemės sklypo. Kadangi esama vandentiekio trasa papuola į formuojamą sklypą, todėl numatome vandentiekio tinklų iškėlimą į miesto bendro naudojimo teritoriją. Esama vandentiekio linija praeinanti sklypo ribose demontuojama. Planuojami sklypai numatomi užmaitinti vandeniu nuo projektuojamos vandentiekio linijos.

Buitinės nuotekos

Pagal išduotas AB "Klaipėdos vanduo" technines sąlygas Nr. TS6/3-82 2006 02 13 planuojamus žemės sklypus prijungimui prie miesto tinklų, buitinės nuotekos numatomos nuvesti į esamą šulinį EKF-173. Planuojamame sklype du vienbučiai namai numatomi pajungti iš naujai suprojektuotos buitinių nuotekų linijos d160 mm.

Lietaus nuotekos

Lietaus nuotekos numatomos nuvesti į šalia esamą griovį. Esama lietaus nuotekų linija d200 mm praeinanti sklypo ribose demontuojama.

PDV E.Kril

