

ŽEMĖS SKLYPO LELIŲ K., KLAIPĖDOS R. SAV. (KADASTRO NR. 5523/0006:19) DETALUSIS PLANAS

KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius – Algimantas Šližauskas, Danės 43, Klaipėda;

Detaliojo planavimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį 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.

Žemės sklypo Lelių kaime Klaipėdos r. sav. (kadastrinis Nr. 5523/0006:19) nuosavybės teise priklauso – Algimantui Šližauskui.

Planuojamiems žemės sklypams (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

BENDRŪJŲ PLANŲ:

1. reg. Nr. 003551000710 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

SPECIALIŲJŲ PLANŲ :

1. reg. Nr. 003552000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema. 2. Klaipėdos r. sav. Teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazuriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas reg. Nr. 0035520011420

DETALEJŲ PLANŲ: - pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko.

Detalaus plano rengėjas – UAB „STUDIJA 33“.

Esamos padėties analizė

1. ESAMA PADĖTIS KLAIPĖDOS RAJONO ATŽVILGIU

Planuojama teritorija yra Lelių kaime, Klaipėdos rajone (kadastrinis Nr. 5523/0006:19). Pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į K-Z (U4.1.1, Z4.1, M3.1) teritoriją kurioje galima gyvenamųjų teritorijų, vienbučių ir dvibučių pastatų statyba.

2. NUOSAVYBĖ IR GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija yra Lelių km., Klaipėdos r., (kadastrinis Nr. 5523/0006:19 sklypo plotas 13,48 ha. Pietuose ribojasi su vietiniu III kategorijos 6 m pločio keliu, Šiaurėje teritorija ribojasi su vietinės reikšmės III kategorijos 8 m pločio keliu, Vakaruose sklypas ribojasi su sklypu kurio kadastrinis Nr. 5523/0006:108, Rytuose sklypas ribojasi su žemės sklypu kurio kadastrinis Nr. 5523/0006:9.

Esama žemėnauda – žemės ūkio kultūrų auginimas. Sklypai ekologiškai neužteršti. Teritorija nusausta drenažu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas. Sklypuose vertingų želdinių (medžiai, vertingi krūmai) nėra.

Gretimybėje yra gyvenamosios teritorijos. Viešosios paskirties statinių, rekreacinių teritorijų ir kitų svarbių objektų greta nėra.

3. TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS

Į sklypą patenkama iš šiaurės ir pietų pusėse esančiais vietinės reikšmės keliais.

4. INŽINERINIS TERITORIJOS ĮRENGIMAS

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas, ir neigiamą poveikį žmonių sveikatai keliančių taršos šaltinių nėra.

Planuojamos teritorijoje nėra įrengta inžinerinių tinklų. Planuojamoje teritorijoje galiojančios specialiosios naudojimo sąlygos (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą):

Žemės sklypui kadastrinis Nr. 5523/0006:19;

Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 13,48 ha.

Koncepcijos sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje numatoma – pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį 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.

Gyvenamą teritoriją, padalinti į 32 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypus, ir komercinės paskirties sklypas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į dvi teritorijas kurios reglamentuotos indeksais. Šiaurinė teritorijos dalis patenka į K,Z – kitos ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis), (U4.1.1, Z4.1, M3.1). U4.1.1 – ekstensyvaus dispersiško užstatymo. Teritorija planuojama vadovaujantis U4.1.1 indekso reikalavimais, teritorijoje numatomas dispersiškas užstatymas.

Pagal 2 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra teritorija į saugomas teritorijas nepatenka ir jokie apsaugos reglamentai nenumatomi.

Pagal 3 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtinio Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga planuojama teritorija neigiamos įtakos neturi gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei. Teritorijai apsaugos reglamentai netaikomi.

Pagal 4 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtos ir Kultūros paveldo bei rekreacijos ir turizmo plėtojimas. Objektų kurie ribotų planuojamą ūkinę veiklą t.y. gamtos ir kultūros paveldo objektai nėra.

Pagal 5 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys. Bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nieko nenumatoma.

Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius. Planuojamų vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypų plotas nuo 22 iki 35 arų. Sklypuose numatoma 25 proc. Želdynų. Maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo planuojamo žemės sklypo.

Pagal patvirtintą Klaipėdos r. sav. Teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazuriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą sklypo šiaurinė gatvė planuojama kaip D1 kat. gatvė. RL – 20. Į specialaus plano teritorija sklypas nepatenka.

Teritorija inžineriškai neįrengta

Susisiekimo sistema. Į planuojamą teritoriją patenkama iš pagalbinės D1 kat. gatvės, kuri planuojama pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies apimančios Slengių, Mazuriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą, todėl jos važiuojamosios dalies plotis 6 m. o raudonųjų linijų plotis 20 m. Į planuojamus sklypus patenkama projektuojamomis D1 kat. gatve, einančiomis iš D1-1 kat. gatvės. Planuojamos D1 vidinės gatvės plotis 6 m, raudonųjų linijų plotis 15 m. Nuovaža projektuoti pagal STR ST 2.06.03:2001 "AUTOMOBILIŲ KELIAI" reikalavimus. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Projekto vadovas:
Atestato Nr. 26490

V. Martinkus