

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai, tel.: 8 46 211 116, el. p.: savivaldybe@klaipedos-r.lt.

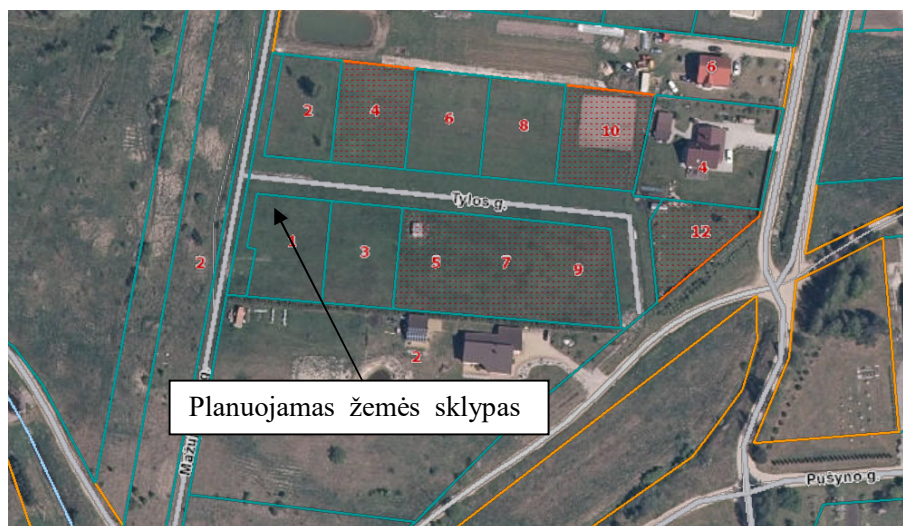
1.2. Detaliojo plano korektūros rengėjas: Jurgitos Comienės individuali veikla, teritorijų planavimo vadovė Jurgita Comienė, atestato Nr. 0021, el. p. j.comiene@gmail.com, mob. 861738752.

1.3. Planuojamo žemės sklypo adresas: žemės sklypas (kad. Nr. 5544/0003:1090), Tylos g. 1, Dovilai, Klaipėdos raj. sav. Planuojamo sklypo plotas - 1174 m².

1.4. Projekto tikslas: žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0003:538) esančio Dovilų miestelyje, Dovilų seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., detaliojo plano koregavimas žemės sklype Tylos g.1, Dovilai, Klaipėdos raj. (koreguojama statybos zona, riba).

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1 *Žemės sklypų bendrieji kadastro duomenys.* Planuojamo žemės sklypo Tylos g. 1, Dovilai, Klaipėdos r. sav., pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Registruotų statinių žemės sklype nėra.

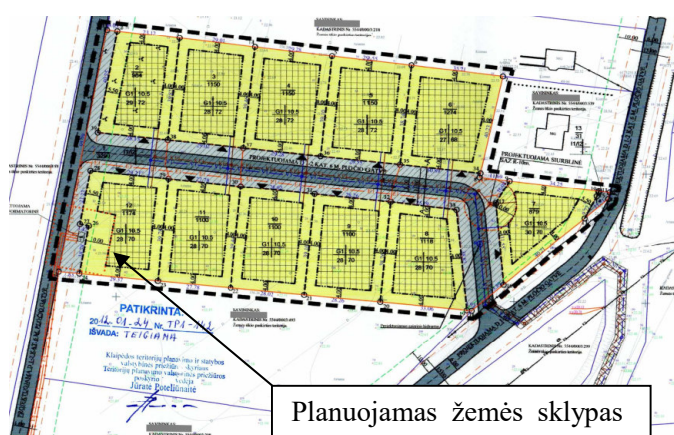


Žemės sklype registruoti servitutai: nėra.

Žemės sklype registruotos specialiosios sąlygos: nenustatytos.

2.2. Žemės sklypo sprendinių atitikimas atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

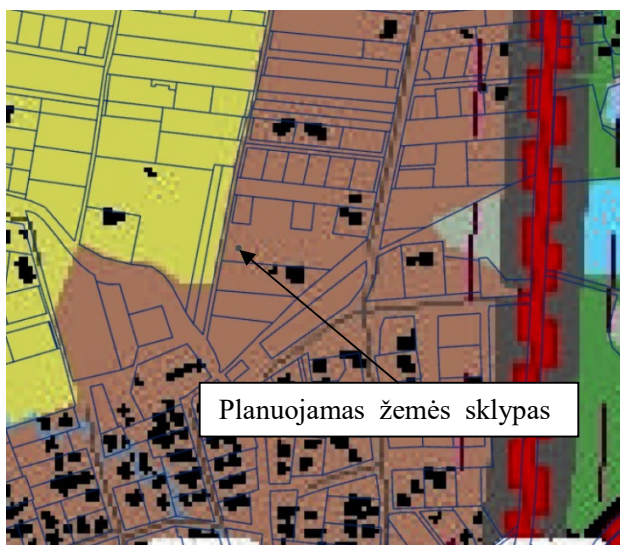
Žemės sklypas (kad. Nr.5544/0003:1090) suformuotas parengus žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0003:538) esančio Dovilų miestelyje, Dovilų seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., detalų planą, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2012 m. vasario 28 d., sprendimu Nr. T11-139 "Dėlžemės sklypo (kad. Nr. 5544/0003:538), esančio Dovilų miestelyje, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano patvirtinimo ir žemės paskirties pakeitimo".



