

Detaliojo plano koncepcijos AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Esamos būklės analizė: Planuojamą teritoriją didžiaja dalimi supa žemės ūkio paskirties sklypai. Pietrytiniuose gretimuose sklypuose detalioju planu pakeista paskirtis į gyvenamosios teritorijos, „mažaaukščių“ (keičiama į „vienbučių ir dvibučių“) gyvenamųjų namų statybos. Nuo Rūko gatvės į pietus ir pietvakarius driekiasi esamas gyvenamasis kvartalas, už jo - Joniškės tradicinio laidojimo kapinės, nuo planuojamos teritorijos nutolusios 400 m. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų fizinės ir cheminės taršos pavojingų visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai objektų. Gretimybėje taipogi nėra vandenviečių ir buitinių nuotekų valymo įrenginių. Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ir rekreacinių teritorijų zonas. Joje nenustatyta istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių radimviečių. Su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis bei viešosios paskirties pastatais nesiriboja. Planuojamoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijoje gamybinė veikla nenumatoma ir sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama teritorija į gamybinių-komunalinių ir kt. objektų sanitarines apsaugos zonas nepatenka. Už 110 m nuo planuojamos teritorijos šiaurės vakarų kryptimi, Rūko gatvės taškoje, yra saugotini buv. Bachmano dvaro pastatai. Už 100 m, matuojant trumpuoju atstumu, šiaurės rytų kryptimi numatytas vaikų darželio sklypas. Prie Klemiškės g. ir kelio A13 sankryžos numatytas prekybos-paslaugų centras. Už 560 m, matuojant trumpuoju atstumu, šiaurės rytų kryptimi yra neveikiančios mažos Paupių kapinaitės (statusas-kultūros vertybė, kodas L309). Planuojamą teritoriją supa suformuotas esamų gatvių (Rūko, Medikių, Jaunystės, Klemiškės) tinklas.

Koncepcijos stadijoje nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypų (kad. Nr.2121/0036:187 (0,1267 ha) ir Nr.2121/0036:27 (0,0536 ha)) pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai; sujungti žemės sklypus; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, žemės sklypų naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus, statybos ir kitos veiklos privalomąsias sąlygas; parengti cismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Planuojama teritorija adresu Klaipėdos m.sav. Klaipėdos m., žemės sklypo kadastrinis Nr.2121/0036:187 (0,1267 ha) ir Nr.2121/0036:27 (0,0536 ha), buvusiam Paupių k., Klaipėdos m.k.v.pagal Klaipėdos m. bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamosios teritorijos G1 mažaaukščių (dabar vienbučių ir dvibučių) gyvenamųjų namų statybos. Planuojama teritorija atitinka bendrajame taipogi ir specialiajame plane patvirtintų transporto ir inžinerinės infrastruktūros principinių sprendinių visumą. Susisiekimo tinklo parametrai atitinka bendrojo plano sprendinius ir perspektyvinius poraikius, išskiriant žemės plotus transporto ir komunikacijų koridoriams, kur planavimo organizatorius įsipareigoja įrengti numatomo objekto aptarnaujančią infrastruktūrą. Pagal „Teritorijos tarp magistralinio kelio Nr.A13 „Klaipėda-Liepoja“, Klemiškės, Rūko ir Jaunystės gatvių Klaipėdoje infrastruktūros plėtros schema-specialųjį planą (patvirtintas Klaipėdos m. sav.tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr.T2-48, registro Nr.08-15)“ ir pagal „Žemės sklypų, kurių kadastriniai numeriai 2101/0036:99 ir 2101/0036:61, buvusiam Paupių kaime, Klaipėdoje detalųjį planą (patvirtintas Klaipėdos m.sav.administracijos direktoriaus 2010-01-19, įsakymu Nr.AD1-85, registro Nr.10-1)“ šalia Rūko ir Medikių gatvių numatyta inžinerinės infrastruktūros teritorija. Tinklus eksploatuojančių organizacijų planavimo sąlygomis nustatytas realiai galimas prisijungimas prie centralizuoto inžinerinio aprūpinimo tinklo. **Inžinerinės komunikacijos** planuojamos prijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų inžinerinių tinklų pagal patvirtintą reg. Nr.08-15 specialųjį planą (teritorijos tarp magistralinio kelio Nr.A13 „Klaipėda-Liepoja“, Klemiškės, Rūko ir Jaunystės gatvių Klaipėdoje infrastruktūros plėtros schema-specialusis planas).

Vandentiekio ir nuotekų tinklai: planuojama prisijungti planavimo organizatoriaus lėšomis prie suprojektuotų ir jau įrengtų vandentiekio ir buitinių nuotekų centralizuotų tinklų (projektavimo firma „Dobi“ „Paupio gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklų statyba Klaipėdoje“, Statytojas AB „Klaipėdos vanduo“. Gaisrų gesinimui iš lauko yra suprojektuoti priešgaisriniai vandentiekio hidrantai (projektavimo firma „Dobi“ „Paupio gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklų statyba Klaipėdoje“).

Lietaus nuotekų tinklai: Galimi du sprendiniai: lietaus nuotekų vandenį galima kaupti požeminėje talpoje, panaudojant žaliųjų plotų laistymui arba prijungti kooperuotomis su gretimybėmis lėšomis prie suprojektuotų lietaus nuotekų tinklų pagal „Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialųjį planą“ projektuotojas UAB „Menhyras“.

