

AIŠKINAMOJI DALIS

Detaliojo planavimo organizatorius: Laimonas Tučas, Mokyklos g. 10-1, Agluonėnų k., Agluonėnų sen., Klaipėdos raj. sav.

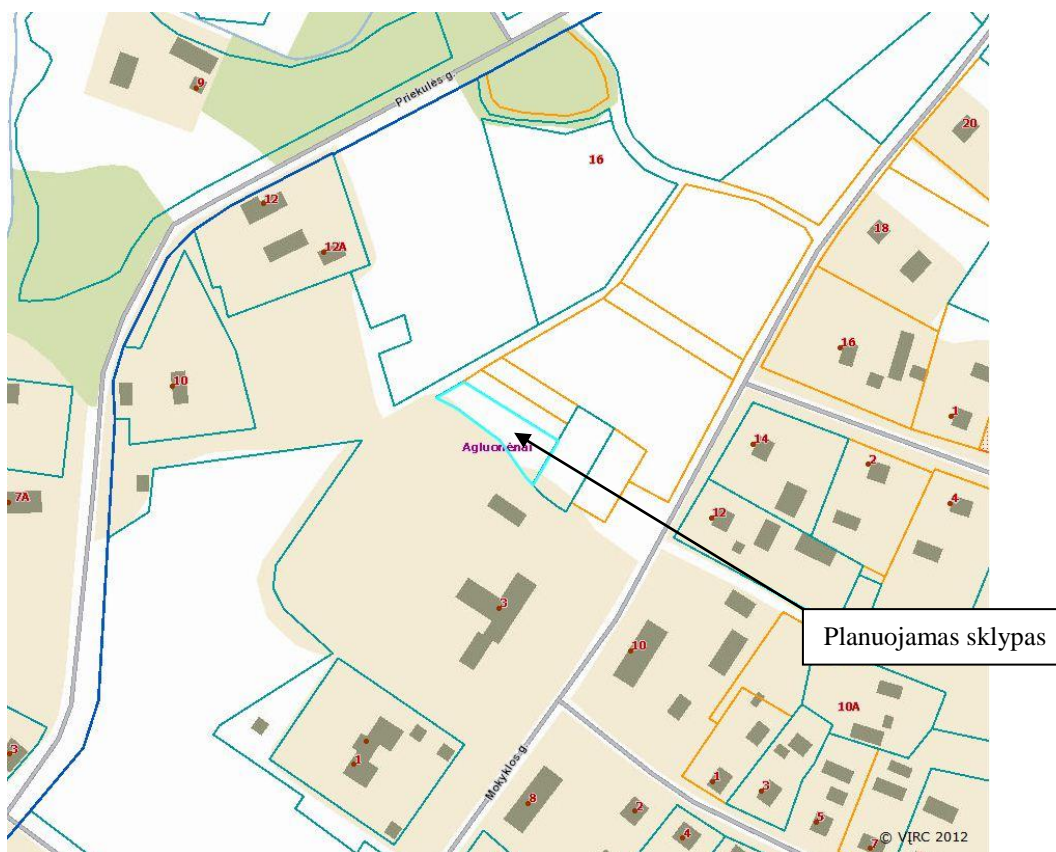
Detaliojo plano rengėjas: UAB „Almontus“, Pakruojo g. 25, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: info@almontus.lt, internetinis tinklalapis: www.almontus.lt. Detaliojo plano specialistė: Jurgita Comienė, atestato Nr. A 25026.

Planuojama teritorija: Agluonėnų k., Agluonėnų sen., Klaipėdos raj. sav., kad. Nr. 5503/0007:96.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: Pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris yra 5503/0007:96, plotas 0,1048 ha, nuosavybės teise priklauso Laimonui Tučiui. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 29,0. Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra. Kitų apribojimų bei servitutų nėra.

Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas: Planuojamas sklypas yra Agluonėnų k., Klaipėdos rajone, jo geografinės koordinatės: 55°35'23" Šiaurės platumos ir 21°23'45" Rytų ilgumos. Sklypas nutolęs apie 0,1 km į šiaurės vakarus nuo Mokyklos gatvės, apie 0,3 km į šiaurės rytus nuo Agluonos g., apie 0,18 km į pietryčius nuo rajoninio kelio Nr. 2207 Dreizių-Agluonėnai (Priekulės g.), apie 6,1 km nuo Priekulės miesto centro.



1 pav. Planuojamo sklypo vieta

Susisiekimas: Į planuojamą sklypą patenkama esamu privažiuoju iš Mokyklos gatvės.

Inžineriniai tinklai: Planuojamoje teritorijoje nėra jokių inžinerinių tinklų. Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (reg. Nr. 003552004225) šalia planuojamos teritorijos yra įrengti tiek vandentiekio, tiek nuotekų šalinimo centralizuoti tinklai, todėl bus pasijungta į juos ir jokie vietiniai inžineriniai tinklai neplanuojami. Elektros tiekimas organizuojamas bus pagal UAB „Lesto“ išduotas sąlygas – pasijungiant prie esamos tranzitinės transformatorinės TR Pk-522.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams: Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į zoną kurioje galima Kita paskirtis (K – prioritetinga paskirtis), t.y. bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai, šioje teritorijoje galioja – U4.1 (ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo) indeksas. Planuojamas sklypas bus tvarkomas pagal U4.1 reglamentą, todėl atsižvelgiant į bendrojo plano tekstinės dalies 5.6 punkte pateiktoje lentelėje 5.6.1 išdėstytus argumentus: „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 prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas 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.“ Galima teigti, jog detaliojo plano tikslai bei sprendiniai visiškai atitinka ir neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.