Ištrauka iš Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0003:538) esančio Dovilų miestelyje, Dovilų seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., detaliojo plano (pagrindinis brėžinys)

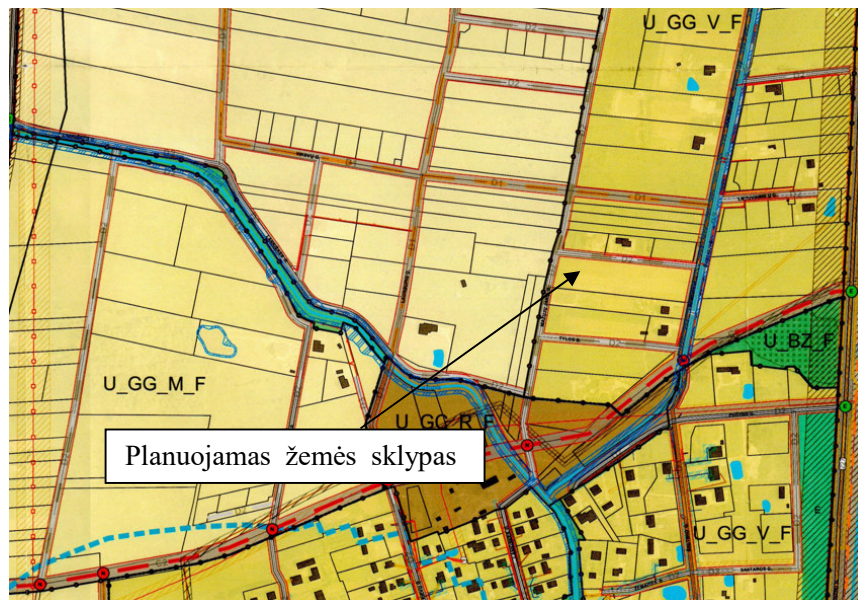
Detalioju planu pakeista žemės sklypo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, numatyti naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendroju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111, matyti, kad planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją, kurioje leidžiami visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai, išskyrus pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas. Teritorija skirta gyvenamajai veiklai, kartu su jai aptarnauti reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Dovilų miestelio bendrojo plano (reg. Nr. T00079661), patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T11-446, sprendiniais planuojamas žemės sklypas patenka į U_GG_V_F funkcinę zoną (vidutinio užstatymo intensyvumo). Galimas maksimalus pastatų aukštis iki 12 m., žemės sklypo intensyvumas – 1.0, užstatymo tankis – 40 proc..



Ištrauka iš Dovilų miestelio bendrojo plano

Detaliojo plano koregavimas naudojimo būdo nekeičia, žemės sklypo naudojimo reglamentai numatomi pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

III. KOREGUOJAMI SPRENDINIAI

Koreguojamo žemės sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas – 1174 m².

Maksimalus statinių aukštis iki kraigo (m) – 10.5 m;

Užstatymo tankis – (28 %);

Užstatymo intensyvumas – (70 %).

Žemės sklype galima vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su priklausiniais. Statinių statybos zona ir riba koreguojama išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ planuojami statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šie reikalavimai nebus pažeisti, nes projektuojamų pastatų aukštis iki 10,5 m.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų Ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ planuojami statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu).

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypo vakarų pusėje statybos zona, riba planuojama su suprojektuotos transformatorinės patikslinta apsaugos zona. Įvertinant žemės sklypo konfigūraciją, projektuojamo gyvenamosios paskirties pastato tipą, planuojamas patalpas, jų matmenis bei jų išdėstymą, poilsio erdvės zona numatoma vakarinėje bei pietinėje žemės sklypo pusėje.

Detaliojo plano nustatytas sklypo užstatymo tankis bei intensyvumas pakoregavus statybos ribą ir zoną, nebus viršijamas. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei gretimuose sklypuose.

Planuojamo žemės sklypo vakarinėje pusėje koreguojama statybos zona numatoma su esamo kelio ir suplanuotos transformatorinės apsaugos zonos riba.

Detaliojo plano koregavimas galimas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai nekeičia nustatytų sprendinių.

Detaliojo plano suplanuotos transformatorinės apsaugos zona patikslinama, t.y. numatoma 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę. Pakeistos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja nuo LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pakeitimo dienos.

IV. GAISRINĖ SAUGA

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komanda, Klaipėdos rajono PGT komanda Žemaitės g. 68, Gargždai, nuo planuojamo sklypo ir numatomo pastato yra ~ 7 km atstumu.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“ nurodo, kad kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausio vandens telkinio (esamo kanalo), kuris nuo planuojamo pastato nutolęs apie 150 metrų.

V. ŽELDINIAI

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija), želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – ne mažesnis kaip 25% viso žemės sklypo ploto.

VI. SUSISIEKIMAS

Patekimas į suformuotus žemės sklypus patenkama iš Tylos gatvės. Gatvių raudonųjų linijų plotis numatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Nuvažos į sklypus numatomos 4 metrų pločio.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 30 lentelę. Sprendžiant automobilių parkavimą būtina užtikrinti, kad nebūtų padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

VII. INŽINERINIAI TINKLAI

Inžinerinė infrastruktūros sprendiniai numatomi pagal plano sprendinius. Geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų Dovilų miestelyje. Įgyvendinus projektą „Dovilų mstl. vandentiekio ir nuotekų tinklų rekonstrukcija ir plėtra“ kvartalo buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į projekte numatomus buitinių nuotekų tinklus.

10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10 kV oro linijos L-800 iš Gargždų TP artimiausios (patogiausios) atramos į numatomą 10/0,4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę.

VIII. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI APLINKOS KOKYBĖS IR HIGIENINĖS BŪKLĖS POŽIŪRIU

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamo žemės sklypo suplanuotos transformatorinės planavimas ir įrengimas turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 “Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje”, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 “Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 “Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje” patvirtinimo” reikalavimus.

Projekto vadovė

Jurgita Comienė