Melioracija: numatoma spręsti techninio projekto rengimo stadijoje planavimo organizatoriaus lėšomis

pagal konkretaus pastato užimamą plotą rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo ir nuvedimo sistemą, nepažeidžiant gretimų teritorijų vandens nuvedimo režimo. Pagal Žemės ūkio sk.pateiktą schemą ir topografinę nuotrauką sklype yra 50 cm drenos, rinktuvų nėra.

Šildymas: planuojamoje teritorijoje numatomas gyvenamasis pastatas su modernia šildymo technologija – geoterminis, elektrinis (pagal specialųjį planą galimas ir mažesnės pradinės investicijos variantas iš vietinės dujų ar kieto kuro katilinės) planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis.

Dujų tiekimo tinklai: pasirinkus šildymo sistemą, techniniu projektu planavimo organizatoriaus (statytojo) lėšomis bus sprendžiami dujofikacijos klausimai iš esamo dujotiekio Rūko gatvėje.

Elektros tinklai: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietoje išskiriamas infrastruktūros sklypas inžinerinių komunikacijų koridoriams su reikiamu servitutu 0,4 kV elektros kabelinių linijų įrengimui nuo suplanuotos Medikių gatvėje 10/0,4 kV MTT į 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą. Dėl servitutų sudaroma su AB „Lesto“ sutartis ir jos sudarymo, įregistravimo ir kitas išlaidas apmoka planavimo organizatorius.

Ryšių tinklai: Rūko gatvėje dviejų kanalų telefoninė kanalizacija pagal poreikį teikia galimybę techniniu projektu statytojo lėšomis susiprojektuoti ir įsirengti įvadą.

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos numatytas iš esamos Rūko gatvės D1 kategorijos. Rūko gatvė jungiasi į esamą gatvių (Jaunystės D1, Medikių D1, Klemiškės C1) tinklą. Šiuo tinklu susisiekiama su Klaipėdos m. pagrindinėmis gatvėmis, vedančiomis į centrinę bei kitas miesto dalis ir susisiekiama su magistraliniu keliu A13, vedančiu į kitus miestus. Susisiekimo sistemos sprendiniai pagal esamą gatvių tinklą, parengtą specialųjį ir rengiamą detalųjį planą užtikrina saugų ir racionalų susisiekimą su būtiniausias paskirties pagal poreikį objektais Klaipėdos mieste bei užmiestyje. Įvažiavimas iš Rūko gatvės į planuojamą teritoriją rekomenduojamas ne siauresnis kaip 3,5 m. Slype planuojamos dvi automobilių parkavimo vietos.

Atfiktos visuomenės informavimo ir kitų dokumentų procedūros:

Iš VĮ registrų centro ir Gyventojų registrų tarnybos surinkti duomenys apie gretimybes: valdomų žemės sklypų išrašai ir gyvenamosios vietos registracijos duomenys.

Pateiktas skelbimas išspausdintas „Klaipėdoje“ 2011-12-27 ir skelbimas patalpintas internete.

Gretimybės: Olga Gričiuvienė žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0036:57) savininkė ir Vidmantas Čėjauskas trijų žemės sklypų (kadastrinis Nr. 2101/0036:240, 2101/0036:239, 2101/0036:241) savininkas buvo informuotos 2011-12-23 registruotais laiškais. Planuojamoje teritorijoje 2011-12-27 buvo įrengtas lauko skelbimas standas 70 x 50 cm formato. Lauko informacinio skelbimo vieta ir planavimo užduotis suderinta su Klaipėdos m.sav. administracija.

Šio detaliojo plano koncepciniai sprendiniai neprieštarauja šiems galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams:

—bendrųjų, specialiųjų planų:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas (patvirtintas Klaipėdos m. sav.tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr.07-22);
- Teritorijos tarp magistralinio kelio Nr.A13 „Klaipėda-Liepoja“, Klemiškės, Rūko ir Jaunystės gatvių Klaipėdoje infrastruktūros plėtros schema-specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos m. sav.tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr.T2-48, registro Nr.08-15);
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema (patvirtinta Klaipėdos m.sav.tarybos 2000-03-30, sprendimu Nr. 55, registro Nr.00-15);
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas) (patvirtintas Klaipėdos m.sav.tarybos 2007-06-28, sprendimu Nr. T2-201, registro Nr.07-30);
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorės reklamos specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos m.sav.tarybos 2005-07-28, sprendimu Nr. T2-267, registro Nr.05-32);
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, (patvirtintas Klaipėdos m.sav.tarybos 2001-11-08, sprendimu Nr. T254, registro Nr.01-62);
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos m.sav.tarybos 2005-03-31, sprendimu Nr. T2-74, pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr.T2-221, registro Nr.05-7);
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos m.sav.tarybos 2009-01-29, sprendimu Nr. T2-9, registro Nr.09-9).

—detaliųjų planų:

- Žemės sklypų, kurių kadastriniai numeriai 2101/0036:99 ir 2101/0036:61, buvusiam Paupių kaime, Klaipėdoje detalusis planas (patvirtintas Klaipėdos m.sav.administracijos direktoriaus 2010-01-19, įsakymu Nr.AD1-85, registro Nr.10-1);

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:

“G.Vaupšo projektavimo f.”

Proj.vadovas kv.at.Nr.245



Gintaras Vaupšas