

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Liucijus Žilinskas.

Planuojama teritorija: Radailių k., kad. Nr.5558/0004:153, 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/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojami 5 sklypai mažaaukščių vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2,5 aukštų vienbučius/dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti detaliuoju planu išskiriamos kito režimo zonos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2). Vakarinėje sklypo dalyje, vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais planuojama B2 kategorijos gatvė. Gatvės plėtrai išskiriamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.06 (tp10, I2). Taip pat planuojamos teritorijos sklypuose Nr.01 ir Nr.02, Nr.03, Nr.04 ir Nr.05 pažymimos preliminarios želdynų zonos, kurios tarnaus, kaip rekreacinės paskirties žalieji koridoriai, kurie susijungs su gretimų sklypų žaliosiomis zonomis. Šių želdynų plotas turi neprieštarauti 2010-07-16 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-624 Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimų (Žin., 2010, Nr. 87-4619), III sk. reikalavimams.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio paskirties žemės (Z) intensyvaus tradicinio ūkininkavimo teritoriją (Ž4.1) ir kitos paskirties žemės (K) ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją (U4.1.1) (tolygios paskirtys).

Ž4 ŪKINIŲ AGRARINIŲ TERITORIJŲ SKLYPAI

Ž4.1 – 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.

U4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŪVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI

U4.1.1 – ekstensyvaus dispersinio ūstatymo

Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško ūstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas ūstatymo 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.

Dispersinio ūstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo ūstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai ūstatytas kaimo gyvenamasias vietas, kur ūstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais).

Naujas Klaipėdos rajono bendrasis planas pateikė tokį teritorijos urbanizacijos modelį, kuris leistų operatyviau prisitaikyti prie besikeičiančių investicinių poreikių. Jį sudaro polifunkcinis zonavimas, pavaizduojamas brėžinyje atitinkamais indeksais. Urbanistinei plėtrai pavaizduoti naudojamas indeksas U, kuris apima *gyvenamąsias*, pramonės, sandėliavimo ir *komercines teritorijas* ir *tai leidžia planuojamu laikotarpiu nustatyti žemės naudojimo būdą atsižvelgiant į konkrečią situaciją*. Konkretus žemės naudojimo būdas įtvirtinamas atskiram sklypui.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina, vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku ūstatymu, kai žemės sklypo ūstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto, nustatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų ūstatymo tankumo indeksas – 0.10, o intensyvumo – 0.25.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie vietinių inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kai bus nutiesti centralizuoti Trušelių inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos. 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 vienbučių/ dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši.

Želdiniai

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės apsaugos brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į migracijos koridorių. Vadovaujantis 2010-07-16 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-624 Dėl 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” pakeitimų (Žin., 2010, Nr. 87-4619), III sk. planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja

šioms reikalavimams: 10 p. *„Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės“*, todėl planuojamuose sklypuose mažiausias želdinių plotas – ne mažesnis kaip 50% nuo neužstatyto sklypo ploto. Želdinių preliminarus išsidėstymas numatomas tolimesniuose detaliojo plano etapuose. Taip pat vadovaujantis anksčiau minėtų nuostatų 11 p. *„Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto“*. Planuojamos teritorijos sklypų užstatymo tankumas 10%, o intensyvumas - 25%.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Radailių k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas į detalioju planu planuojamą teritoriją numatomas iš rajoninės reikšmės kelio 2212 Klaipėda–Trušeliai–Kretinga vedančios jungiamosios gatvės. Rajoninės reikšmės kelias 2212 Klaipėda–Trušeliai–Kretinga, vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialioju planu, suplanuotas kaip B2 kategorijos gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 47 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo



Danutė Zubavičienė