ŽEMĖS SKLYPO, KURIO KADASTRINIS NR.8840/0002:341, ŠILUTĖS RAJ. SAV., ŠILUTĖS SENIŪNIJOJE, PAGRYNIŲ KAIME,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius	Šilutės raj. sav. administracijos direktorius Dariaus ir Girėno g.1, Šilutė
Objekto adresas	Pagrynių km., Šilutės seniūnija, Šilutės rajonas Kadastrinis Nr. 8840/0002: 341
Dalis / stadija	Detalusis planas
Projektavimo įmonė	**UAB"Šilutės hidroprojektas"**

1.Įvadas. Privataus žemės ūkio paskirties žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo į kitą paskirtį, sklypų apstatymo reglamentų nustatymo, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, servitutų tikslinimo detalusis planas parengtas vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės Planavimo ir plėtros skyriaus vedėjo pateiktomis Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti (2005 m. liepos 14 d. Nr.09-374/2005 [07/37]). Ruošiant projektą vadovautasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 bei 1995-12-29 nutarimo Nr.1640 nauja redakcija bei visais kitais galiojančiais LR įstatymais, Vyriausybės nutarimais, įsakymais, normatyvais ir reglamentais. Įplanavimo sąlygų sąvadą įtrauktos šios sąlygos bei raštai:

- Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2005-05-18 sąlygos Nr.(9.14.3)-V4-1933;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Šilutės filialo sąlygos Nr.(17.6.6)-V4-376;
- Šilutės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos valstybinės priešgaisrinės priežiūros inspekcijos 2005-05-11 d. raštas Nr.383;
- Šilutės rajono žemėtvarkos skyriaus sąlygos Nr.09-530;
- Šilutės rajono savivaldybės administracijos Kaimo reikalų skyriaus 2005-06-13d. raštas Nr.KR3-294;
- AB „Vakarų skirstomieji tinklai" 2005-05-24d. raštas Nr.49000-97;
- UAB „Šilutės vandenys" 2005-06-09d. raštas Nr.(1.19-01)-121(V15);
- UAB „Šilutės komunalininkas" 2005-05-16d. raštas Nr.107;
- AB „Lietuvos telekomas" sąlygos 2005-05-12d. Nr.03-2-06-3/2086;
- Valstybės įmonės „Klaipėdos regiono keliai" 2005-05-12d. raštas Nr.V2-415;

2.Esamos situacijos apžvalga. Planuojamas sklypas yra Pagrynių kaime, Šilutės seniūnijoje, Šilutės rajone (kadastrinis Nr.8840/0002:341). Iš šiaurės pusės sklypas ribojasi su esamu keliu, iš vakarų su sklypu kadastrinis Nr.8840/0002:342, iš pietų sklypas ribojasi su melioracijos grioviu. Sklypo kampų 6-8 ruože pagal žemės sklypo planą su koordinatėmis valstybinis žemės fondas.

Kampų 3-6 ruože gretimybė –sklypas kadastrinis Nr.8840/0002:341. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją esamas – iš kelio Šilutė –Vileikiai. Žemėnauda sklype- pieva. Esamo žemės paviršiaus altitudė šiaurės kryptimi kyla nuo 9.61m iki 10.62 m virš Baltijos jūros lygio.

3.Planuojamos teritorijos sprendiniai. Bendras planuojamo sklypo plotas 2770 m^2. Pagal išduotas planavimo sąlygas numatomas privataus žemės ūkio paskirties žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas į kitą paskirtį, sklypo apstatymo reglamentų nustatymas, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, servitutų tikslinimas.

Planuojama sklype statyti gyvenamą namą, ūkinį pastatą, pirtį. Ant gretimų sklypų ribų siūloma statyti ne aukštesnę kaip 1.2 metrų aukščio tvorą (RSN 151-92).

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas

Sklypo plotas 2770 m^2.

Sklypo savininkas: Svajūnė Šeputienė

Sklypo adresas: Pagrynių kaimas, Šilutės seniūnija, Šilutės rajonas

Sklypo tvarkymo **REGLAMENTAI:**

1 – teritorijos naudojimo būdas – *indeksas* **G3** – individualūs gyvenamieji namai;

2 – leistinas pastatų aukštis metrais – maksimali altitudė iki kraigo ar parapeto -8.5 m;

3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.2;

4 – leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0.36;

a – pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai – šlaitiniai pastatų stogai;

Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimas Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

- Kelio sanitarinės apsaugos zona – II punktas (registre), 122 kv.m;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai- XXI punktas (registre), 500 kv.m;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos XXIX punktas (registre), 587 kv.m;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos- XLIX punktas (projektuojamas);
- Elektros linijų apsaugos zonos VI punktas (projektuojamas);

Servitutai:

- kitų žemės sklypų servitutai šiame sklype:
- kodas 107 teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- kodas 106 teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

