

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius – žemės sklypo savininkė Virginija Eitutienė.

Plano rengėjas – UAB „Klaipėdos projektas“, Kepėjų g. 11A, LT-91247
Klaipėda, tel. 8-46-311461, faks. 8-46-311462.

Projekto finansavimo šaltiniai – projektavimo darbai finansuojami planavimo užsakovės lėšomis.

Projekto rengimo pagrindas – detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartis 2010 m. sausio 28 d. Nr. Ar. 9-49 bei šios sutarties 2012-02-07 pakeitimas Nr. Ar.9-35. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. vasario 24 d. patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas Nr. SV-40.

Planavimo tikslas – pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimas iš žemės ūkio į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos apibūdinimas. Planuojama teritorija yra į šiaurę nuo Klaipėdos miesto, Karklės kaime, Pajūrio regioninio parko teritorijoje. Artimiausia Karklės kaimo sodyba yra apie 300 m atstumu į vakarus nuo planuojamo sklypo. Sklypas vakarinėje ir pietinėje pusėje ribojasi su privačiais žemės ūkio paskirties sklypais, šiaurinėje ir rytinėje pusėje su valstybinėje žemėje esančiais lauko keliukais.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įtaka planuojamai teritorijai. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane (patvirtintame Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111), planuojamas žemės sklypas (kad.Nr. 5528/0003:96) patenka į Pajūrio regioninio parko ribas. Bendrajame plane teritorijos tvarkymo zonos, kurioje yra planuojami sklypai, vyraujanti tikslinė paskirtis Z-M (tolygios paskirtys), reglamentų indeksas **Ž1.2 M3.2**.

Teritorijų, kurioms yra parengti ir patvirtinti specialieji planai, urbanizavimas numatomas jų sprendiniuose. Žemės sklypas patenka į tris Pajūrio regioninio parko kraštovaizdžio tvarkymo zonas:

- Sklypo šiaurės vakarų dalis pakliūna į užstatomą teritoriją.
- Sklypo šiaurinė dalis patenka į žemės ūkio paskirties kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurios indeksas Žas - apsauginės agrarinės teritorijos, apsauginio ūkininkavimo zona.
- Rytinė ir pietinė sklypo dalys patenka į zoną, kurią rekomenduojama užsodinti mišku (indeksas M);

Žemės sklypo valdymo (disponavimo) forma – žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Virginijai Eitutienei

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis. Planuojama teritorija – žemės sklypas (kadastrinis Nr. 5528/0003:96) Karklės kaime, Klaipėdos rajone. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė. Sklypo plotas – 0,6600 ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Sklype esantys statiniai. Žemės sklype statinių nėra.

Gretimybės.

– Iš pietų pusės planuojamas sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu (kadastrinis Nr. 5528/0003:106), kuris nuosavybės teise priklauso Aleksandriui Šimkui. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

– iš vakarų pusės projektuojamas sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kadastrinis Nr. 5528/0003:89). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Vaidai Tamošiūnaitei. Numatoma keisti sklypo naudojimo pobūdį į gyvenamąją teritoriją (Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos patvirtintos planavimo sąlygos 2005-09-05 Nr. 2005.257).

– iš šiaurės sklypas ribojasi su valstybinėje žemėje esančiu lauko keliuku – žemiausios kategorijos vietinės reikšmės neinventorizuotu privažiuojamuoju keliu iki kitų sklypų.

– iš vakarų sklypas ribojasi su valstybinėje žemėje esančiu lauko keliuku – žemiausios kategorijos vietinės reikšmės neinventorizuotu privažiuojamuoju keliu. Kitoje kelio pusėje esančiuose sklypuose numatoma ūkininkų sodybų statyba.

Inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Teritorija, kurioje yra planuojamas sklypas, nėra integruota į centralizuotą inžinerinių tinklų sistemą.

Vertingi gamtos ir kultūros paveldo paminklai. Vertingų gamtos ir kultūros paveldo vertybių planuojamame sklype nėra.

Žemės naudojimo apribojimai (specialiosios sąlygos).

- kelių apsaugos zonos (0,0322 ha);
- žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,66 ha);
- kurortų apsaugos zonos (0,66 ha);
- nacionalinių ir regioninių parkai (0,66 ha).

Servitutai. Nėra.

Projekto vadovė , architektė L. Nemeikšytė

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLĖTROS KONCEPCIJA

Planuojamos teritorijos plėtros koncepcija nustatyta vadovaujantis detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi 2010 m. sausio 28 d. Nr. Ar. 9-49, šios sutarties 2012-02-07 pakeitimu Nr. Ar.9-35, bei Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. vasario 24 d. patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. SV-40.

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane (patvirtintame Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2005-12-29 sprendimu Nr. T11-405), nurodyta, kad teritorijoms, kurioms yra parengti ir patvirtinti specialieji planai, urbanizavimas numatomas jų sprendiniuose. Planuojamas žemės sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko ribas. Pagal Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinius planuojame sklype galima veikla:

1. Šiaurės vakariniame sklypo kampe galima užstatyti teritorija;
2. Dalyje sklypo galima specializuoto apsauginio ūkininkavimo veikla;
3. Pietinė ir rytinė sklypo dalis rekomenduojama apsodinti mišku.

