

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatoriai: Pranas Jocys, Elena Jocienė.

Planuojama teritorija: Klemiškės II k., kad. Nr.5523/0004:264, 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, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su gretimu žemės sklypu Klemiškės II k. (kad. Nr. 5523/0004:263), Klaipėdos rajone (savininkas: Marina Remniova), kuriam UAB „Progresyvūs projektai“ rengia detalų planą. Planuojamų žemės sklypų inžinerinė infrastruktūra (organizatorių susitarimu) plėtojama vieningai.

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

Esamo žemės ūkio paskirties sklypo pagrindu suformuojami 2 sklypai mažaaukščių vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai (tp6, G1). Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų su mansarda vienbučius/dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, kurių maksimalus aukštis 12.5 m iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai 0.30 užstatymo intensyvumo indeksai nuo 0.75 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reglamento 8 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

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 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. y. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, kai įgyvendinus specialiojo plano sprendinius jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir vėlesnėmis aktualiomis jo redakcijomis. Statybų metu iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti pasijungiama į vietinius inžinerinius įrenginius sklype (kad. Nr. 5523/0004:263), kurių savininkas Marina Remniova (pridedamas sutikimas), kol iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai (pridedami gretimų sklypų savininkų raštiški sutikimai, dėl planuojamų apsaugos zonų ir sanitarinių apsaugos zonų patenkančių į gretimus sklypus). Planuojamas sklypas ribojasi su žemės sklypu Klemiškės II k. (kad. Nr. 5523/0004:263), Klaipėdos rajone (savininkas: Marina Remniova), kuriam UAB „Progresyvūs projektai“ rengia detalų planą. Žemės sklypo kad. Nr. 5523/0004:263, nuosavybes teise priklausančiam Marinai Remniovai, dalyse numatomi servitutai inžinerinių tinklų tiesimui iki šiuo detalioju planu planuojamo sklypo.

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, mažaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši.

Želdiniai

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų 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 Klemiškės II k., Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema esama. Į detalioju planu planuojamą teritoriją patenkama iš rajoninio kelio 2234 (privažiavimo prie Slengių nuo kelio Klaipėda – Jokūbavas) vedančios esamo privažiavimo. Važiuojamosios dalies plotis 3 m, kelio danga – žvyras. Atsižvelgiant į tai, kad ši gatvė tarnaus kaip pagabinė gatvė privažiuoti ar prieiti prie atskirų pastatų ar objektų, vadovaujantis STR „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, esamas pravažiavimas planuojamas kaip D2-2 kategorijos gatvė (akligatvis), kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 5 m. Esimo juostų skaičius – 1. Važiuojamosios dalies plotis 3.5 m. Į detalioju planu planuojamą sklypą Nr.02 patenkama per sklype Nr.01 numatytą servitutinį privažiavimą. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatorių įgaliotas asmuo



Arūnas Jocys