

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatoriai: Aistė Lukaitė.

Planuojama teritorija: Radailių k., kad. Nr.5558/0004:210, kad.Nr.5558/0004:221, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: apjungti sklypus, pakeisti pagrindinę žemės 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 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, suformuojami 7 sklypai mažaaukščių vienbučių 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.

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 VIETŪVIŲ 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 ištinio 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, kitu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje (kad. Nr.5558/0004:228) suformuojama atskirųjų želdynų teritorija, siekiant sukurti dispersišką užstatymą. Ši želdinių teritorija tarnaus ir šiuo detaliuoju planu planuojamiems 7 gyvenamosios paskirties žemės sklypams, kuriuos su kitu detaliuoju planu planuojamais sklypais sieja bendra susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Taip pat planuojamos teritorijos sklypuose Nr.03 ir Nr.04 bei Nr.06 ir Nr.07 suformuojamos kito režimo zonos rekreacinės paskirties želdynų teritorijoms (sd15, E1), kurių plotis 12 m. Šios zonos tanaus, 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 sklypu kad. Nr.5558/0004:228, nuosavybės teise priklausančiu A. Lukaitei, kuris planuojamas kitu detaliuoju planu. Susitarimas dėl bendros susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros bus pateikiamas kituose detaliojo planavimo etapuose. 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.03 ir Nr.04 bei Nr.06 ir Nr.07, kuriuose išskiriama kito režimo zona rekreacinės paskirties želdiniams, želdinių koeficientas – 35 %.

Kitu detaliuoju planu planuojamame sklype kad. Nr.5558/0004:228, nuosavybės teise priklausančiu A. Lukaitei, suformuojamas bendro naudojimo rekreacinės paskirties želdynų (sd15, E1) sklypas Nr.08, kuris tarnaus šiuo detaliuoju planu planuojamiems sklypams.

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 žemėtvakiniu projektu suplanuotus 5 m pločio privažiavimo kelius, nurodytus žemės sklypų planuose.

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