

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Vaclovas Romanas Vainora

Detaliojo plano rengėjas: N. Čermauskienės ind. v. Nr. (18.51)L12-647, Kapsų g. 16, Klaipėda. Tel. 865791891.
Projektų vadovė - Nomedė Čermauskienė.

Planuojamos teritorijos dislokacija: žemės sklypas Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., (Kad. Nr. 5535/0005:337). Bendras plotas 0.8492 ha.

Detaliojo planavimo lygmuo: detalusis planas vietovės lygmens.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimas iš žemės ūkio į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalijimas į sklypus, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

Detaliojo planavimo etapai ir stadijos: Detalusis planas rengiamas bendra tvarka, 4 etapais (parengiamasis etapas, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas). Teritorijų planavimo dokumento rengimo etape, taikomos 3 stadijos (esamos būklės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija)

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka: Detalusis planas svarstomas bendra tvarka.

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypų savininkams sutartimi Nr. Ar.5-290; Planavimo sąlygų sąvadu 2013 04 08 Nr.(12.13)Ar.5-290, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos vyr.architekto G. Kasparavičiaus; Planavimo užduotimi, patvirtinta planavimo organizatoriaus ir Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir Urbanistikos skyriaus vedėjo-vyr. arch. G. Kasparavičiaus.

Detaliojo planavimo sąlygos:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-03-7 sąlygos Nr. GE2-36;
- AB „LESTO“ 2013-03-07 sąlygos Nr. TS-43520-13-0873;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus sąlygos 2013-03-08 Nr.(35.19)-St.3-54);
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus sąlygos 2013-03-08 Nr.(12.13).Ar.5-290;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus sąlygos 2013-03-04 Nr.KA6-569;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-03-08 raštas Nr. (4)-LV4-681;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus sąlygos 2013-03-06 Nr. 547;
- AB “Klaipėdos vanduo“ 2013-03-14 sąlygos Nr.2013/S.6/3-253.

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės turi būti vertinamos šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės.
- Higieninės būklės.
- Poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Planuojamos teritorijos sprendiniams įtakos turintys anksčiau rengti planavimo dokumentai:

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg.Nr. 003551003200.
- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, Reg. Nr. 003552000658.

- o Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, Reg. Nr.003552004225.
- o Kretingalės seniūnijos Plikių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas. Reg. Nr.003552004285.

Detaliojo planavimo grafinės dalies pagrindas:

Projekto grafinė dalis rengta naudojant 2013 m. parengtą toponuotrauką M 1:500, rengėjas UAB „Aidila“.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Planuojamo žemės sklypo adresas – Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., (Kad. Nr. 5535/0005:337).

2.1. Planuojamo žemės sklypo savininkas – Vaclovas Romanas Vainora

2.2. Duomenys apie planuojamą teritoriją:

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas yra žemės ūkio paskirties žemė (Z), kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypas (Z4).

Planuojamos teritorijos plotas – 0,8492 ha.

Servitutai. Planuojamoje teritorijoje servitutai nenumatyti.

Gretimybės: Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu (KL1013 Bruzdeilynas-Peskojai-Potrai), šiaurinėje pusėje ribojasi su Algimanto Pivorius (Kad. Nr.5553/0005:427) žemės ūkio paskirties sklypu, rytinėje su lauko keliuku, pietinėje su valstybine žeme - pravažiavimu. Gretimybėse žemės ūkio, ūkininko sodybviečių žemės sklypai. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija ir gretimybės patenka į žemės ūkio paskirties teritoriją, su galimybe urbanizuoti.

Specialiosios naudojimo sąlygos nustatytos teritorijoje:

Remiantis Valstybės įmonės registrų centro pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurių Un.Nr.4400-0650-6150 (Kad. Nr. 5535/0005:337), užregistruoti šie apribojimai:

XVI skyrius. Kurortų apsaugos zonos - 0,8492 ha.

XXI skyrius. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,8492 ha.

II skyrius. Kelių apsaugos zonos - 0,0374 ha.

Esamo teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojamos teritorijos gretimybėje esantys sklypai yra žemės ūkio, ūkininko ūkio sklypai. Planuojamo sklypo žemės paviršiaus absoliutinė altitudė svyruoja nuo 25,41 iki 26,35 pagal Baltijos aukščių sistemą.

Inžineriniai tinklai

Sklype yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai.

Susisiekimas (esami keliai, gatvės)

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo esamo vietinės reikšmės kelio Bruzdeilynas-Peskojai-Potrai.

Želdiniai

Sklype želdinių nėra. Bendro naudojimo želdynų planuojamoje teritorijoje taip pat nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų - saugomų teritorijų, nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių, nėra saugomų želdinių. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4d., Žin., 2004, Nr. 153-5571).

Esamos probleminės situacijos

Nei planuojama teritorija nei kitos gretimybės nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Cheminė, fizinė, biologinė tarša, psichogeninė įtaka planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse – neutrali.

Projekto vadovas

Plano rengėja



N. Černiauskienė (atestato Nr.23876)

N. Černiauskienė (atestato Nr. 23876)

III. TERITORIJOS PLĖTROS KONCEPCIJA

3.1. Planavimo tikslas -pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimas iš žemės ūkio į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalijimas į sklypus, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

3.2. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys.

