

Žemės sklypo (0.600 ha ploto), kad. Nr.: 5545/0003:405, Grauminės k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. *Aiškinamasis raštas* sav., detalusis planas. Planavimo organizatorė – Ramutė Lajauskienė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėja:

Ramutė Lajauskienė

1.2. Planuojama teritorija adresu:

0,6000 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 5545/0003:405) yra Grauminės k., Kretingalės sen., Klaipėdos raj.

1.3 Detaliojo plano rengėjas:

UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, II-as a., Kretinga. Tel./faks. 8 445 78199, el. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt.

1.4. Detaliojo plano tikslas:

pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo 2012-03-12 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. SV- 76, Klaipėdos rajono savivaldybės 2010-09-01 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. Ar. 9-370 ir susitarimo dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-09-01 sutarties Nr. Ar. 9-370 pakeitimo Nr. 336 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2010-09-10 planavimo sąlygos Nr. GE2-340;
- AB „VST“ 2010-09-16 planavimo sąlygos Nr. TS-10-18-2888;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-09-22 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-4940;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2010-09-10 sąlygos Nr.(35.19)- St.3- 301;

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus: 2010-10-08 planavimo sąlygos Nr. 2010.379

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2010-09-09 planavimo sąlygos Nr. 2706

- VĮ “Klaipėdos regiono keliai” 2010-09-29 sąlygos Nr. V2- 752

Priedai: Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai

1.7. Detaliojo plano lygmuo:

Savivaldybės lygmens

1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:

Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas, detaliojo planavimo dokumento

sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:

Bendra

1.10. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka):

Bendroji.

1.11. Planuojamiems žemės sklypams (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (2011 m. vasario 24 d. Savivaldybės taryba priėmė sprendimą Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“)

1.12. Projektavimo pagrindai:

Detalusis planas rengiamas UAB „Vakarų matininkas“ 2012-12-13 parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika:

Teritorija – neužstatyta. Žemės paviršius absoliutinė altitudė svyruoja nuo 32.05 iki 32.78 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva, saugomų želdinių nėra.

2.3. Inžineriniai tinklai:

Drenažo, ryšių ir elektros (0,4 kV oro linija) tinklai

2.4. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,6000 ha
- Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0,0550 ha
- Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas – 0,0154 ha;

2.5. Planuojamų sklypų gretimybės:

- Šiaurės pusėje - sklypas kad. Nr. 5545/0003:28, priklausantis Dainiui Petkui, inžinerinės infrastruktūros teritorija;
- Rytų pusėje – pravažiavimas ir vietinės reikšmės kelias;
- Pietų pusėje – kelias Nr. 2219;
- Vakarų pusėje – sklypas kad. Nr. 5545/0003:557, priklausantis Kazimierui Šniaukui, žemės ūkio paskirties;

Sklypo gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Detalioju planu pakeičiama esamo žemės sklypo naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą,

nustatomas naudojimo būdas ir pobūdis - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1);

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo $\geq 10,5$ metrų. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

Želdiniams skirti ne mažiau kaip 25 % neužstatyto žemės sklypų ploto.

3.1. Atitikimas bendrajam planui:

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajam planui. Planuojamas sklypas pagal Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą patenka į bendro naudojimo gyvenviečių ar jų dalių teritoriją, kurioje numatomas ekstensyvus (kompaktiškas) ir intensyvus (kompaktiškas) užstatymas.

3.2. Susisiekimo sistema

Į sklypus privažiuojama iš vietinės reikšmės kelio, išeinančio iš kelio Nr. 2219. Įvažiuoti į projektuojamus sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose.

3.3 Inžineriniai tinklai

Vandentiekio tinklai: reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš inžinerinės infrastruktūros sklype projektuojamo artezinio gręžinio.

Buitinių nuotekų tinklai: Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Išvalytos nuotekos iki leidžiamos ribos, išleidžiamos į planuojamą vandens telkinį.

Drenažo ir lietaus vandens nuotėkos: nuvedamos numatomais lietaus vandens nuotėkų tinklais į projektuojamą vandens telkinį. Pertvarkyti drenažo sistemas, kad nebūtų pažeistas režimas gretimuose žemės sklypuose.

Elektros tinklai: elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Planuojama elektros kabelį pajungti nuo 0,4 kV oro linijos L-400 (iš KT G-518)

Šildymas: Pastatų šildymas numatomas elektra arba geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

3.4. Atliekos

Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

3.5. Gaisrinė sauga Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti planuojamoje teritorijoje suplanuotą vandens telkinį.

Projekto vadovas



I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)