

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Gintaras Slanys.

Planuojama teritorija: Dovilų k., kad. Nr.5544/0003:504, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos vystymo koncepcija

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

Esamo žemės ūkio paskirties sklypo pagrindu suformuojami 4 sklypai vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2,5 aukštų vienbučius/dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.30 iki 0.31, užstatymo intensyvumo indeksai nuo 0.75 iki 0.78 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Planuojamos gyvenamosios teritorijos gyventojų poreikiams tenkinti ir esamos Lankiškės gatvės plėtrai iki D1-2 kategorijos gatvės bei kelio servituto plėtrai iki D2-7 kategorijos pravažiavimo, detaliuoju planu suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2).

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reglamento 8 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Vadovaujantis 2011-02-24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (K) ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo teritoriją (U4.1).

U4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŲVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI

U4.1. – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo

Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų – kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Naujas Klaipėdos rajono bendrasis planas pateikė tokį teritorijos urbanizacijos modelį, kuris leistų operatyviau prisitaikyti prie besikeičiančių investicinių poreikių. Jį sudaro polifunkcinis zonavimas, pavaizduojamas brėžinyje atitinkamais indeksais. Urbanistinei plėtrai pavaizduoti naudojamas indeksas U, kuris apima gyvenamąsias, pramonės, sandėliavimo ir komercines teritorijas ir tai leidžia planuojamu laikotarpiu nustatyti žemės naudojimo būdą atsižvelgiant į konkrečią situaciją. Konkretus žemės naudojimo būdas įtvirtinamas atskiram sklypui.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina, vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu vandentiekio inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų Dovilų mstl. inžinerinių vandentiekio tinklų vietinių, buitinių nuotekų inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų inžinerinių tinklų, kai ši infrastruktūra bus įrengta, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin.,1992, Nr.22-652) (aktuali redakcija). Statybų metu iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti, galimi atskiri buitinių nuotekų inžineriniai tinklai, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kurie vėliau bus tamponuojami, kai bus įrengti centralizuoti buitinių nuotekų inžineriniai tinklai.

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, vienbučių/ dvibučių 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.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Dovilų k., Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema esama. Į detalioju planu planuojamą teritoriją, įvertinus 2013-02-06 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-218 patvirtinto detaliojo plano sprendinius, numatomas iš Lankiškės g., kurią numatoma plėsti iki D1-2 kategorijos gatvės, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m, eismo juostos – 2. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatorius



Gintaras Slanys