

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalus planas, rengiamas su tikslu gyvenamosios paskirties sklypą (kad. Nr.5528/0016:21) padalinti į sklypus, pakeisti naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Sklypo detalusis planas atliekamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi 2012-01-12 Ar.9-11 Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus sąlygų sąvadu 2012-02-13 Nr.SV.- 22. bei planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti 2012-02- 8 Nr.2011. Ar.(12.13)Ar.5-213.

Planavimo tikslas įvertinti planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vystymą, pateikiant optimaliausią darnios gyvenamos aplinkos koncepciją. Nustatyti formuojamų sklypų ribas, plotus, kampų koordinates, naudojimo apribojimus, tvarkymo reglamentus. Nustatyti sklypų naudojimo tipą, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypo užstatymo tankumą, užstatymo intensyvumą, statinių statybos zona, užstatymo tipą, pateikti urbanistinius ir architektūrinius reglamentus, rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai, numatyti priklausomųjų želdynų plotus, spręsti susisiekimo sistemos infrastruktūrą.

1.1. ŽEMĖS KADASTRO DUOMENYS

Planuojama teritorija apima 0.3463 ha Nr. **5528/0016:21** kitos (individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti) sklypą. Savininkas UAB “RIBENA“.

Sklypas registruotas Valstybės įmonės Registrų centre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Detaliojo plano brėžinyje pateiktos aukščiau minėto žemės sklypo ribos.

Detalus planas rengiamas sklypo ribose, atsižvelgiant į gretimybes.

1.1.1. Gretimybės

Planuojama teritorija yra už šiaurės rytinės Gargždų miesto dalies, greta miesto administracinių ribų, Saulažolių kaime. Šiaurėje sklypas ribojasi su pravažiavimo keliu ir kitos paskirties sklypu, kurio naudojimo būdas – komercinių objektų statyba ir eksploatacija; rytuose su gyvenamu sklypu, pietuose su pravažiavimo keliu ir gyvenamąja teritorija

1.2. ESAMOS UŽSTATYMAS. ŽEMĖS PAVIRŠIUS

Planuojamas sklypas yra užstatytas gyvenamuoju pastatu ir jo priklausiniais. Esami gyvenamieji pastatai planuojami griauti.

Reljefas lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 38 m iki 39 m.

1.3. ESAMI ŽELDYNAI. GAMTOS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, saugomų teritorijų, želdynų.

1.4. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

1.5. INŽINERINĖ ĮRANGA

Planuojamame sklype yra įrengti ryšio, elektros tinklai.

Viso inžinerinės komunikacijos yra Kvietinių gatvės raudonųjų linijų ribose.

1.6. PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SAŠAJOS SU KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS BENDRUOJU PLANU IR GARGŽDŲ MIESTO GENERALINIŲ PLANU.

1.6.1. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai.

Sklypai yra kitos paskirties žemėje, U 4.1. pažymėtoje teritorijoje – urbanizuotoje zonoje, ekstensyvaus kompaktiško užstatymo (žiūr. priedą 1)

Planuojami sklypai yra negamtinio karkaso teritorijoje.

1.6.2. Gargždų miesto bendrojo plano korektūra. (žiūr. priedą 2)

Svarbiausias susisiekimo infrastruktūros objektas planuojamoje teritorijoje yra D1 kategorijos kelias.

Pagal bendrojo plano korektūros sprendinius numatoma kelio rekonstrukcija. plečiant raudonasis gatvės linijas iki 15m- 20 m..

1.6.3. Miškų išdėstymo žemėtvarkos schema.

Sklypas nepatenka į valstybinių miškų plėtojimo ir vystymo zoną. (žiūr. priedą 3)

1.6.4. Gargždų miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas.

Planuojamas sklypas nėra prekybos įmonių vystymo teritorijoje. (žiūr. priedą 4)

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.7 .NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Teritorija pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano vystymo strategiją yra U 4.1. plėtros zonoje, kuri numato kompaktišką užstatymą.

Veikla vystoma mažo intensyvumo užstatymo zonoje.

5528/0016 : 21 žemės sklypo paskirtis nekeičiama.

Sklypas dalinamas į tris sklypus, nustatomas sklypų tvarkymo ir naudojimo režimas. Keičiamas naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai.

Planuojama ūkinė veikla susieta su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba gyvenamojoje teritorijoje.

1.7.1.UŽSTATYMO RODIKLIAI

. Planuojami sklypai – nedidelio intensyvumo, kompaktiško užstatymo zonoje.

Sklype užstatymas planuojamas, dalinant į 3 sklypus gyvenamai teritorijai. Gyvenamųjų sklypų dydis svyruoja nuo 880 m² iki 1386 m² ploto.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas planuojamas nuo 0.27 iki 0.30. Leistinas užstatymo intensyvumas – nuo 0.81 iki 0.90. Sklypai užstatomi iki 3 aukštų vienbučiais, dvibučiais pastatais iki leistino 12 m aukščio.

1.8. TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas nuo esamos D kategorijos Kvietnių gatvės. Perspektyvoje tai turėtų būti D1 kategorijos gatvė su 15 -20 m atstumu tarp raudonųjų linijų.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamųjų sklypų ribose. (STR 2.06.01:1999 "Miestų miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos"). Lankytojų ir svečių automobilių stovėjimas planuojamas sklypo ribose.

1.9. POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Ūkinė veikla susieta su naujų gyvenamųjų pastatų (vienbučių/dvibučių) statyba sklypuose . Sklypo išplanavimas pagrįstas esamo kraštovaizdžio išsaugojimu, suformuojant tokią architektūrinę aplinką, kuri iliustruotų regiono architektūrą.

Formuojant kraštovaizdį kaip prioritetu laikytinas neužstatytų erdvių saugojimas, gamtinių elementų saugojimas.

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybę užtikrins inžineriniai teritorijos tvarkymo principai. Inžineriniai tinklai jungiami į centralizuotus Gargždų miesto tinklus.

Detaliojo plano sprendiniais koreguojamas esamų inžinerinių įrenginių įrengimas *sklypuose*.

1.9.1. Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai įjungiami į centralizuotus tinklus.

Planuojami pastatai jungiami į **elektros tinklus** pagal LESTO išduotas technines sąlygas.

Elektros linija tiesiama nuo KT G-301 transformatorinės, iki skirstomųjų spintų ir įvadinių apskaitos spintų.

Vandentiekio tinklai prijungiami prie Gargždų miesto vandentiekio tinklų pagal UAB „Klaipėdos vanduo“ technines sąlygas. .

Buitinių nuotekų tinklai. tinklai prijungiami prie Gargždų miesto buitinių nuotekų tinklų pagal UAB „Klaipėdos vanduo“ technines sąlygas. .

Lietaus nuotekų nuo teritorijos ir stogų surinkimui planuojami lietaus nuotekų tinklai, o nuvedimas nuo stogų ir kietų dangų sprendžiamas sklypo vertikaliniu planiravimo pagalba.

Šildymas. Gyvenamųjų namų šildymas aprūpinamas gamtinėmis dujomis, kieto kuru, elektros energija.

Projektų vadovė

architektė Virginija Dantiene

UAB RIBENA direktorius

Rinaldis Bendikas