

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Alfredas Baranovskis.

Planuojama teritorija: Kleimiškės II k., kad. Nr.5523/0004:127, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija (tp6, G1).

Esamo žemės ūkio paskirties sklypo pagrindu suformuojami 4 sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai (tp6, G1). Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki kraigo). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo - 0.24 iki 0.25, užstatymo intensyvumo indeksai nuo 0.60 iki 0.63 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Sklypams nustatoma bendra statybos zona, kurioje galimi blokuoti statiniai atsižvelgiant į priešgaisrinis reikalavimus.

Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, bei kiti reikalavimai:

- Pastatų (priestatų) iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomai pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;
- Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;
- Pastatų (priestatų) iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Toks sutikimas reikalingas ir tuomet, kai pastatas sublokuojamas ant sklypo ribos.

Planuojama teritorija rytuose ribojasi su esamu pravažiuoju, kuris vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais numatytas kaip C1 kategorijos gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 30 m. Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti bei minėtos gatvės plėtrai detalioju planu suformuojamas sklypas susisiekiama ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2).

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į U 4.1 – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo. 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 naudojimui 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. y. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši.

Želdiniai

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktu nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu mažiausias želdynų plotas - ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kleimiškės II k., Klaipėdos rajone. Į detalioju planu planuojamą teritoriją patenkama iš Smeltainės gatvės vedančio esamo pravažiavimo kelio, kurį vadovaujantis Klaipėdos savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais, numatoma plėsti iki C1 kategorijos gatvės. Į planuojamus sklypus bus patenkama iš C1 gatvės vedančio esamo privažiavimo. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatorius



Alfredas Baranovskis