

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalus planas, rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypo (kad. Nr.5552/0009: 577) naudojimo pobūdį į pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Sklypo detalusis planas atliekamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi 2011-10-19 Ar.9-472 . Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus sąlygų sąvadu 2012-02-01 Nr. SV-5 bei planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti 2012-01-23 Nr.2011. Ar.5-146 išduotomis UAB „Levosa“.

Taip pat įvertiname planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vystymą, pateikiame optimaliausią darnios aplinkos vystymo koncepciją. Nustatome sklypo naudojimo pobūdį, naudojimo apribojimus, tvarkymo reglamentus. Nustatome sklypo naudojimo tipą, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypo užstatymo tankumą, užstatymo intensyvumą, statinių statybos zoną, užstatymo tipą, pateikiame urbanistinius ir architektūrinius reglamentus, rezervuojant teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai.

1.1. ŽEMĖS KADASTRO DUOMENYS

Planuojama teritorija apima 0.5511 ha Nr. **5552/0009:577** kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų statybos sklypą. Savininkas uždaroji akcinė bendrovė „Levosa“.

Sklypas registruotas Valstybės įmonėje Registrų centre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pateiktos aukščiau minėto žemės sklypo ribos.

Detalus planas rengiamas sklypo ribose, inžinerinės infrastruktūros sprendinius susiejant su technines sąlygas pateikusių įmonių reikalavimais.

1.1.1. Gretimybės

Planuojama teritorija yra pietinėje Klaipėdos rajono dalyje, Priekulės II kaimo vietovėje, Priekulės miesto įtakos zonoje. Šiaurėje sklypas ribojasi su trečios kategorijos vietinės reikšmės keliu, rytuose su valstybiniu žemės sklypu kad. Nr.5552/0009 : 47, pietuose su trečios kategorijos 5 m pločio vietinės reikšmės keliu, vakaruose su neįregistruota žeme, kurioje registruotas Arvydo Tomašausko vardu tvartas – vištidė.

1.2. ESAMOS UŽSTATYMAS. ŽEMĖS PAVIRŠIUS

Planuojamas sklypas yra kitos paskirties žemė, sklype įregistruota nuosavybė pastatas - vištidė.

Pastatas yra buvusio paukštyno komplekso dalis, parduota UAB „Levosa“.

Pastatas vieno aukšto, įrengtas kiemas, privažiavimas prie pastato.

Reljefas lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 9.40 m iki 11.00 m.

1.3. ESAMI ŽELDYNAI. GAMTOS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, saugomų teritorijų. Žemė šiuo metu naudojama esamo pastato ūkinei veiklai.

1.4. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

1.5. INŽINERINĖ ĮRANGA

Sklype yra vandens tiekimas, elektros tinklai.

1.6. PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SAŠAJOS SU KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS BENDRUOJU PLANU.

1.6.1. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai.

Sklypai yra K,(T), P1 pažymėtoje teritorijoje –kitos paskirties žemėje, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija P1.

1.6.2. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano teritorijos gamtinis karkasas ir biologinė įvairovė.

Planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso migracinio koridoriaus ribas.

1.6.3. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano teritorijos inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas.

Svarbiausias susisiekimo infrastruktūros objektas planuojamoje teritorijoje yra krašto kelias 141 Klaipėda- Šilutė – Jurbarkas-Kaunas.

1.6.4. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano gyv. vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra.

Sklypai patenka į pirmo lygmens -I B kategorijos šalies integracijos urbanistinės integracijos ašį.

1.6.5. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano rekreacijos turizmo gamtos ir kultūros paveldas.

Sklypai yra resursinių arialų vidutiniame bendrojo rekreacinio potencialo zonoje.

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.7 .NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Teritorija pagal Klaipėdos rajono Bendrojo plano vystymo strategiją yra K(T) P1 plėtros zonoje, kitos paskirties žemėje, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje. Pagal Priekulės miesto teritorijos bendrąjį planą sklypas planuojamas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

Keičiamas žemės sklypo **5552/0009: 577 pobūdis iš sandėliavimo statinių statybos į pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos.**

Nustatomas tvarkymo ir naudojimo režimas.

Žemės sklypo paskirtis kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija P, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos P1.

1.7.1.UŽSTATYMO RODIKLIAI

Sklype Nr. 5552/0009:577 yra esamas užstatymas. Žemės sklype stovi 1- 2 aukštų pastatas. Užstatymo tankumas – 0.37, užstatymo intensyvumas – 0.74 . Pastatų aukštis - iki leistino 12 m aukščio.

1.8. TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš **Dvaro** gatvės. Tai D1 kategorijos gatvė su 15 -20 m atstumu tarp raudonųjų linijų

Automobilių ir aptarnaujančio transporto stovėjimas numatomas planuojamo sklypo ribose

1.9. POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Ūkinė veikla susieta su metalo konstrukcijų gamyba. Pastatą planuojama pritaikyti metalinių konstrukcijų ir įrenginių gamybai. Įmonės sanitarinė apsaugos zona SAZ 50 m. Įmonė yra pramoninėje greta Priekulės miesto, teritorijoje.

Sklypo išplanavimas nekeičiamas, esamas kraštovaizdis išsaugomas.

Formuojant kraštovaizdį, kaip prioritetą laikytinas neužstatytų erdvių išsaugojimas, gamtinių elementų tausojimas.

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybę užtikrins inžineriniai teritorijos tvarkymo principai. Inžineriniai tinklai jungiami į centralizuotus Priekulės miesto tinklus.

1.9.1. Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai pagal pateiktas technines sąlygas jungiami į AB“ Klaipėdos vanduo“ , AB *LESTO eksploatuojamus tinklus*

Elektros tinklai.

Elektros linija tiesiama nuo numatomos TR Pk-208 skirstyklos į planuojamą objektą.

Vandentiekio tinklai yra esami, vietinės reikšmės trečios kategorijos gatvėje, įvadais jungiami prie esamo eksploatuojamo pastato.

Buitinių nuotekų tinklai jungiami, įvertinant Klaipėdos rajono Bendrojo plano inž. infrastruktūros sprendinius.

Planuojamoje teritorijoje paliekamas koridorius centralizuotų tinklų prijungimui (pagal pateiktas technines sąlygas) į AB "Klaipėdos vanduo" eksploatuojamus tinklus

Lietaus nuotekų nuo teritorijos ir stogų surinkimui planuojami lietaus nuotekų tinklai, o nuvedimas nuo stogų ir kietų dangų sprendžiamas sklypo vertikaliniu planiravimo pagalba.

Šildymas. Pastatų šildymas aprūpinamas elektros energija arba išgaunama iš geoterminių vandens šaltinių.

Projektų vadovė

architektė Virginija Dantienė