

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Mindaugas Sudeikis.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Grambaviškių k., kad. Nr.5544/0003:38, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo įmonių statyba ir eksploatacija.

Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Planuojamame sklype numatoma pramonės ir sandėliavimo pastatų statyba ir eksploatacija. Maksimalus planuojamo pastato aukštis iki kraigo – 12.5 m. Užstatymo tankumo indeksas – 0.40, o intensyvumo indeksas – 1.00. Nustatyta vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Planuojamų pastatų vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus.

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), U4.1 – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo, U 4.2 – intensyvaus kompaktiško užstatymo

U 4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŲJŲ VIETŲ 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 prioritetą teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetą 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.

U 4.2 – intensyvaus kompaktiško užstatymo

Šiai kategorijai priskiriamos miestų užstatytos ir kompaktiškos plėtros teritorijos bei jų dalys, kur vyrauja daugiaaukštis užstatymas. Prioritetą teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai. Leidžiama iš esmės keisti užstatymo pobūdį (užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, esamos planinės struktūros

transformavimas, urbanistinės aplinkos keitimas). Skatinamas miesto želdynų ir viešųjų erdvių formavimas, tame tarpe atskirųjų želdynų – kapinių. Prioritetas teikiamas socialinės infrastruktūros ir paslaugų objektų plėtrai.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją gamybos ir sandėliavimo objektų statyba yra leistina, vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Teritorijos strateginis vertinimas

Planavimo organizatoriaus sprendimu bei vadovaujantis teisės aktais strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka rengiama.

Planuojamoje teritorijoje galima visa sandėliavimo ir gamybinė veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

Planuojamai teritorijai nustatomas 0,5 užstatymo tankumo indeksas, bet neatlikus planuojamos ūkinės veiklos galimo poveikio aplinkai vertinimo procedūrų, užstatymo plotas planuojamame sklype galimas ne didesnis nei 0,5 ha.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai. Iki tol, kol bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai numatomi laikini vietiniai inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma sukanalizuoti esamą vandens griovį.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas sandėliavimo objektų paskirties žemės sklypui ne mažesnis kaip 20 % viso žemės sklypo ploto.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Grambaviškių k., Klaipėdos r. Susisiekimas numatomas iš vietinės reikšmės kelio KL 0223 Dauparai – Gargždai Iv kategorijos (Statybininkų g.), važiuojamosios dalies plotis – 7 m., esamos Priesodžio g. (važiuojamosios dalies plotis-5 m) bei esamo žemėtvarkos projektu suplanuoto 5 m pločio kelio. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Servitutas

Sklypas Nr.01 tarnaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208).

Planavimo organizatorius

Mindaugas Sudeikis