

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojami žemės sklypai randasi Radailių kaime, Sendvario sen. Klaipėdos raj., kadastro Nr.5558/0002:67 5,5300 ha ploto ir Nr.5558/0002:71 5.7600 ha ploto. Esama tikslinė paskirtis – žemės ūkio.

Savininkai: Zenonas Maknavičius, Milda Trumpickienė, Mindaugas Trumpickas.

Detalus planas, rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypo detaliojo plano (reg. Nr.003553004039) sprendinius: padalyti į sklypus, pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, keisti sklypų ribas ir plotą, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą dalis sklypų patenka į M,K(R) pažymėtą teritoriją kita dalis sklypo, kur numatoma užstatymo zona, patenka į K,Z teritoriją, kur yra numatyta ir U4.1 - ekstencivaus kompaktiško užstatymo. Šiai kategorijai priskiriami esamų miestelių ir kaimų užstatytos bei naujai formuojami kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai, išskyrus daugiaaukščių pastatų statybos. Teritorijos didžioji dalis taip pat patenka į gamtini karkaso migracijos koridorių . Gamtinio karkaso teritorijoje turi būti formuojamas tarpusavyje besijungiančios atskirų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50% teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnio užstatytas normas priklausomųjų želdinių ploto įveisimas, kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30% ploto.

Teritorijos didžioji dalis taip pat patenka į gamtini karkaso migracijos koridorių, kur prioritetas teikiamas želdynų formavimui ir urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 ir papildyta 2012 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. D1-594.

Gamtinio karkaso teritorijoje turi būti formuojamas besijungiančios, ne mažiau 50 procentų priklausomųjų želdynų, vandens telkiniai ir jų dalys; miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos); kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai.

Todėl yra planuojamas vienas sklypas **E3 - apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų**.

Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto.

Planuojamoje teritorijoje dalis sklypų patenka į kultūros paveldos vizualinę zoną. Sklypų tik vakarinė dalis patenka į "**Eketės piliakalnio su gyvenvieta (unikalus kodas 23771) vizualinė aplinkos zona**". Šioje žemės sklypo dalyje nebus statomi pastatai bei klojami inžineriniai tinklai ir žemės darbai yra negalimi.

Planuojamoje teritorijoje gamtos paveldo objektų, saugomų teritorijų.

Sklypai nėra užstatyti.

Planuojama teritorija yra vakarinėje Klaipėdos rajono dalyje, Radailių k., užstatytoje ir statomoje individualiais gyvenamais namais. Iki Klaipėdos miesto –8-10km. Šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais, kur detalioju planu yra keičia sklypų paskirtis į gyvenamąją teritoriją, ir suprojektuota Lydekų gatve 2-C2 RL-20m kategorijos, vakarinėje pusėje su vandens telkiniu "Laukžemis" , rytinėje pusėje yra numatyta gatvė 2-C2 RL-20m kategorijos.

Teritorija nėra aprūpinta inžinerinėmis komunikacijomis, todėl planuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai; vandens gręžnys; elektra pasijungti nuo esamos 10/0,4 kV transformatorinės MT T-443 ir MT T-436 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas.

Įvažiavimas į sklypus planuojama iš rytinėje pusėje numatytos gatvės 2-C2 RL-20m kategorijos. Į planuojamą apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų (E3) sklypą numatoma patekti ir iš gretimų, kur yra numatyti kelio servitutai, kelio sevitutas, kaip tarnaujantis daiktas yra ir planuojamuose sklypuose.

Projektuojama kvartalinė gatvė D2RL-15m kategorijos.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamų sklypų ribose.

Planuojama teritorija yra ekstencivaus kompaktiško užstatymo zonoje.

Planuojami sklypai: vienas sklypas planuojamas inžinerinės infrastruktūros teritorija (I2), kur bus planuojama kvartalinė gatvė D2 RL- 15m kategorijos, vietiniai valymo įrenginiai ir vandens gręžniai; vienas sklypas komercinės paskirties objektų statybos (K3), kur užstatymo tankumas 65% , intensyvumas 100%, pastato aukštis iki 10m; vienas sklypas numatomas E3 - apsauginės ir ekologinės paskirties želdinių ir vienas sklypas ir apie 100 sklypų gyvenamosios teritorijos (G1), kurie bus užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, užstatymo tankumas nuo 13% iki 38%, intensyvumas nuo 26% iki 76%, pastato aukštis iki 8m ir prioritetas teikiamas želdinių formavimui (ne mažiau 25% viso sklypo ploto , o komercinės paskirties sklypui ne mažiau 15% viso sklypo ploto).

Projekto vadovas



V.Češulis