

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas: Skaidrė Mikalauskienė.

Detaliojo plano rengėjas: Detaliojo plano rengėjas: UAB „Marteka“, J.K.Chodkevičiaus g. 10-423, Kretingos r., mob. 8 659 11027, el. p. info@marteka.lt.

Teritorijų planavimo specialistė: Monika Petreikytė, (kvalifikacijos atestatas Nr. 30357)

Planuojamos teritorijos dislokacija: Gribžinių k., Dauparų - Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5538/0014:328, sklypo plotas 4,1200ha.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011-04-13 Nr. Ar.9-152, Planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo pavaduotojo 2011-05-27 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.2011. Ar. 10-185.S.:

- Klaipėdos VSC 2011-05-11 sąlygos Nr. GE2-159.
- AB „LESTO“ 2011-05-25 sąlygos Nr. TS-43520-11-1509;
- Klaipėdos r. Sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-05-13 sąlygos Nr. 165;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2011-05-23 sąlygos Nr. V2-486;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2011-05-19 sąlygos Nr. KA6-363;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-05-26 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-2129;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2011-05-27 sąlygos Nr. 2011.Ar.10-185.

Teritorija vertinama šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti naudotas UAB „Gargždų projektas“ atliktu žemės sklypo planu, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorija – neužstatyta. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva. Remiantis Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties K(T) teritoriją.

2.2. Inžineriniai tinklai

Drenažo tinklai;

2.3. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 5538-0014-0328, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.
Plotas – 4,12ha;
- Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0,62ha.

2.4. Planuojamo sklypo gretimbės

- Rytų pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5538/0014:340;
- Vakaruose – Krašto kelias nr. 216, Gargždai – Kretinga ;
- Šiaurėje – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5538/0014:256.
- Pietuose – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5538/0014:464;

Planuojamą teritorija ribojasi su krašto keliu nr. 216 Gargždai – Kretinga, kategorija III, kurio sanitarinė apsaugos zona 50 m. nuo kelio briaunos. Gretimbėje nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė zona darytų įtaką planuojamam sklypui. Kitomis ribomis planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais.

III. RAIDOS KONCEPCIJA

3.1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detaliojo planu esamas sklypas dalinamas į sklypus vienbučių ir dvibučių namų statybai (G/G1), komercinės paskirties objektų teritorijos sklypus (K/K1), inžinerinės infrastruktūros sklypus (I/I2), bei atskirųjų želdynų sklypus (E/E3).

3.2. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams

Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 – Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į dvi skirtingas teritorijos tvarkymo zonas: K(T)Z / TŽ_{3,1} ir Z,M / Ž_{4,1} M_{2,1} U_{4,1.1}. Vadovaujantis Klaipėdos r. bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniais 5.6.1 lentelės 1 pastaba "Teritorijoms, kurios patenka į skirtingų reglamentų zonas, gali būti taikomi kaip vienos, taip ir gretimos zonos reglamentai.

Vadovaujantis, Klaipėdos rajono savivaldybės architektūros ir urbanistikos skyriaus aiškinamuoju raštu 2012-05-17d. Dėl Skaidrės Mikalauskiene žemės sklypo (Kad. Nr. 5538/0014/328), esančio Gribžinių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano koncepcijos tvirtinimo, teigiama, kad dalis sklypo patenka ant reglamentų ribos su teritorija Z,M / Ž_{4,1} M_{2,1} ir U_{4,1.1} (bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių ekstensyvaus dispersiško užstatymo sklypai).

Vadovaujantis ankščiau minėtais dokumentais: Prie krašto kelio Gargždai – Kretinga numatomas inžinerinės infrastruktūros sklypas bei komercinės paskirties sklypai. Vadovaujantis KTR "AUTOMOBILIŲ KELIAI" kelio apsaugos zonoje, nuo kelio briaunos 30m, galima statyti kavines, tualetus, automobilių plovyklas. Planuojamiems gyvenamosios paskirties sklypams numatoma taikyti - U 4.1.1. (bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių ekstensyvaus dispersiško užstatymo sklypai) teritorijos reglamentai, kurioje vienbučių ir dvibučių namų sklypams galimas užstatymo tankis - 10%.

Kiti bendrojo plano brėžiniai ir jų tekstinės dalys detalizuoja plėtros politiką, nustato kitus reglamentus šiai teritorijai:

- Nr. 1. „Sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai“ – U 4.1.1. -bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių ekstensyvaus dispersiško užstatymo sklypai.
- Nr. 2. „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ – žemės ūkio teritorijos;
- Nr. 3. „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio“ – nėra;
- Nr. 4. „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio“ – Rekreacinis potencialas mažas;
- Nr. 5. „Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio“ – nėra.

3.3. Architektūriniai reikalavimai gyvenamosios paskirties statiniams

Statiniai gali būti statomi iki 2 aukštų, bet neaukštesni kaip 8,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą planuojamoje teritorijoje.

3.4. Želdiniai

Vadovaujantis „ATSKIRŪJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOMIS“ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams 25% viso sklypo ploto skirti želdiniams, planuojamoje teritorijoje gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose ir komercinės paskirties sklypuose numatoma priklausomiesiems želdiniams skirti nemažiau 40% nuo viso sklypo ploto. Želdinių pagalba siekiama suskaidyti planuojamą teritoriją, kad ji nesudarytu monotoniško užstatymo pastatais.

3.5. Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai*: reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams), įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus

Gribžinių k., būtina pasijungti nuo jų. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

- *Nuotekų tinklai*: Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius ar sertifikuotą buitinių nuotekų kaupimo rezervuarą. Išvalytos nuotekos iki leidžiamos ribos, išleidžiamos į planuojamą vandens telkinį arba įrengiami infiltracijos laukai. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Gribžinių k. Būtina pasijungti į juos. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Šildymas*: numatomas kietu kuru, elektra ar kita.
- *Elektros tinklai*: planuojama elektros tinklus atvesti nuo numatomos įrengti 10/0,4kV modulinės tranzitinės transformatorinės. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos 0.4kV elektros kabelių tiesimui ir statybai į numatomas 0,4 kv skirstomąsias spintas.

3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“

3.7. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti planuojamoje teritorijoje suplanuotą vandens telkinį.

3.8. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti nuo esamo krašto kelio Nr. 216 Gargždai - Kretinga. Nuo kelio nuvažiuojama esama nuovaža.

Prie projektuojamų sklypų numatoma privažiuoti nuo planuojamo vietinės reikšmės vidaus kelio.

Įvažiavimo vietos gali kisti, priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

3.6. Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo specialistė	Monika Petreikytė	30357	