

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas Kalotės k., Kretingalės sen., Klaipėdos raj. (kad. Nr.5528/0001:646). Planuojamos teritorijos plotas – 0,4500 ha.

Pagal LR teritorijų planavimo įstatymą atitinka kvartalo apibrėžtį, t.y. teritorija įsiterpusi tarp Spalvų g., šiaurinėje pusėje privažiavimo kelio kad. Nr. 5528/0001:965 (suformuotas pagal detaliojo plano reg. Nr.003553003368 sprendinius) ir esamų antropogeninių objektų (esamos, užstatytos sodybos A. Brako g. 23 ir Spalvų g. 15).

Planavimo tikslai: esamą sklypą padalinti į atskirus sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Esant poreikiui išskirti sklypą ar jo dalį infrastruktūrai įrengti.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos rajono bendruoju planu, Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Detaliojuoju planu esamo sklypo pagrindu suformuojama:

2 žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr.1

- Žemės sklypo plotas - 1908 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Statomi 1- 2 aukštų su mansarda gyvenamieji namai iki 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- Sklypų užstatymo tankumas - 5 %.
- Sklypų užstatymo intensyvumo indeksas - 0.10.
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).

Žemės sklypas Nr.2

- Žemės sklypo plotas - 1943 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Statomi 1- 2 aukštų su mansarda gyvenamieji namai iki 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- Sklypų užstatymo tankumas - 5 %.
- Sklypų užstatymo intensyvumo indeksas - 0.10.
- Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (su).

1 inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas:

- žemės sklypas Nr. 3 SP* suplanuotų C kat. Spalvų g. ir D kat. gatvės Nr. 3 plėtrai, kurio plotas – 649 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Pastaba: SP* - Kalotės - Purmalių gyvenvietės susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Planuojamos teritorijos užstatymas

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į **mažo užstatymo intensyvumo** funkcinę zoną Nr. 13. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinių tekstinių reglamentų 10 p. vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais (viešojo vandens tiekėjo tvarkomais) inžineriniais tinklais (vandentiekis, buitinės nuotekos), minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos: 20 arų – mažo užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje.

Planuojamai teritorijai Klaipėdos rajono bendrajame plane nurodyta minimalių sklypų dydžių nuostata vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypams negalioja, kadangi planuojama teritorija patenka į esamą susiformavusią Kalotės gyvenvietės kompaktiškai užstatytą teritoriją, kurioje yra veikiantys viešojo vandens tiekėjo tvarkomi centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai:

- Rengiamu detaliuoju planu, pagal AB Klaipėdos vanduo išduotas planavimo sąlygas, prisijungimas numatomas prie esamų centralizuotų vandentiekio, nuotekų tinklų Adomo Brako gatvėje (išsamiau žiūr. infrastruktūros brėžinį).

- Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų ir Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžiniuose pavaizduotos kompaktiškai užstatytos (didesnės nei 5 ha teritorijos) urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius rengiamu detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į esamos urbanizuotos Kalotės gyvenvietės ribas (išsamiau žiūr. esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte pateiktas ištraukas iš Klaipėdos rajono bendrojo plano).

Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu planuojama teritorija patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę zoną užstatymas reglamentuotas Pajūrio regioninio parko tvarkymo plane. Naujos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliaisiais planais nustačius pastatų aukštį, užstatymo plotą bei tankį. Vizualinės apsaugos aspektu svarbiausias dėmesys skiriamas statyboms reguliuoti. Rekomenduojamas dviejų tipų užstatymas: vienkieminiai ir kupetiniai kaimai. Vienkiemiai kuriami ūkininkų ūkiuose, kupetiniai kaimai formuojami esamų kaimų vietose, centralizuotai įrengiant inžinerinius tinklus. Bendras užstatymo plotas vienkiemiuose negali viršyti daugiau nei 2% ūkio ploto, kupetiniuose kaimuose – nuo 2,5% iki 5,0%. Naujus statinius rekomenduojama neutralizuoti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Kalotės k. arba Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - vienbučių gyvenamųjų namų statyba su priklausiniais statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ,

išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Triukšmas

Planuojama teritorija yra apie 80-150 m atstumu nuo geležinkelio kelio. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, 1 lentelėje nurodytiems leidžiamiems triukšmo ribiniams dydžiams.

Vadovaujantis rengiamo detaliojo plano esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte atlikta triukšmo lygio vertinimo analize (išsamiau žiūr. esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte), pagal www.geoportal.lt geležinkelio kelių sukeliama triukšmo kartografavimo žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ ribinių verčių, tik planuojamos teritorijos nakties (Lnakties) triukšmo lygis 50-60 dBA, dalyje teritorijos viršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties aplinkoje“ nustatytas triukšmo ribines vertes – 55 dBA.