Planuojamos teritorijos ir gretimų teritorijų plėtros koncepcija:

Žemės sklypui (kadastrinis Nr. 5528/0003:96) Kalotės k., keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo ribos nekeičiamos, sklypo plotas 0,66ha.

Sklypo užstatymo reglamentai parinkti atsižvelgiant į Pajūrio regioninio parko tvarkymo plane (patvirtintame Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282), numatytus reikalavimus: Pajūrio regioniniame parke esančiose namų valdose bendras sklypo užstatymo plotas negali viršyti 500 m² nustatant, jog iš jų gyvenamuoju namu užstatomas plotas - iki 120 m². Nauji gyvenamieji namai ir priklausiniai statomi ne aukštesni kaip 8.5 m aukščio.

Planuojamam sklypui kad. Nr. 5528/0003:96 numatomi reglamentai :

- numatomas sklypo užstatymo tipas – sodybinis, sklype numatoma statyti vieną gyvenamąjį namą su priklausiniais.
- maksimalus užstatymo aukštis iki kraigo - 8,5 m,
- maksimalaus užstatymo tankio indeksas - 0,08 (t.y. ne daugiau 500 kv.m) (pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu);
- maksimalaus užstatymo intensyvumo indeksas - 0,12 (visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu);
- minimalus planuojamo sklypo priklausomųjų želdynų plotas (sklypo apželdinimo procentas) – 50 % viso žemės sklypo ploto.

Reikalavimai statinių architektūrai. Projektuojant sodybą prisilaikyti regionui būdingos tradicinės sklypo urbanistinės struktūros principų, tradicinės architektūros stilistikos. Statinius projektuoti stačiakampio plano su dvišlaičiais stogais. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines statybines ir apdailos medžiagas (sienoms - medis, degtos raudono molio plytos, tinkas arba jas imituojančios medžiagos; stogo

dangai – nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos). Pastatus rekomenduojama dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis: sienas – pilka, ruda ir gelsva (šviesi molio); stogo danga – pilka ar rausva (degto molio).

Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į sklypą iš perspektyvinio vietinės reikšmės kelio – gatvės (gatvės kategorija D1-1, RL15). Gatvės važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m., (dvi eismo juostos po 2,75 m). Parkavimas sklypo ribose. Taip pat galimas alternatyvus įvažiavimas iš sklypo šiaurinėje pusėje esančio perspektyvinio kelio – akligatvio (akligatvio kategorija D2-2, RL 12, viena eismo juosta, važiuojamos dalies plotis - 4,5 m pločio).

Inžineriniai tinklai. Vandens tiekimas planuojamas iš Karklės gyvenvietės centralizuoto vandentiekio tinklų. Nuotekų nuvedimas planuojamas į Karklės gyvenvietės centralizuotus vandentiekio tinklus. Šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyje numatomas inžinerinių tinklų koridorius perspektyviniams tinklams. Laikinai kol bus įgyvendinti specialiajame plane numatyti centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekynės tinklai, vandens tiekimas numatomas iš sklype įrengto gręžinio. Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui sklype planuojamas vietiniai nuotekų valymo įrenginiai su išvalyto vandens kaupimo rezervuaru. Išvalytas vanduo gali būti naudojamas sklypo priežiūros reikmėms – laistymui, išorės gaisro gesinimui ir pan. Kai bus įrengti centralizuoti nuotekų tinklai Karklės kaime - pasijungiama į juos. Gaisrų gesinimui sklypo ribose planuojamas iškasti atviras vandens telkinys (kūdra), ne mažesnis kaip 108 m³ tūrio (kūdros tūris nustatomas įvertinant įšalimą žiemos metu ir nugaravimą vasaros metu).

Gyvenamą namą planuojama prijungti prie skirstomųjų elektros tinklų pagal išduotas planavimo sąlygas Nr.TS-10-21-0290, 2010.04.20. Greta sklypo valstybinėje žemėje numatyta vieta modulinei elektros transformatorinei.

Gyvenamo namo šildymas numatytas kietu kuru arba elektra.

Visi lauko tinklai turi būti detalizuojami rengiant techninius projektus.

Planuojamame sklype įrengta valstybei priklausanti melioracijos sistema. Pagrindinės surenkamosios drenažo linijos išsaugomos. Numatant pertvarkyti drenažo sistemas, nepažeisti vandens režimo gretimų savininkų žemėse.

Servitutai. Dalis sklypo šalia pravažiavimo kelių rezervuojama bendrų gyvenvietės inžinerinių komunikacijų bei kelių statybai. Sklypui nustatomi servitutai inžinerinių tinklų statybai, aptarnavimui ir naudojimui (tarnaujantis daiktas), bei kelio servitutas važiuoti transporto priemonėmis per sklypo dalį (tarnaujantis daiktas).

Buitinės atliekos:

Buitinės atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos sandariuose konteneriuose, sudarius sutartis su komunalinėmis bendrovėmis atliekos išvežamos į buitinių ar kitų atliekų sąvartynus.

Kiti apribojimai:

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, planuojamame sklype numatoma:

- elektros, vandentiekio, buitinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos).

Projekto vadovė, architektė L. Nemeikšytė