Planuojamas žemės sklypas randasi Peskojų kaimo ribose. Teritorijos, kaip tam tikros teritorinės struktūros elemento plėtra neatsiejama nuo visos struktūros vystymosi ir šį procesą sąlygojančių bei reguliuojančių veiksnių. Peskojų kaime esančios teritorijos plėtrą įtakos aspektai, kurie tiesiogiai liečia visą teritorinę struktūrą. Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendimais, kaimo teritoriją numatyta vystyti kaip žemės ūkio ar dalinai urbanizuotą gyvenamąją teritoriją.

3.3. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendruoju planu, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Kadangi planuojama teritorija ir jos įtakos zonoje esanti teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, joje nėra nei gamtos nei kultūros paveldo objektų, teritorijos apsaugos poreikis yra tiesiogiai susijęs su planuojamos veiklos rizika. Planuojamoje teritorijoje nustatytos kelių, bei žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai.

3.4. Teritorijos plėtros tendencijos.

Didesnių gyvenviečių įtakos zonoje esantiems kaimams, būdinga ypač sparti plėtra. Vyksta stichiška konversija į monofunkcinius, neturinčius reikalingos infrastruktūros gyvenamuosius kvartalus. Didelė sparta dažnai lemia neapdairius, vartotojiško požiūrio sąlygotus sprendimus ir yra nepakankamai subalansuota: urbanistinė plėtra stipriai lenkia infrastruktūros plėtrą, ekonominis aspektas vyrauja aplinkos, kultūrinio ir socialinio aspektų atžvilgiu. Teritorijos plėtros tendencijos numatytos Klaipėdos rajono bendrajame plane. (Žiūr. Ištraukas iš Klaipėdos r. bendrojo plano)

3.5. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijos naudojimą ir apsaugą, jos tvarkymo prioritetai turi būti susieti su pagrindinėmis jos naudojimo ir apsaugos kryptimis. Išryškinant inžinerinį teritorijos naudojimo būdą bei formuojant urbanizuotą kraštovaizdį būtina užtikrinti ir rekreacines funkcijas, laikytis žmogui artimos aplinkos norminių kokybės rodiklių bei stengtis maksimaliai sumažinti antropogenizuotą apkrovą. Kadangi planuojamai teritorijai nenustatyti jokie specialūs reikalavimai, svarbiausi jos tvarkymo uždaviniai būtų šie:

oracionalių transporto ir inžinerinių sistemų ryšių sukūrimas;

ovisuomenės sveikatos saugos ir aplinkos apsaugos užtikrinimas;

3.6. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas.

Į planuojamą teritoriją bus įvažiuojama nuo esamos vietinės reikšmės kelio (KL1013 Bruzdeilynas-Peskojai-Potrai). Į naujai suformuotus sklypus bus patenkama iš planuojamos D₂₋₂ kat. gatvės. Automobilių parkavimas numatomas pačiuose sklypuose pagal individualius poreikius.

3.7. Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai.

Detalioju planu keičiama esama žemės ūkio paskirtis į gyvenamosios paskirties, vienbučių ir dvibučių pastatų statybos, padalinama į sklypus. Sklypams nustatomi naudojimo ir tvarkymo režimai, specialiosios žemės naudojimo

sąlygos, suplanuojamas inžinerinių tinklų bei aplinkos sutvarkymas. Teritorijoje formuojami 6 - gyvenamosios paskirties sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1-1113 m², 1225 m², 1159m², 1066 m², 1014 m², 1092 m²) ir 1 – inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypas (I2 - 1823 m²). Numatoma ūkinė veikla neprieštarauja Klaipėdos rajono bendrajam planui.

3.8. Inžineriniai tinklai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai planuojami kaip laikinas sprendinys. Rezervuojama vieta inžinerinių tinklų plėtrai. Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastuktūros plėtros specialųjį planą planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų vandentiekio ir nuotekynės tinklų išvystymo zoną.

Vandentiekio tinklai: Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš planuojamo artezinio vandens gręžinio. Nustatyta reikiama apsaugos zona tinklų tiesimui bei aptarnavimui. Geriamojo vandens gręžiniui nustatoma sanitarinė griežto režimo apsaugos zona. Atsiradus galimybei bus prisijungta prie centralizuotų vandentiekio tinklų ir demontuotas vandens gręžinys.

Nuotekų tinklai: Laikinas planuojamos teritorijos buitinių nuotekų išleidimas numatomas į buitinių nuotekų valymo įrenginį. Išvalytos nuotekos bus išleidžiamos į esamą griovį. Atsiradus galimybei bus prisijungta prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų ir bus demontuotas nuotekų valymo įrenginys.

Elektros tinklai: Žemės sklypuose numatomos skirstomosios apskaitos spintos, pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas. Elektros pajungimas numatomas nuo 10 kV oro linijos L-300. Nustatytos reikiamos apsaugos zonos ir servitutai tinklų tiesimui bei aptarnavimui į planuojamą MTT sklype iš kurios 0,4 kV elektros kabeliai bus tiesiami iki įvadinių elektros apskaitos spintų.

Projekto vadovas

Plano rengėja



N. Černiauskienė (atestato Nr.23876)

N. Černiauskienė (atestato Nr. 23876)