

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo Karklės k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5528/0003:199, detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Mamertas Vainorius; Taikos g. 7 - 14, LT-93121 Neringa.

Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013.02.21 įsakymas Nr. AV-313; 2013.02.27 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. Ar.9-54; 2013.04.03 Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV-71; planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo užduotis.

Planavimo tikslai: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - rekreacinės teritorijos, pobūdį - ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas kurio kadastrinis Nr. 5528/0003:199 yra Kretingalės seniūnijoje, Karklės kaime prie rajoninio kelio Nr. 2217 Klaipėda – Karklė – Dargužiai. Artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Klaipėdos mieste ir Kretingalėje.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypo plotas – 1,4700 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 11,00 m iki 8,20 m (Baltijos aukščių sistema) pietų kryptimi.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

I skyrius - Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas 0,0516 ha;

II skyrius - Kelių apsaugos zonos, plotas 0,1774 ha;

VI skyrius - Elektros linijų apsaugos zonos (numatomas);

XVI skyrius - Kurortų apsaugos zonos, plotas 1,4700 ha;

XXI skyrius - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 1,3828 ha;

XXIX skyrius - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, plotas 1,2808 ha;

XXXIII skyrius - Rekreacinės teritorijos, plotas 1,4700 ha;

XXXIV skyrius - Nacionaliniai ir regioniniai parkai, plotas 1,4700 ha;

XLIX skyrius - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas 0,1895 ha.

Sklypui nustatytų servitutų nėra.

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ir rytuose ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais, kurių kadastriniai Nr. 5528/0003:177, 5528/0003:346 ir 5528/0003:196; pietuose - su kitos paskirties (rekreacinės teritorijos) žemės sklypais, kurių kadastriniai Nr. 5528/0001:136 ir 5528/0001:325; vakarų pusėje ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2217 Klaipėda – Karklė – Dargužiai.

Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5528/000:199 yra Pajūrio regioniniame parke Rekreacinio prioriteto intensyvaus (formuojančio tvarkymo) **Gri** funkcinėje zonoje.

Kultūros paveldo vertybių planuojamame sklype nėra.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111) sprendiniams:

Pagal Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį **planuojamas žemės sklypas yra Miškų ūkio ir Kitos paskirties žemės tvarkymo zonoje M,K (prioritetinė miškų ūkio paskirtis), kuriai nustatyti reglamentų indeksai ekstensyvaus pritaikymo rekreacinių miškų (miškų parkų) sklypai M_{2.1} ir urbanizuojamos aplinkos specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai R_{3.2}.**

Numatomi sprendiniai taip pat atitinka (neprieštarauja) Bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros, Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo, Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo bei Bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendiniams.

Pagal Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano (patvirtintas LR Aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282) sprendinius, planuojamas sklypas yra Gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – rekreacinių miestų, miestelių, kaimų ir jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupės Intensyvaus (formuojančio) (Gri) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonoje.

3. Detaliojo plano koncepcija

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiama žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5528/0003:199, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą naudojimo paskirtį, nustatant naudojimo būdą ir pobūdį – rekreacinės teritorijos, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R/R1).

2. Sklypo dalyje (rajoninio kelio Nr. 2217 apsaugos zonos ribose) nustatomas skirtingas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas, nustatant šios sklypo dalies naudojimo būdą ir pobūdį - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriamas (I/I2).

3. Sklype numatomų negyvenamosios poilsio paskirties pastatų statyba vykdoma vadovaujantis Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamente (patvirtintas LR Aplinkos ministro 2002-08-10 įsakymu Nr. 425 (LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymo Nr. D1-91 redakcija)) nustatytais reikalavimais veiklai visose regioninio parko funkcinėse zonosse reglamentuoti bei papildomais reikalavimais veiklai rekreacinio prioriteto funkcinėse zonosse reglamentuoti.

4. Įvažiavimas į sklypą numatomas iš rajoninio kelio Nr. 2217 Klaipėda – Karklė - Dargužiai. Nuovaža nuo šio kelio į planuojamą žemės sklypą yra numatyta (suprojektuota) UAB „Kelprojektas“ parengtame „Rajoninio kelio Nr. 2217 Klaipėda – Karklė - Dargužiai rekonstravimo projekte“. Normomis nustatytas privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius įrengiamas sklype- kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

5. Žemės sklype planuojamų statyti objektų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos jungiamos prie esamų komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų kertančių sklypą rajoninio kelio apsaugos zonos ribose.

6. Išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei „Lesto“ priklausančios 0,4 kV kabelių tranzitinės apskaitų spintos KS-P-344-2 iš 10/0,4 kV transformatorinės MT P-344 į numatomą 0,4 kV įvadinę apskaitos skirstomąją spintą.

