DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami 2002-10-03 Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 185 (reg. Nr. 003553000335) patvirtinto detaliojo plano sprendiniai. Detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo Pasienio g. 21, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. (kad. Nr. 5520/0001:578) paskirties ir naudojimo būdo, pakeisti (nustatyti) teritorijos naudojimo reglamentus.

Žemės sklype esama ir planuojama vienbučio arba dvibučio gyvenamojo pastato su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypui Nr.01 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Žemės sklypo Nr.01 plotas lieka esamas - 1029 m^2.
- Teritorijos naudojimo tipas lieka esamas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV).
- Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas lieka esamas – kita (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Išlaikomas esamas galiojančiu detaliuoju planu suformuotas bendras teritorijos maksimalus užstatymo aukštingumas. Pastatų aukštis (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) lieka esamas, nekeičiama – 10,50 m. Taip pat lieka esamas nustatytas aukštų skaičius – 1-2 aukštai.
- Naikinamas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas „Šlaitiniai stogai“, stogo konstrukcija nereglamentuojama.
- Sklypo užstatymo tankumas - 29 % (nustatomas).
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas - 0.40 (nustatomas).
- Užstatymo tipas nekeičiamas, lieka esamas - sodybinis užstatymas (su).

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

Planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas nustatytas vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, 2020-08-20 sprendimu Nr.T11-333 patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu, bei Gargždų miesto bendruoju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. 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. Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai – urbanistiniai reikalavimai:

- Apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- Pastatas modernios architektūros.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr.XIII-2166) aktualia redakcija visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami

atstumai. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr.XIII-2166) aktualia redakcija planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai 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.

Gaisrinės sauga.

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Pasienio g., vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Maksimalus atstumas nuo esamo priešgaisrinio hidranto iki projektuojamos tolimiausios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 80 m.
Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Klaipėdos rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba) – 2.91 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Kvietinių g. 30, Gargždai, Klaipėdos raj.



Planuojama teritorija patenka į AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų hidrantų atitinkančių priešgaisrinius poreikius aptarnaujamą teritoriją.
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.
Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumu tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).
Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų esančių gyvenamųjų namų kvartalo D kat. gatvėje. 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. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija:* nėra.
- *Dujotiekis:* sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai:* sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai:* Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Įregistruotų planuojamo žemės sklypo NTR registre nėra.

Nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, pagal MB „Joroma“ parengtos toponuotraukos (Nr. TIIIS1-20210715-003474) duomenis.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) - 21 m^2

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Pasienio g. 21, Gargždų mieste, Klaipėdos raj. Susisiekimas yra esamas iš D kat. kvartalo gatvės *(RL – 12 m., važiuojamosios dalies plotis – 5 m, danga – žvyras, gatvės žemės sklypo kad. Nr. 5520/0001:401, kuriame įregistruotas kelio servitutas)*, D kat. Pasienio g. *(RL – 15 m., važiuojamosios dalies plotis – 5 m, danga – žvyras, KL7115)*, C kat. Žemaitės g. *(RL – 20 m., važiuojamosios dalies plotis – 5 m, danga – žvyras, KL7112)*, B kat. Kretingos plento g./ krašto kelio Gargždai – Kretinga Nr. 216 *(RL – 40 m., važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – asfaltas).*

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

Servitutai. Nėra.

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 žemės sklypo ploto- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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