

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius: Aldona Lykova.

Planuojama teritorija: Kalotės k., kad. Nr.5558/0014:461, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti žemės sklypo galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. 003553001286) sprendinius: pakeisti naudojimo būdą į gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Šiuo metu UAB „Dobi“ yra parengtas ir pradėtas įgyvendinti „Vandentiekio ir nuotekų tinklų bei įrenginių statybos Purmalių k. ir dalies Kalotės k., Klaipėdos raj. Medelyno g., Klaipėdos m. (Klaipėdos miesto dalyje), projektas“, kuriuo suplanuoti patvirtintame detalijame plane reg.Nr.003553001286 numatyti gyvenamųjų namų kvartalo inžineriniai tinklai. Parengtu projektu numatyta tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype kad. Nr.5558/0014:461 Kalotės k., Klaipėdos rajone anksčiau parengtu detalioju planu suplanuoti buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens telkinys, tampa nebereikalingi, pagal Klaipėdos rajono savivaldybei duotą išsipareigojimą, jų nebereikia įrengti. Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. 003553001286) sprendinius: esamo sklypo inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo būdą į gyvenamosios teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos pobūdį į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojami 2 sklypai mažaaukščių vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų vienbučius/dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai 0.30, užstatymo intensyvumo indeksai 0.60 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Planuojamos teritorijos sklypuose Nr.01 ir Nr.02, Nr.03 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 bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (K) ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo teritoriją (U4.1).

U4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŲVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI

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 prioritetą teikiamas kitai žemės naudojimo 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. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp7, G1) statyba yra leistina, todėl vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinką šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. 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, dalis planuojamos teritorijos 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 šiems 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“*.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kalotės k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas į detalioju planu planuojamą teritoriją numatomas iš vietinės reikšmės kelio (KL8708 Naujoji g.). Vietinės reikšmės kelio (KL8708 Naujoji g.) važiuojamosios dalies plotis – 6 m, I kategorijos kelio juostos plotis – 15 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo
UAB „Progresyvūs projektai“ direktorė



D. Zubavičienė