

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Skaidrė Mikalauskienė.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Marteka“, Geležinkelio g. 10-423, Kretingos r., mob. 8 659 11027, el. p. info@marteka.lt.

Urbanistinės dalies ir projekto vadovas (architektas): Mindaugas Zabarauskas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A050, galiojimo laikas iki 2013-06-13)

Planuojamos teritorijos dislokacija: Radailių k., Sendvario sen., Klaipėdos r.sav., žemės sklypų kadastriniai Nr. 5558/0002:124, sklypo plotas 0,6492ha.; 5558/0002:138, sklypo plotas 0,2108ha.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: apjungti sklypus, pakeisti pagrindinę žemės 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 režimą.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011-08-12 Nr. Ar.9-375, susitarimu dėl Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2011-08-12 sutarties Nr. Ar.9-375 pakeitimu 2011-09-20 Nr. Ar. 9-422, Planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo 2011-09-15 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.2011. Ar. 10-377.S.:

Teritorija vertinama šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti naudotas UAB „Gargždų projektas“ atliktas sklypo planas, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorija – neužstatyta. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva. Greta planuojamos teritorijos yra Laukžemių tvenkinys, kurio plotas – 35.6 ha.

Remiantis Klaipėdos rajono bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į gyvenamąją teritoriją U 3.1 – ekologinio reguliavimo teritoriją bei į migracijos koridoriaus teritoriją.

2.3. Inžineriniai tinklai

Drenažo tinklai;

2.4. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio kad. Nr. 5558/0002:124, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,6429ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Plotas – 0,6429ha

Sklypo kad. Nr. 5558/0002:138, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,2108ha;
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Plotas – 0,2108ha

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės

- Rytų pusėje – Šlakių gatvė;
- Vakaruose – Valstybinė žemė;
- Pietvakariuose – inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypas priklausantis A. Platakiui sklp. Kadastrinis Nr. 5558/0002:1217;
- Pietuose, pietvakariuose – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypas priklausantis A. Platakiui. Kadastrinis Nr. 5558/0002:1233.
- Pietuose, pietryčiuose – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypas priklausantis L. Vanickienei. Kadastrinis Nr. 5558/0002:1232.
- Pietryčiuose – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypas priklausantis A. Butrimavičienei. Kadastrinis Nr. 5558/0002:1213.

Gretimybėje nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė zona darytų įtaką planuojamam sklypui.

III. RAIDOS KONCEPCIJA

3.1. Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Planuojama teritorija patenka į kitos paskirties U3.1 - ekologinio reguliavimo teritoriją kurioje sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 30%. Atskiriesiems želdynams ir (ar) vandens telkiniams ir jų dalims skirti ne mažiau 50% sklypo ploto, kurie tarp sklypų turi sudaryti vieną jungtį.

Dalis planuojamos teritorijos (vakarinė sklypo dalis) patenka į gamtinį karkasą - vietinės reikšmės migracijos koridorių, šią teritoriją turi sudaryti priklausomieji želdiniai, vandens telkiniai ir jų dalys.

Detalioju planu esamas sklypas dalinamas į sklypus vienbučių ir dvibučių namų statybai (G/G1), inžinerinės infrastruktūros sklypus (I/I2).

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai dviejų aukštų arba vienas aukštas su mansarda, iki kraigo $\geq 8,5$ metrų. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

3.2. Inžineriniai tinklai

PLANUOJAMA TERITORIJA NEPATENKA Į KLAIPĖDOS R. SAV. TERITOR. DALIES. APIM. SLENGIŲ, MAZŪRIŠKIŲ, TRUŠELIŲ, GINDULIŲ K. IR GRET. TERIT. VIETŲ KOMUNIKACINIŲ KORIDORIŲ IR INŽINER. INFRASTR. SPEC. PLANO TERITORIJĄ.

- *Vandentiekio tinklai:* Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. administracijos komunalinio ūkio ir aplinkoaugos skyriaus 2011-08-29 išduotomis sąlygomis Nr. ka6-448 kiekviename sklype atskirai, rengiant statinių techninius projektus būtina numatyti šachtinio šulinio vietą. Įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus būtina pasijungti į juos.
- *Nuotekų tinklai:* Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. administracijos komunalinio ūkio ir aplinkoaugos skyriaus 2011-08-29 išduotomis sąlygomis Nr. ka6-448 kiekviename sklype atskirai, rengiant statinių techninius projektus būtina numatyti buitinių nuotekų kaupimo rezervuaro vietą. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus būtina pasijungti į juos.
- *Šildymas:* numatomas kietu kuru, elektra ar kita.
- *Elektros tinklai:* Planuojama elektros tinklus atvesti nuo esamos 10/0.4kV transformatorinės KT Tt-404 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirtsomasias spintas.
- *Drenažas:* projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o pažeistus drenažo sausintuvus atstatyti savininkų lėšomis. Techninio projekto metu rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas.

3.3. 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“

3.4. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti greta planuojamos teritorijos esantį Laukžemių tvenkinį.

3.5. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti nuo esamos D2 kategorijos gatvės – Šlakių gatvės.

Prie projektuojamų sklypų Nr. 1-3 numatoma privažiuoti nuo planuojamo vietinės reikšmės vidaus kelio. Prie sklypo nr. 4 numatoma privažiuoti nuo Šlakių g.

Įvažiavimo vietos gali kisti, priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

3.6. Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Mindaugas Zabarauskas	A050	
Asistentė	Monika Petreikytė		