

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Diana Riepšienė.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Marteka“, J.K.Chodkevičiaus 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: Lėbartų k., Dovilų sen., Klaipėdos r., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5544/0002:584, sklypo plotas 0,3000ha.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011-10-13 Nr. Ar.9-465, planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo 2011-11-23 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.2011. Ar. SV-65.:

Teritorija vertinama šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1.	Žemės sklypo adresas	Lėbartų k., Dovilų sen., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo plotas	0,3000 ha
3.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5544/0002:584
4.	Užstatytas plotas	Statinių sklype nėra
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
6.	Žemės sklypo savininkai, naudotojai - nuomininkai	Diana Riepšienė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teise
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Plotas – 0,008ha; Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,264ha;
9.	Kitos daiktinės teisės	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

2.1. Inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos prieigose inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir neintegruota į Lėbartų k. inžinerinės infrastruktūros tinklą.

2.2. Kultūros paveldas

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

2.3. Teritorijos reljefas.

Pagal planavimo užsakovų pateiktą 2012 m. planuojamos teritorijos topografinę skaitmeninę nuotrauką (koordinacijų sistema – LKS-94, aukščių sistema – Baltijos) sklypo aukščio altitudės svyruoja labai nežymiai nuo 15.25 iki 15.85.

2.4. Transportas

Į planuojamą teritoriją patenkama esamu servitutiniu 4m pločio keliu.

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės

- Šiaurinėje pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis I. Burgiui, sklp. Kadastrinis Nr.5544/0002:583;
- Šiaurės rytų pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis I. Kondratovič, sklp. Kadastrinis Nr.5544/00002:583;
- Pietryčių pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis E. Egleriui, sklp. Kadastrinis Nr.5544/00002:585;
- Pietinėje pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis I Burgiui, sklp. Kadastrinis Nr.5544/00002:524;
- Vakarinėje pusėje – melioracijos griovys, valstybinė žemė.

III. RAIDOS KONCEPCIJA

3.1. Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Atitikimas bendrajam planui: Vadovaujantis Klaipėdos r. bendrojo plano grafinės bei tekstinės dalies sprendiniais planuojamai teritorijai taikomi U4.1.1 - ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją, kurioje galimas užstymas 10% nuo sklypo ploto.

Detalioju planu keičiame esamo sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų (G/G1).

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

Pagal institucijų išduotas sąlygas detaliam planui rengti.

Numatomo vandens gręžinio ir buitinių nuotekų kaupimo rezervuaro vietos, bus parenkamos rengiant techninį projektą.

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 gretimame sklype kad. Nr. 5544/0002:583 esantį vandens telkinį.

3.5. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti esamu 4m pločio servitutiniu keliu.

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

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