

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: Jolanta Paluckienė

Planuojamos teritorijos adresas: Rasytės g. 20, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5558/0007:1102, 0.3165 ha ploto.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553002555) sprendinius: pakeisti naudojimo pobūdį iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, nustatyti naujus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai.

Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5558/0007:1102, paskirtis keičiama vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Planuojamas sklypas patenka į priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros teritoriją bei kitos ir žemės ūkio paskirties žemės (prioritetinė pirmoji paskirtis) teritoriją, kur pagrindinės tikslinės žemės paskirties ir reglamentų indeksas priimamas U4.1. (ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo) – bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai, kur leistinas žemės naudojimo būdas – gyvenamasis.

Planuojamos teritorijos optimaliausiam panaudojimui taikomi tvarkymo reglamentai, kuriuos nusako projektuojama tikslinė žemės paskirtis, aplinkosauginiai faktoriai ir esama urbanistinė situacija. Teritorijų ir atskirų funkcinių zonų reglamentuose apibrėžiami teritorijų naudojimo prioritetai. Taikomi reglamentai atsako į klausimą ką saugoti, ką galima ir negalima daryti, statyti ir įrengti planuojamoje teritorijoje. Planuojama teritorija yra neužstatyta.

Detalioju planu numatoma pakeisti detaliojo plano (reg. Nr. 003553002555) sprendinius: pakeisti naudojimo pobūdį iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, nustatyti naujus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Pastatų statybą vandens telkinių apsaugos zonoje planuojama vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų 127.9 punktu, nes planuojama teritorija patenka į kompaktiškai užstatytą kaimo teritoriją (didesnė kaip 3 hektarų užstatyta teritorija, kurioje atstumas tarp pastatų ne didesnis kaip 50 metrų). Greta planuojamos teritorijos yra esami pastatai, statomi, taip pat yra tankiai suplanuotų teritorijų gyvenamiesiems namams statyti.

Užstatymo zonose numatoma daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statyba. Pastatų tūriai numatomi atsižvelgiant į esamą užstatymą. Numatoma įrengti sublokuotus ūkinius statinius su stoginėmis automobiliams laikyti. Gyvenamųjų pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus iki aukščiausio pastato taško numatomas ne didesnis kaip 15 m. Numatomi statyti 3 aukštų su mansarda arba 4 aukštų pastatai. Aukštis skaičiuojamas nuo pastatų užstatomo ploto žemės paviršiaus nuolydžio vidurkio iki aukščiausio pastato taško. Remiantis aplinkinių sklypų detaliesiais planais, nustatytas planuojamo sklypo užstatymo aukštingumas nepažeis jau esamo suplanuoto, kadangi leistinas maksimalus statinių aukštis skiriasi tik 4.5 m (aplinkinių sklypų teritorijos tvarkymo režimo privalomuose reikalavimuose nustatytas statinių aukštis siekia 10.5 m). Pagrindinės visų numatomų statyti statinių apdailos medžiagos ir stogų šlaitai parenkami atsižvelgiant į esamas, aplinkinės teritorijos užstatymui būdingas medžiagas. Tai nesudarys neigiamo kontrasto tarp esamo ir planuojamo užstatymo.

Inžineriniai tinklai. Planuojamame sklype įrengtų inžinerinių tinklų nėra.

Vandentiekio tinklai: Vandens tiekimui bus jungiamasi prie anksčiau rengtu detalioju planu (reg. Nr. 003553002555) suplanuotų vandentiekio tinklų, kuriuos planuojama pajungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Nuotekų tinklai: Buitinių nuotekų tvarkymui bus jungiamasi prie specialiuoju planu suplanuotų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, kai šie tinklai bus įrengti. Kol bus įgyvendinti specialiuoju planu suplanuoti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, remiantis anksčiau rengtu detalioju planu (reg. Nr. 003553002555), yra galimybė prisijungti prie anksčiau suplanuotų vietinių tinklų ir įrenginių. Tokiu atveju turi būti didinamas anksčiau suplanuoto vietinio valymo įrenginio galingumas. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Šildymas: numatomas kietu kuru, elektra ar kita.

Elektros tinklai: Elektros kabelį numatoma atvesti nuo esamos 0.4 kV elektros apskaitos spintos SKS-1 iš transformatorinės T-341. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tiesiamų/statomų elektros tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys. Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“. Išlaikyti normuojamus atstumus nuo sklypo ribų.

Gaisrinė sauga. Pastatų statybos metu turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir statomų pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis galiojančiais statybos reglamentais ir įstatymais. Kai užstatytoje teritorijoje nėra vandens tinklų, priešgaisriniais tikslams gali būti naudojami natūralūs vandens telkiniai (ežeras, upė ir pan.) arba priešgaisriniai rezervuarai. Priešgaisrinio rezervuaro aptarnavimo spindulys priimamas 1000 m (pagal „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“).

Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas. Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai planuojami vadovaujantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" bei galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. 003553002555) sprendiniais: prie planuojamo sklypo numatoma privažiuoti per žemės sklype kad. Nr. 5558/0007:1101 anksčiau rengtu detaliuoju planu suplanuotą D(2-2) kategorijos jungiamąją gatvę nuo rajoninio kelio Nr. 2212 Klaipėda-Triušiai-Kretinga. Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, numatoma 18 automobilių parkavimo vietų.

| Pareigos | Vardas, pavardė. | Atestato Nr. | Parašas |
|------------------------|----------------------|--------------|---------|
| Projekto vadovas/Arch. | Remigijus Petrauskas | A329 | |
| Ruošė | Tomas Bartkus | | |
| Ruošė | Neringa Zuchbaja | | |