Vadovaujantis triukšmo vertinimo rezultatais ties planuojama gyvenamąja teritorija numatomos triukšmo lygį mažinančios priemonės – akustinė tvora, želdinių juosta (prieštriukšminė priemonė tikslinama techninio projekto rengimo metu). Akustinės tvoros parametrai, medžiagos, želdinių kiekis, rūšinė sudėtis sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę ir pan., įvertinant geležinkelio keliamą triukšmą.

Oro tarša

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma jokia tarši veikla, kuri galėtų pakeisti ir turėtų įtakos rodiklių kaitai, todėl detaliojo plano sprendiniai gyvenamajai aplinkai oro taršos aspektu įtakos neturės.

Detalioju planu planuojama gyvenamoji teritorija neįtakojama oro taršos aspektu, neviršija LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640 patvirtintų Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų.

Gaisrinės sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 14,35 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio priešgaisrinio vandens telkinio esančio ne daugiau nei 1000 m atstumu nuo planuojamo sklypo (pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintų Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 67 ir 67.3 p.). Priešgaisrinis vandens telkinys turės atitikti Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p. ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 94 p. ir IV sk. (pakankamas vandens kiekis vandens telkinyje gaisrui gesinti) reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai

Detaliojo planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* prisijungimas numatomas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Adomo Brako gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Adomo Brako gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: kol bus nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba infiltracinius šulinius sklype. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją ir pan. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: planuojama teritorija nemelioruota.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

NTR registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V sk., 24) – 0,45 ha.
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,0157 ha.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Kalotės k., Kretingalės sen., Klaipėdos raj.

Susisiekimas su planuojama teritorija yra esamas iš C kat. Spalvų gatvės (RL-20 m, važiuojamosios dalies plotis – 4,5 m, danga – asfaltas)/ vietinės reikšmės kelio Nr. KL8928, kurio apsaugos zona po 10 m. nuo kelio briaunos, per SP suplanuotą D2 kat. gatvę Nr.3, kurios RL-12 m.

SP aiškinamajame rašte nurodyta, kad “Specialiojo plano sprendiniuose taip pat suplanuotos naujos gatvės ir numatyti suplanuotų gatvių parametrai – gatvės kategorija, eismo juostų skaičius, eismo juostos plotis, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų (žr. 7.4 lentelę). Parinkti gatvių techniniai parametrai užtikrins gatvių pralaidumą ir garantuos eismo saugumą. Šie normatyvai ir nustatytos gatvių raudonosios linijos sudarys galimybę vystyti inžinerinę infrastruktūrą ir ją eksploatuoti.” SP pažymėta, kad 7.4 lentelėje pateikti gatvių parametrai gali būti tikslinami. SP aiškinamajame rašte nurodyta, kad „D2 kategorijos gatvės sudaro papildomą gatvių tinklą, kuris skirtas privažiavimams, priėjimams prie atskirų pastatų ar objektų.“. Todėl rengiamu detaliuoju planu SP suplanuotos Gatvės Nr. 3, ilgis numatytas pakankamas privažiuoti prie žemės sklypų Spalvų g. 7, Spalvų g. 9, detaliuoju planu suplanuotų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2. Privažiavimas prie suplanuoto priešgaisrinio vandens telkinio užtikrinamas žemės sklypu kad. Nr. 5528/0001:965.

Rengiamu detaliuoju planu suformuojamas žemės sklypas Nr. 3 SP suplanuotų C kat. Spalvų g. ir D kat. gatvės Nr. 3 plėtrai, kurio plotas – 649 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 32 p. D kat. akligatvio pabaigoje numatyta apsisukimo aikštelė lengviesiems automobiliams. Sunkiasvorio (šiukšliavėžių) transporto eismas neplanuojamas, nes numatomas bendras atliekų surinkimas ties įvažiavimu į projektuojamą D kat. gatvę, gatvės raudonųjų linijų ribose.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Pastaba:

SP - Kalotės - Purmalių gyvenvietės susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas.

Servitutai.

Servitutų registruotų NTR registre nėra.

Siūlomi servitutai:

Tarnaujantys:

- Sklypas Nr.3 tarnaus - teise važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas – 215) – 649 m². (S)
- Sklypai Nr.3 tarnaus - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas – 222) – 649 m². (S)

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

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

Projekto vadovė (TPV 0091).....  A. Taurosevičienė