

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas: Dainius Jucius

Detaliojo plano rengėjas: Detaliojo plano rengėjas: UAB „Marteka“, J.K.Chodkevičiaus g. 10-423, Kretingos r., mob. 8 659 11027, el. p. info@marteka.lt.

Teritorijų planavimo specialistė: Monika Petreikytė, (kvalifikacijos atestatas Nr. 30357)

Planuojamos teritorijos dislokacija: Radailių k., Sendvario sen., Klaipėdos r., kad. Nr. 5558/0004:181, sklypo plotas 1,9774ha.

Detaliojo planavimo darbų tikslas: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio 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.

1. **Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:** Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-08-22 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartis Ar.9-244. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo, vyriausiojo architekto 2013-10-07 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. SV-301.

- Klaipėdos VSC 2013-10-01 sąlygos Nr. GE2-250;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2013-10-01 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-308;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-09-27 sąlygos Nr. (12.13)Ar.5-1401;
- AB „LESTO“ 2013-10-02 sąlygos Nr. TS-43520-13-2210;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2013-10-02 sąlygos Nr. 2013/S.6/3-1385;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-10-01 sąlygos Nr. (4)-LV4-2908;
- Klaipėdos r. Sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-09-24 sąlygos Nr. 291;

Teritorija vertinama šiais aspektais:

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1.	Žemės sklypo adresas	Radailių k., Sendvario sen., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo plotas	1,9774 ha
3.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0004:181
4.	Užstatytas plotas	Statinių sklype nėra
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
6.	Žemės sklypo savininkai, naudotojai - nuomininkai	Dainius Jucius
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teise
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Plotas – 0,48ha; II. Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0,0313ha; XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 1,9774ha;
9.	Servitutai	-

2.1. Inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos prieigose inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir neintegruota į Radailių k.. inžinerinės infrastruktūros tinklą.

2.2. Kultūros paveldas

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

2.3. Teritorijos reljefas.

Pagal planavimo užsakovų pateiktą 2013 m. planuojamos teritorijos topografinę skaitmeninę nuotrauką (koordinacių sistema – LKS-94, aukščių sistema – Baltijos) sklypo aukščio altitudės svyruoja nuo 21,21 iki 22,44. Nuolydis vakarų pusės kryptimi.

2.4. Transportas

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo esamo vietinės reikšmės kelio.

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės

- Šiaurinėje pusėje – pravažiavimo kelias, valstybinė žemė.
- Šiaurės rytų pusėje - žemės ūkio paskirties sklypas kadastrinis Nr. 5558/0004:239;
- Pietinėje pusėje – vietinės reikšmės kelias, valstybinė žemė.
- Rytų pusėje –;
- Vakarų pusėje –žemės ūkio paskirties sklypas kadastrinis Nr.5558/0004:114.

III. RAIDOS KONCEPCIJA

3.1. Teritorijos naudojimo priemonės

Planuojama teritorija pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius patenka į kitos paskirties K teritoriją, U 4.1- ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją.

Detalioju planu esamas sklypas dalinamas į sklypus vienbučių ir dvibučių namų statybai (G/G1), inžinerinės infrastruktūros sklypus (I/I2).

3.2. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams

3.2.1. Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 – planuojama teritorija patenka į U4.1 - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją. 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

Kiti bendrojo plano brėžiniai ir jų tekstinės dalys detalizuoja plėtros politiką, nustato kitus reglamentus šiai teritorijai:

- Nr. 1. „Sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai“ – U4.1. -ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją
- Nr. 2. „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ – urbaistinės plėtros teritorijos;
- Nr. 3. „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio“ – nėra;
- Nr. 4. „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio“ – Rekreacinis potencialas mažas;
- Nr. 5. „Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio“ – nėra.

3.2.2. Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781 patvirtintam Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui. Planuojama teritorija patenka į Centralizuotų vandentiekio nuotakynės tinklų išvystymo zonos – II etapo teritoriją.

3.3. Architektūriniai reikalavimai

Statiniai gali būti statomi iki 2 aukštų, bet neaukštesni kaip 8,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą planuojamoje teritorijoje.

3.4. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis „ATSKIRŪJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOMIS“ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams želdiniams skirti 25% viso sklypo ploto.

3.5. Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams), įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus Radailių k., būtina pasijungti nuo jų. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Nuotekų tinklai:* Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Išvalytos nuotekos iki leidžiamos ribos, išleidžiamos į planuojamą vandens telkinį. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Radailių k. būtina pasijungti į juos. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Šildymas:* numatomas kietu kuru, elektra ar kita.
- *Elektros tinklai:* planuojama elektros tinklus atvesti nuo planuojamos 10kV/0,4kV transformatorinės. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės

zonos 0.4kV elektros kabelių tiesimui ir statybai į numatomas 0,4 kv skirstomąsias spintas.

3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“

3.7. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti planuojamą vandens telkinį.

3.8. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai planuojami vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ ir KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai". Privažiavimo kelio kategorija bei plotis parinktas pagal funkcinę jo paskirtį, bei prognozuojamą transportinį apkrovimą.

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo specialiuoju palnu suplanuotos D1 kategorijos gatvės, kuriai nustatoma tarp gatvės raudonųjų linijų - 20m. Prie projektuojamų sklypų numatomas privažiavimas nuo planuojamo vietinės reikšmės vidinio kelio, kelio važiuojamosios dalies plotis - 4,50m.

Įvažiavimo vietos gali kisti, priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

3.9. Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo specialistė	Monika Petreikytė	30357	