2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

Pagal bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros sprendinius planuojamas sklypas priskiriamas kitoms teritorijoms, t. y. kompaktiškos urbanistinės plėtros teritorijos, kuriose leidžiamas maksimalus užstatymas. Taip pat šalia planuojamo sklypo praeina urbanistinė integracijos ašis – I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašis. Šie pateikti sprendiniai neprieštarauja detaliojo plano sprendiniams.



3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra

Pagal bendrojo plano grafinės dalies gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo sprendinius, planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorija, ar kitas zonas kurios darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.



4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas

Pagal bendrojo plano grafinės dalies rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį, planuojama teritorija priskiriama prie teritorijų, kuriose resursinių arealų

bendrasis rekreacinis potencialas vidutinis. Todėl ši teritorija nėra patraukli užsiimti rekreaciniais veiklais.



5 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys

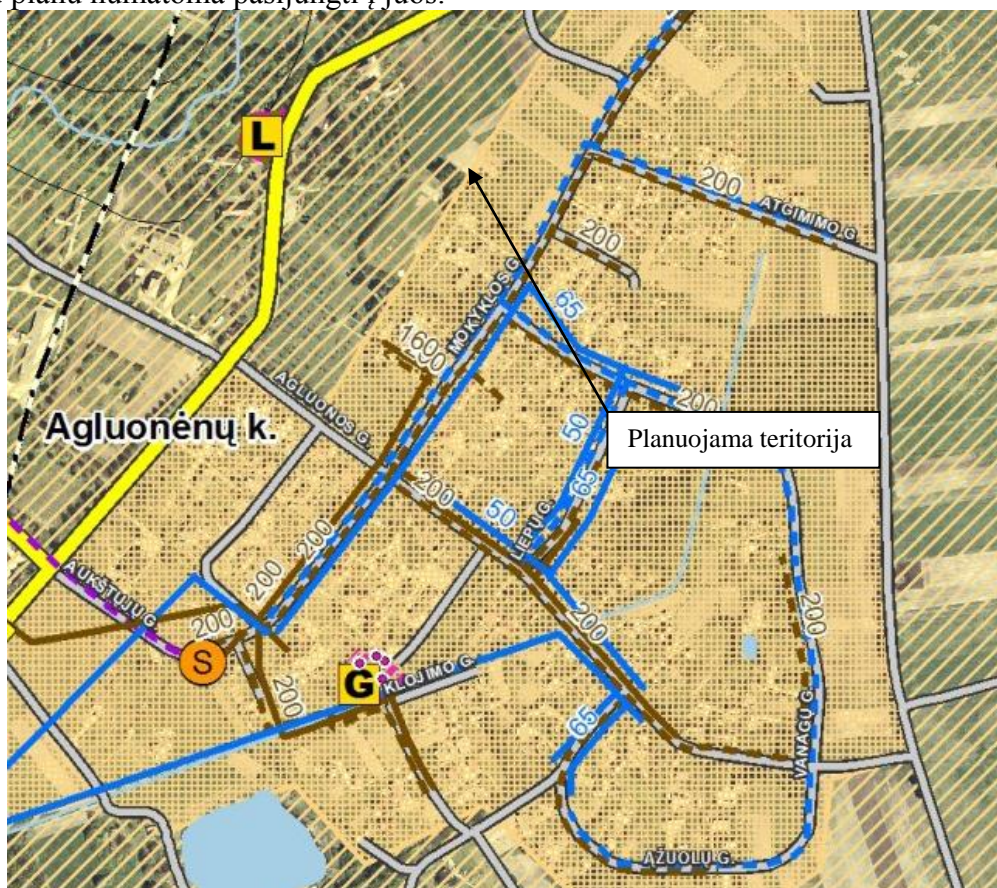
Remiantis bendrojo plano grafines dalies teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžiniu sklypas yra šalia Agluonėnų gyvenvietės centro, todėl čia sparčiai plečiama inžinerinė infrastruktūra ir netolimoje ateityje planuojama teritorija taip pat įsilies į bendrą visumą ir naudosis visais patogumais.



6 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys

Planuojamoje teritorijoje taip pat galioja specialusis planas – Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (reg. Nr. 003552004225) – pagal kurio sprendinius, šalia planuojamo sklypo, Mokyklos gatvėje yra nutiesti centralizuoti

vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklai. Vadovaujantis šiais specialiojo plano sprendiniais, detaliuoju planu numatoma pasijungti į juos.



7 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Probleminės situacijos:

Teritorija nėra parengta ir tinkama gyvenimui, nesukurta reikiama infrastruktūra, todėl šiuo detaliuoju planu numatoma sutvarkyti teritoriją ir ją paruošti žmonių apgyvendinimui.

Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai grafiškai pavaizduoti Konceptijos nustatymo brėžinyje.

Atliekos: Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo gyvenamojo sklypo ploto. Įgyvendinant šio detaliuojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“, 2004-08-19 LR sveikatos apsaugos ministro įsakymo Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

Planavimo organizatorius:

L. Tučas