3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Detaliojo plano koncepcijoje numatomi vieningi planuojamo ir gretimuose sklypuose anksčiau nustatyti sodybinio užstatymo principai. Ne gyvenamosios poilsio paskirties pastatų statybos projektai turi būti rengiami vadovaujantis Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamente (*patvirtintas LR Aplinkos ministro 2002-08-10 įsakymu Nr. 425 (LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymo Nr. D1-91 redakcija)*) nustatytais reikalavimais veiklai visose regioninio parko funkcinėse zonosse reglamentuoti bei papildomais reikalavimais veiklai rekreacinio prioriteto funkcinėse zonosse reglamentuoti.

Statiniai sklype statomi laikantis tradicinės etnografinio regiono architektūros pobūdžio, formų ir dydžių, išlaikant gamtinio bei istoriškai susiformavusio kraštovaizdžio, gamtinių ir kultūrinių kompleksų bei objektų vertės požymius, išsaugant bendrą kraštovaizdžio struktūrą ir jo estetinę vertę, erdvinį raiškumą ir raiškius reljefo bei hidrografinio tinklo elementus. Numatomas leistinas pastatų aukštis – 8,50 m (aukštis iki karnizo 4,0 m) nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius - 1+M, leistinas užstatymo tankumas - 0,05, intensyvumas – 0,10.

3.3. Socialinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų ir t.t.) yra Klaipėdos mieste ir Kretingalėje (seniūnijos administracinis centras). Planuojamas žemės sklypas yra 3 km atstumu nuo Klaipėdos miesto centro. Susisiekimas su Klaipėda (socialinės infrastruktūros objektais) viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai struktūrinių socialinės infrastruktūros pokyčių Kretingalės seniūnijoje ir Karklės kaime nesąlygoja.

3.4. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami V kategorijos rajoniniu keliu Nr. 2217 Klaipėda - Karklė - Dargužiai (Placio g.). Įvažiavimas (nuovaža) nuo šio kelio į planuojamą žemės sklypą yra numatytas (suprojektuotas) UAB „Kelprojektas“ parengtame „Rajoninio kelio Nr. 2217 Klaipėda - Karklė - Dargužiai rekonstravimo projekte“.

Konkretus automobilių statymo vietų poreikis sklype prie numatomų statyti objektų nustatomas statinių projektų rengimo stadijoje, vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Normomis nustatytas privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti įrengiamas sklype - kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

3.5. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos reikalavimai sklype užtikrinami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (*patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009.05.22 įsakymu Nr. 1-168*) nuostatomis.

Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš esamų vandentiekio tinklų, atstumas nuo artimiausio gaisrinio hidranto iki tolimiausios planuojamo žemės sklypo ribos sudaro mažiau kaip 200 m. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas rajoniniu keliu 2217 Klaipėda - Karklė - Dargužiai (Placio g.).

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

3.6.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Žemės sklype planuojamų statyti objektų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų inžinerinės sistemos jungiamos prie esamų komunalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų kertančių sklypą rajoninio kelio apsaugos zonos ribose.

Planuojamas žemės sklypas (rekreacinės paskirties teritorija) nepriskiriamas galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės priemonių. Paviršinės nuotekos nuo kietų dangų bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais (nuo pastatų stogų lietvamzdžiais) nuvedamos į žaliuosius sklypo plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

3.6.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:

Planuojamam žemės sklypui nustatytas apribojimas – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; plotas – 1,3828 ha.

Valstybei priklausančių 125 mm ir didesnio skersmens drenažo rinktuvų sklype nėra. Melioracijos griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus tvirti tvoras. Vykdamas planuojamą ūkinę veiklą sklype, esant reikalui drenažo sistema pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose žemės sklypuose.

3.6.3. Šilumos tiekimas:

Numatoma autonominė (vietinė) pastato(-ų) šildymo sistema. Kuro rūšis – biokuras, perspektyvoje gamtinės dujos.

3.6.4. Elektros tiekimas:

Planuojamo žemės sklypo elektros įrenginius numatoma prijungti prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 30 kW elektros įrenginių įrengtąja ir leistinąja naudoti galiomis. Patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje prie sklypo ribos numatoma vieta 0,4 kV elektros įvadinės apskaitos skirstomosios spintos pastatymui. Išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei „Lesto“ priklausančios 0,4 kV kabelių tranzitinės apskaitų spintos KS-P-344-2 iš 10/0,4 kV transformatorinės MT P-344 į numatomą 0,4 kV įvadinę apskaitos skirstomąją spintą.

Architektas – planuotojas (kvalifikacijos atestato Nr. A 470) Vaidas Mikalauskas