

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu Rokų k., Klaipėdos raj. sav. Sklypai įregistruoti Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre: reg. Nr. 44/833428, kad. Nr. 5552/0003:226 (Sklypo plotas – 1,0508 ha). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Algirdui Pronskui; reg. Nr. 44/833430, kad. Nr. 5552/0003:227 (Sklypo plotas – 1,0491 ha). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Algirdui Pronskui; reg. Nr. 44/833436, kad. Nr. 5552/0003:228 (Sklypo plotas – 1,6501 ha). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Algirdui Pronskui;

Detaliojo planavimo organizatorius – Algirdas Pronskus.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Laitila Architects Baltic“, Stadiono g. 16, LT-92271 Klaipėda, tel.8-670-70604.

Detaliojo plano rengimo tikslas – pakeisti pagrindinę žemės sklypų 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.

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje. Teritorijos reljefas yra lygus.

Algirdo Pronskaus sklypų plotas: sklypo kad. Nr. 5552/0003:226 plotas -1,0508 ha; sklypo kad. Nr. 5552/0003:227 plotas – 1,0491 ha; sklypo kad. Nr. 5552/0003:228 plotas – 1,6501 ha.

Planuojami sklypai, kuriems rengiamas detalusis planas, yra Rokų k., Klaipėdos raj. sav. Sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio paskirties žemė.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

3.1. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamos teritorijos plotas- 3,7500 ha. Detalioju planu keičiama pagrindinė žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio į gyvenamosios paskirties sklypus, skirtus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1) ir į inžinerinės infrastruktūros sklypus:

Nr. 1 – 966 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 436 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 530 m²;

Nr. 2 – 969 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 413 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 556 m²;

Nr. 3 – 1147 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 631 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 516 m²;

Nr. 4 – 939 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 376 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 563 m²;

Nr. 5 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 433 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 567 m²;

Nr. 6 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 378 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 622 m²;

Nr. 7 – 995 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 652 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 343 m²;

Nr. 8 – 970 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 447 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 523 m²;

Nr. 9 – 1006 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 466 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 540 m²;

Nr. 10 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 663 m², atskirtas skirtingu režimu riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 337 m²;

Nr. 11 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 426 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 574 m²;

Nr. 12 – 1002 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 432 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 570 m²;

Nr. 13 – 984 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 646 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 338 m²;

Nr. 14 – 1028 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 487 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 541 m²;

Nr. 15 – 1062 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 517 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 545 m²;

Nr. 16 – 1014 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 683 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 331 m²;

Nr. 17 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 462 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 538 m²;

Nr. 18 – 1003 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 480 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 523 m²;

Nr. 19 – 1091 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 391 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 700 m²;

Nr. 20 – 1402 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 485 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 917 m²;

Nr. 21 – 1300 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 568 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 732 m²;

Nr. 22 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 470 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 530 m²;

Nr. 23 – 2738 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 516 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 2222 m²;

Nr. 24 – 3023 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 703 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 2320 m²;

Nr. 25 – 2805 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1) – 533 m², atskirtas skirtingų režimų riba – atskirųjų želdynų teritorija (E/E1) – 2272 m²;

Nr. 26 – 866 m² - inžinerinės infrastruktūros sklypas (I1/I2);

Nr. 27 – 442 m² - inžinerinės infrastruktūros sklypas (I1/I1);

Nr. 28 – 4748 m² - inžinerinės infrastruktūros sklypas (I1/I2);

Projektuojamų sklypų nr. 1-25 paskirtis keičiama į kitą, gyvenamąją teritoriją (G) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1), bei atskirųjų želdynų teritorijas (E/E1), sklypų Nr. 26 ir 28 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2), , sklypo Nr. 27 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1).

3.2. Užstatymo rodikliai

Užstatymo tankio procentas (užstatyto ploto santykis su sklypo plotu) projektuojamoje teritorijoje- 10 %, užstatymo intensyvumo procentas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu)- 20 %. Statinių aukštis – ne daugiau nei 8,5 m.

