

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas: Dovilė Žutautaitė

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: Plikių mstl., Kretingalės sen., Klaipėdos r., Kad. Nr. 5545/0001:133, sklypo plotas 2,4637 ha.

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.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2013-08-22 Nr. Ar.9-245, Planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo, vyriausiojo architekto 2013-10-07 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. SV-300:

- 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	Plių mstl., Kretingalės sen., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo plotas	2,4637 ha
3.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5545/0001:133
4.	Užstatytas plotas	Statinių sklype nėra
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
6.	Žemės sklypo savininkai, naudotojai - nuomininkai	Dovilė Žuatautaitė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teise
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 2,4359ha;
9.	Servitutai	-

2.1. Inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos prieigose inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir neintegruota į Plių mstl. 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 (koordinacijų sistema – LKS-94, aukščių sistema – Baltijos) sklypo aukščio altitudės svyruoja nuo 28,64 iki 31,45. Nuolydis vakarų pusės kryptimi.

2.4. Transportas

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo Beržų gatvės esamu pravažiavimo keliu.

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės

- Šiaurinėje pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas kadastrinis Nr. 5545/0001:330;
- Pietinėje pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas kadastrinis Nr.5545/0001:88;
- Rytų pusėje – pravažiavimo kelias, valstybinė žemė.
- Vakarų pusėje – melioracijos griovys, valstybinė žemė.

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 plėtos teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaukštis 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 plėtos 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 plėtos teritorijos;

Nr. 3. „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio“ – nėra;

Nr. 4. „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio“ – resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas – mažas. Resursinių arealų rekreacinės vystymo kryptys (prioritetinės) – bendroji rekreacija; Vystymo kryptys (kitos) – pažintinė rekreacija .Rekreacinis vystymo lygmuo – ypač žemas.

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 plėtos specialiajam planui. Planuojama teritorija patenka į Centralizuotų vandentiekio nuotakynės tinklą išvystymo zonos – III 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 Plių mstl., 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 greta sklypo esantį melioracijos griovį. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Plių mstl. 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 esamos transformatorinės Nr. G-519. 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 Plių tvenkinį.

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 Beržų g. esamu pravažiavimo keliu. Prie projektuojamų sklypų numatomas privažiuojimas nuo planuojamo vietinės reikšmės vidinio kelio, kelio važiuojamosios dalies plotis - 4,50m. Kelio gale numatoma įrengti stačiakampio formos 12,5x12,5m apsisukimo aikštelę.

Įvažiuojimo 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	