

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu: Kuršelių k. 3, Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo unikalus Nr. 5545-0001-0002. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre:

1. **Reg. Nr. 55/33089, kad. Nr. 5545/0001:2**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „GRIDINSENTA“. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 2,0734 ha.

Sklype įregistruotos kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – 0,0269 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – 0,1082 ha.

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0072 ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0341 ha.

Planavimo organizatorius: UAB „GRIDINSENTA“, Tomo g. 22, LT-91249 Klaipėda, tel.: 8 650 22248

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Archko“, Turgaus a. 27, LT-91246 Klaipėda, tel.: 8 686 06110, el. paštas: stanislovas@archko.lt.

Planavimo tikslas: Pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553000488) sprendinius, anksčiau suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (tankumą, intensyvumą, statinių aukštį).

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Pagal topografinę medžiagą planuojama teritorija yra lygi, žemės paviršiaus altitudės svyruoja iki 2 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Sklype yra esamas gamybinis pastatas su administracinėmis ir mokymo paskirties patalpomis.

Artimiausiose gretimybėse nėra visuomeninės paskirties objektų ar saugomų kraštovaizdžio objektų. Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra.

Pietinėje dalyje planuojamas teritorija ribojasi su esamu pravažiavimu. Rytinėje, šiaurinėje ir vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111:

Planuojama teritorija patenka į tvarkymo zoną, kurioje nustatytos vyraujančios tikslinės žemės naudojimo paskirtys – Z, K, Žemės ūkio ir kitos paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis). Konkretūs teritorijos žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai – Ž_{4.1}, U_{4.1.1};

Ž_{4.1} – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo. Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.

U_{4.1.1} – ekstensyvaus dispersinio užstatymo. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų.

Pagal „Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo“ bendrojo plano brėžinį, planuojama teritorija patenka į vidinio stabilizavimo arealų teritoriją, kurioje numatyta gražinti ir gausinti kraštovaizdžio natūralumą atkuriančius elementus.

Pagal "Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros" bendrojo plano brėžinį, planuojama teritorija yra šalia urbanistinės integracijos ašies IV lygmens (lokalinė jungtis).

Pagal "Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį" planuojama teritorija patenka į gana mažą resursinių arealų bendrojo rekreacinio potencialo teritoriją. Resursinių arealų rekreacinio vystymo kryptis: rekreacijos vystymo lygmuo ypač žemas, apspręstas gamtosauginių apribojimų arba išteklių nepakankamumu; prioritetinės rekreacijos vystymo kryptis - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje); kitos rekreacijos vystymo kryptys - pažintinė rekreacija.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Detaliojo plano sprendiniai bendrojo plano nekeičia. Pagal išduotą planavimo sąlygų sąvadą keičiami galiojančio teritorijų planavimo dokumento (detalusis planas reg. Nr. 003553000488) sprendiniai nekeičiant planuojamo žemės sklypo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Bendras planuojamos teritorijos plotas yra – 2,0734 ha. Planuojamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama, paliekama esama – kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypų plotai, naudojimo būdas ir pobūdis, statinių aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas pateikiami koncepcijos brėžinyje.

Leistinas sklypuose aukštingumas: ne daugiau 29,5 m nuo žemės paviršiaus.

Leistinas sklypų užstatymo tankumas (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu): 40 % – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

Leistinas sklypų užstatymo intensyvumas (visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu): 80% pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

Statinių statybos zona – Sklype statybos zona formuojama atsižvelgiant į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, esamus pastatus ir išlaikant ne mažesnę nei 10,00 m. atstumą nuo gretimų sklypų ribos.

Pastatai turi būti projektuojami žemės sklypų statinių statybos zonos ribose.

Pastatai turi būti projektuojami išlaikant gatvės užstatymo liniją.

Privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Užstatymo tipas – Pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Planuojamoje teritorijoje yra keli nevertingi krūmynai.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: 20 % - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos sklypuose.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypas skirtas naujų netaršių pramonės ir sandėliavimo įmonių statybai. Šio sklypo sanitarinė apsaugos zona esama nekeičiama – 100m.. Planuojama ūkinė veikla negali pažeisti trečių šalių interesų. Esant kriterijams, atliekamas planuojamos ūkinės veiklos vertinimas techninių projektų rengimo stadijoje.

Sanitarinės apsaugos zonos - Objekto esama SAZ - 100m - nustatyta detaliojo plano (reg. Nr. 003553000488) sprendiniuose. SAZ ribos nekeičiamos.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas:

Inžineriniai tinklai neplanuojami. Pasijunginama nuo esamų vietinių tinklų.

Vandentiekis, nuotekos – Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir kanalizacijos tinklų šiuo metu nėra. Vandens tiekimui naudojamas esamas vandens gręžinys. Buitinių nuotekų

nuvedimui naudojamas esami uždaro tipo valymo įrenginiai. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Klaipėdos r. Sav., Kuršelių k., planuojama pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Paviršines (lietaus) nuotekos nudrenuojamos į gruntą.

Elektros tinklai – elektros įvadas esamas.

Šildymas – naujų pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniai taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą, numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos.

Gaisrų gesinimas: Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš projektuojamų priešgaisrinių vandens telkinių.

Atliekos: susidariusios komunalinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartynus bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sudarytas sutartis su specializuotomis įmonėmis.

Susisiekimas: Artimiausias viešo susisiekimo elementas – rajoninis kelias Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai. Privažiavimui prie teritorijos naudojamas esamas vietinės reikšmės kelias (važiuojamosios dalies plotis 3,5 m.), į kurį patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2219 Kretingalė-Plikiai-Smilgynai.

Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis – 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietas. Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus. Planuojamų sklypų statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimų kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis.

Automobilių parkavimas teritorijoje numatomas sklypo ribose.

Aplinkos būklė: planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

Projekto vadovas

Stanislovas Lukšas

Planavimo organizatorius:

UAB „Gridinsenta“