

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu Peskojų k., Klaipėdos raj. sav. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre: reg. Nr. 44/1107262, kad. Nr. 5535/0005:488 (Sklypo plotas – 2,0000 ha). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Žalgiriui Urbonui.

Detaliojo planavimo organizatorius – Žalgiris Urbonas. Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo – Aušra Austienė.

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

Detaliojo plano rengimo 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, 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.

Žalgirio Urbono sklypo plotas – 2,0000 ha. Planuojamas sklypas, kuriam rengiamas detalusis planas, yra Peskojų k., Klaipėdos raj. sav. Sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

3.1. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamos teritorijos plotas- 2,0000 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 – 697 m² - inžinerinės infrastruktūros sklypas (I1/I2);

Nr. 2 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 3 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 4 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 5 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 6 – 1007 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 7 – 1006 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 8 – 375 m² - infrastruktūros sklypas (I/I1);

Nr. 9 – 1705 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 10 – 1627 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 11 – 1001 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 12 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 13 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 14 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 15 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 16 – 1000 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 17 – 1198 m² - gyvenamosios paskirties sklypas (G1);

Nr. 18 – 2384 m² - inžinerinės infrastruktūros sklypas (I1/I2);

Projektuojamų sklypų nr. 2 - 7, 9 -17 paskirtis keičiama į kitą, gyvenamąją teritoriją (G) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1), sklypų Nr. 1 ir 18 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1), susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2), , sklypo Nr. 8 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) susisieikimo 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 10,5 m. Želdynams skirti ne mažiau 25 % sklypo ploto.

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“. Laikinais vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą planuojamoje teritorijoje spręsti prisilaikant galiojančių teisės aktų ir normatyvinių dokumentų reikalavimų. 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. Apvalytą vandenį iš planuojamos nuotekų valyklos numatoma išleisti į planuojamą priešgaisrinį vandens telkinį.

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 drenažo rinktuvų (nuo 125 mm skersmens) apsaugos juostoje 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies statyti statinius. Ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo valstybei priklausančių rinktuvų galima statyti statinius tik tiksliai nustatytus (atkasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais.

Elektros tinklai – pagal AB „LESTO“ išduotas sąlygas detaliam planui rengti bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose numatyti vietas dėl 0,4 kv skirstomųjų apskaitos spintų ir įvadinių apskaitos spintų pastatymo.

Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės MT P-371 0,4 kV skirstyklos iki numatomas 0,4 kV skirstomąsias apskaitos 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“. Gyvenamuosiuose pastatuose 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 – magistralinis kelias Nr. A13 Klaipėda - Liepoja. Privažiavimas prie planuojamos teritorijos – esama Ražės gatvė.

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos nuo Klaipėdos miesto pusės. Važiuojant nuo Klaipėdos miesto pusės Jakų gyvenvietės link, Jakų žiedinėje sankryžoje pasukama į ketvirtąjį išvažiavimą, į esama magistralinį kelią Nr. A13 Kaunas Klaipėda - Liepoja. Šiuo magistraliniu keliu pavažiavus apie 14,70 km, pasukama į dešinę pusę, į esamą Ražės gatvę. Ražės gatvė pavažiavus apie 0,6 km privažiuojama planuojama teritorija. Privažiavimas prie planuojamų sklypų – numatomas D2-2 kat. akligatvis (12 m tarp raudonųjų linijų, važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, dvi eismo juostos).

Nuovažas projektuoti pagal ktr 1.01:2008 „Automobilių keliai“ reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai į sklypus, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vieta.

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

Planuojamų sklypų statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimo kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype. Atstumas nuo sankryžos su magistraliniu keliu Nr. A13 Klaipėda – Liepoja iki planuojamo sklypo - apie 0,6 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 **K, Z** - kitos ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis). 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 (Dispersinio užstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais).

R 3.1 - subnatūralios (neurbanizuojamos) aplinkos. Rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijose tvarkymą lemia numatytų rekreacinių funkcijų poreikis. Rekreacinių teritorijų apsaugos ir tvarkymo darbai vykdomi pagal specialiuosius ir detaliuosius planus, išskyrus naujų statinių statybą kaimo turizmo paslaugoms teikti, esamų individualių gyvenamųjų pastatų ir sodybų rekonstravimą ir pritaikymą kaimo turizmo poreikiams pagal teisės aktų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus projektus. Turi būti užtikrinamas šių teritorijų prieinamumas lankytojams, poilsiautojų saugumas, reikiamos poilsavimo sąlygos, negalima bloginti fizinių rekreacinių kraštovaizdžio savybių, naikinti jo estetinio potencialo, statyti su rekreacija nesusijusių pastatų ir įrenginių. Išskiriamos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos:

subnatūralios (neurbanizuojamos) rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona draudžiama statyti poilsio pastatus; leidžiama įrengti poilsia vietas, sustojimo aikšteles ir maudykles; leidžiama formuoti tik minimalią rekreacinę infrastruktūrą, išsaugant gamtinę aplinką, natūralų kraštovaizdį; draudžiama žaloti ir naikinti rekreacinę įrangą, trukdyti ilsėtis.

Ž 4.1 - intensyvaus tradicinio ūkininkavimo. Ūkinės agrarinės teritorijos - tai nepasizižminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Planuojamoje teritorijoje leidžiama gyvenamųjų kvartalų statyba, ribojant maksimalų užstatymo tankį - 10 % nuo turimo žemės ploto.

Architektas

Remigijus Petrauskas