

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatoriai:** Aistė Lukaitė.

**Planuojama teritorija:** Radailių k., kad. Nr.5558/0004:228, Klaipėdos rajonas.

**Detaliojo plano tikslas:** pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

## Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojama 19 sklypų mažaaukščių vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2,5 aukštų vienbučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki kraigo). Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti taip pat detalioju planu suformuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams bei rekreacinės paskirties želdynų sklypas.

Planuojamoje teritorijoje gyventojų poreikiams suformuojamas bendro naudojimo rekreacinės paskirties želdynų (sd15, E1) sklypas Nr.08, kuris priskiriamas ir kitu detalioju planu planuojamiems žemės sklypams kad. Nr.5558/0004:210 ir kad. Nr.5558/0004:221.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (**K**), ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją (**U4.1.1**) ir žemės ūkio (**Z**) paskirties žemę (tolygios paskirtys).

## **U 4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŲVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI**

### **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.

Dispersinio užstatymo teritorijose (U 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais). Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties

žemės teritorijoje, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku užstatymu, kai žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto, nustatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų užstatymo tankumo indeksas – 0.10, o intensyvumo – 0.25.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamoje teritorijoje suformuojama atskirųjų želdynų teritorija, siekiant sukurti dispersišką užstatymą. Ši želdinių teritorija tarnaus ir kitu detaliuoju planu planuojamiems 7 gyvenamosios paskirties žemės sklypams (kad. Nr.5558/0004:210 ir kad.Nr.5558/0004:221, kuriuos sieja bendra susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Taip pat planuojamos teritorijos sklypuose N.07, Nr.09÷16 suformuojamos kito režimo zonos rekreacinės paskirties želdynų teritorijoms (sd15, E1), kurių plotis 12 m. Šios zonos tanus, kaip rekreacinės paskirties žalieji koridoriai, kurie susijungs su gretimų sklypų žaliosiomis zonomis.

### **Inžineriniai tinklai**

Detaliuoju planu numatoma bendra susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sistema su žemės sklypais kad. Nr.5558/0004:210 ir kad. Nr.5558/0004:221, nuosavybės teise priklausančiais A. Lukaitei, kurie planuojami kitu detaliuoju planu. Susitarimas dėl bendros susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros bus pateikiamas kituose detaliojo planavimo etapuose. Planuojama prisijungti prie vietinių grupinių naudojimo inžinerinių tinklų. Statybų metu iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti, galimi atskiri inžineriniai tinklai, kurie vėliau bus tamponuojami, kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, numatoma prisijungti prie jų.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši.

### **Želdiniai**

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu, mažiausias želdynų plotas - ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto. Sklypuose Nr.7, Nr.09÷16, kuriuose išskiriama kito režimo zona rekreacinės paskirties želdiniams, želdinių koeficientas – 35 %.

Planuojamoje teritorijoje gyventojų poreikiams suformuojamas bendro naudojimo rekreacinės paskirties želdynų (sd15, E1) sklypas Nr.08, kuris priskiriamas ir kitu detaliuoju planu planuojamiems žemės sklypams kad. Nr.5558/0004:210 ir kad. Nr.5558/0004:221.

### **Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra Radailių k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas į detaliuoju planu planuojamą teritoriją numatomas iš rajoninio kelio 2212 Klaipėda–Trušeliai–Kretinga

(pereinančio į Šimkų gatvę), per Pušyno gatvę ir vietinės reikšmės kelią į žemėtvakinio projektu suplanuotus 5 m pločio privažiavimo kelius, nurodytus žemės sklypų planuose.

Vakarinė ir rytinė sklypo dalys paliekamos žemėtvakinio kelio plėtrai, kai siūlomas infrakoridorias plotis – 15 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo

Darius Šlušnys