3.3. Inžinerinė įranga

Vandentiekis, nuotėkos – pagal AB „Klaipėdos vanduo“ sąlygas numatyti komunikacinius koridorius tinklų trasavimui. Formuojant komunikacinius koridorius vadovautis 2011-12-22 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-781 patvirtintu „Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu“. Laikinai geriamojo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų tvarkymui planuojamoje teritorijoje priimti sprendiniai.

teisės aktais ir normatyviniais dokumentais. Kai bus įgyvendinti specialiojo plano sprendiniai, prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatomas vandens gręžinys, buitines nuotekas laikinai planuojama nuvesti į numatomą nuotekų valyklą.

Paviršines (lietaus) nuotekas numatoma surinkti į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus ir išleisti į projektuojamą priešgaisrinį vandens telkinį.

Drenažo sistemos – planuojama teritorija yra drenuota. Pagl technines sąlygas draudžiama griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) ir drenažo rinktuvų nuo 125 mm skersmens apsaugos juostoje (15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies) statyti statinius, elektros paskirstymo spintas, sodinti medžius ir krūmus, tvirti tvoras.

Elektros tinklai – pagal AB „LESTO“ išduotas sąlygas detaliajam planui rengti bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirti žemės sklypą ar jo dalį bei numatyti reikiamus servitutus 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui.

Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos transformatorinės MT Pk-149 10 kV skirstyklos iki numatomos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės.

Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas, įvadines apskaitos skirstomasias spintas ir įvadines apskaitos spintas.

Priešgaisriniai reikalavimai – gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Jų prevencijai bus numatomos specialios priemonės. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kiti reikalavimai nustatomi pagal STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Gyvenamajame pastate numatoma įrengti autonominius dūmų detektorius vadovaujantis autonominių dūmų detektorių įrengimo instrukcija. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti vandenį iš numatomo priešgaisrinio vandens telkinio.

4. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Artimiausias viešo susisiekimo elementas – krašto kelias Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda. Privažiavimas prie planuojamos teritorijos – esamas vietinės reikšmės kelias.

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos nuo klaipėdos miesto pusės. Važiuojant nuo Klaipėdos miesto pusės Jakų gyvenvietės link, Jakų žiedinėje sankryžoje pasukama į pirmąjį išvažiavimą, į esama krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda. Šiuo krašto keliu pavažius apie 6 km, pasukama į kairę pusę, į esamą rajoninį kelią Nr. 2202 Klaipėda – Veiviržėnai – Endriejavas – esama Toleikių gatvė. Toleikių gatve pavažius apie 5 km, pasukama į dešinę pusę, į esamą Rokų gatvę. Esama Rokų gatve pavažius apie 3,3 km pasukama į kairę pusę – į esamą vietinės reikšmės kelią. Šiuo keliu pavažius apie 1 km pasukama į dešinę pusę – į esamą 5 m pločio vietinės reikšmės kelią. Šiuo keliu pavažius apie 0,4 km privažiuojama planuojama teritorija.

Nuovažas projektuoti pagal ktr 1.01:2008 „Automobilių keliai“ reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis 4 m. Brėžinyje nurodytas preliminarus įvažiavimas, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimo vieta.

Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus.

Planuojamo sklypo statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimo kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininko lėšomis. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo

sankryžos su rajoniniu keliu Nr. 2202 Klaipėda – Veiviržėnai – Endriejavas iki planuojamo sklypo - apie 9,7 km.

Aplinkos būklė- planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra. **Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111** - planuojama teritorija patenka į Z – žemės ūkio paskirties žemę, K – kitos paskirties žemė. **Ž 4.1** – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo. Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros. **U 4.1.1** – ekstensyvaus dispersinio užstatymo. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų.

Planuojama teritorija pagal bendrojo plano sprendinius patenka į ekstensyvaus dispersinio užstatymo teritoriją, kurioje, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų (bendrojo plano aiškinamoji dalis), nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto. Taip pat planuojamai teritorijai taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 10 punkto reikalavimai - formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos); kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai.

Architektas

Remigijus Petrauskas