4.Sklypo inžineriniai tinklai. Šiuo metu planuojamame sklype inžinerinių tinklų nėra. Nauji inžineriniai tinklai – vandentiekio, buitinių nuotekų trasos bei elektros energijos tiekimas sietinas su Pagrynių gyvenvietės esamais tinklais. Šiaurės vakarinėje sklypo pusėje (45 metrai nuo sklypo ribos) pastatytas penkių aukštų gyvenamasis namas, iki kurio paklotos požeminės komunikacijos: tai buitinių nuotekų linija, d 150 mm, vandentiekio linija, d 100 mm bei elektros energijos 0.4 kV kabelis į minėtą namą. Planuojamas prisijungimas prie šių inžinerinių tinklų, paklojant tinklus valstybinio fondo žemėje iki planuojamos teritorijos (žiūr. pagrindinį brėžinį Nr.3). Įvadinė elektros energijos

apskaitos spinta pastatoma išorinėje planuojamo sklypo pusėje, užtikrinant galimybę eksploatuojančios organizacijos atstovams bet kuriuo metu prieiti ar privažiuoti prie jos. Įvažiavimas į sklypą esamas, nuo kelio Šilutė – Vileikiai, perspektyvoje tikslinga šį kelią rekonstruoti, įrengiant žvyro dangą. Vadovaujantis Valstybės įmonės „Klaipėdos regiono keliai" raštu įvažiavimui į sklypą naudotis esamomis nuovažomis - iš kelio Šilutė – Vileikiai.

5.Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių pasekmių vertinimas:

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Planuojamoje teritorijoje numatoma individualaus gyvenamojo namo, ūkinio pastato bei pirties statyba. Detaliojo plano sprendiniuose išlaikytos gretimybių sanitarinės apsaugos zonos ir normuojami atstumai pagal LRV nutarimą 1992-05-12 Nr.343 bei vėlesnes jo redakcijas. Į planuojamą sklypą vandens tiekimas numatomas iš esamos vandentiekio trasos. Vandens kokybė turi atitikti HN 24:1998 " Geriamasis vanduo. Kokybės reikalavimai ir programinė priežiūra" reikalavimus. Į sklypą projektuojama buitinių nuotekų linija, kuri vadovaujantis UAB"Šilutės vandenys" raštu Nr.(1.19-01)-121(V15) pajungiama į esamus tinklus. Kadangi sklype nebus vystoma gamybinė veikla, planuojama statyti individualų gyvenamąjį namą, taršos koncentracijos dirvožemyje neprognozuojama, taip pat ir aplinkos oro taršos. Planuojant sklypo užstatymą vadovautasi STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai".Gretimybėse esantiems objektams planuojama veikla įtakos neturės, iš vakarinės bei rytinės pusių sklypas ribojasi su detaliojo plano užsakovo sklypais, iš pietinės pusės sklypas ribojasi su melioracijos grioviu, iš šiaurės pusės – su esamu keliu, įsijungiančiu į kelią Šilutė – Vileikiai. Pagal Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pažymėjimą planuojamo sklypo ūkinės veiklos pobūdis – individualiai žemės ūkio veiklai.

Erdviniu – urbanistiniu (kraštovaizdžio formavimo). Planuojamas sklypas yra Pagrynių gyvenvietės pietiniame pakraštyje. Planuojamame sklype želdinių nėra – žemėnauda pieva. Rytinė sklypo dalis ribojasi su pušynu, pietinė – su melioracijos grioviu. Šiuo metu griovys priaugęs menkaverčių krūmų, kas negerina aplinkos kraštovaizdžio. Rekomenduojama šiuos krūmus pašalinti, išskyrus šlaite augančias pušaites. Tikslinga šienauti griovio šlaitus. Detaliojo plano projekte numatomas naujų želdinių, gyvatvorių pasodinimas pagal šiaurinę ir rytinę sklypo ribas. Rekomenduojama statyti pastatus šlaitiniais stogais, naudojant rausvą stogų dangą, kas būdinga šiai vietovei. Rekomenduojama sklypą aptverti 1.2- 1.5 m aukščio tvora.

Aplinkosauginiu. Planuojant sklypą vadovautasi KRAAD išduotose sąlygose nurodytų normatyvų, teisės aktų reikalavimais. Planuojamame sklype žemės ūkio paskirties sklypas keičiamas į kitos paskirties – sodybinio užstatymo. Tai gyvenamojo namo su ūkiniu pagalbiniu pastatu bei pirtimi statyba. Sklypo inžinerinis aprūpinimas siejamas su gyvenvietės centralizuotais tinklais. Šilumine energija gyventojai apsirūpins įsirengdami autonominį šildymą.

Projektuojant pastatus vadovautis Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento sąlygose nurodytų normatyvų ir kitų teisės aktų reikalavimų. Saugotinų želdinių sklype nėra, pagal RSN 151-92 normatyvą planuojamas jų pasodinimas. Kitų želdinių šalinimas, išskyrus minėtus krūmus griovyje, nenumatomas.

Priešgaisriniu. Planuojamas sklypas vandeniu aprūpinamas iš esamos vandentiekio linijos. Tam tikslui suprojektuota vandentiekio linija V1. Kritiniu atveju vandenį gaisrų gesinimui numatoma imti iš esamame vandentiekio šulinyje įrengto hidranto (žiūr. pagrindinį brėž.). Projektuojant pastatus sodybose būtina vadovautis STR 2.02.01: (Gyvenamieji pastatai), Str 2.01.04:2004 (Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai.

Projekto rengėjas .....inž. A.Latoža (atestato Nr.3332)

(parašas)

Su detaliuoju planu susipažinau, pretenzijų ir pastabų neturiu.

Plano užsakovas Svajūnė Šeputienė .....

(parašas)