

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalus planas, rengiamas su tikslu padalyti sklypą į sklypus, pakeisti dalies sklypų pagrindinę naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamos teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Sklypo detalusis planas atliekamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.2011-04-21 Nr.AV-822, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi 2011-05-26 Ar.9-259 . Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus sąlygų sąvadas 2011-07-06 Nr.2011.Ar.10-254.S bei planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti 2011-05- 06 Nr.2011. Ar.10-254 išduoti **Elenai Acuvienei**.

Planuojamoje teritorijoje įvertiname planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vystymą, pateikiame optimaliausią darnios gyvenamos aplinkos koncepciją. Nustatome formuojamų sklypų ribas, plotus, kampų koordinates, naudojimo apribojimus, tvarkymo reglamentus. Nustatome sklypų naudojimo tipą,, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypo užstatymo tankumą, užstatymo intensyvumą, statinių statybos zona, užstatymo tipą, pateikiame urbanistinius ir architektūrinius reglamentus, rezervuojant teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai, numatant priklausomųjų želdynų plotus.

1.1. ŽEMĖS KADASTRO DUOMENYS

Planuojama teritorija apima 2.6979 ha Nr. **5552/0009:58** žemės ūkio sklypą. Savininkas – Elena Acuviene.

Sklypas registruotas Valstybės įmonės registrų centre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pateiktos aukščiau minėto žemės sklypo ribos.

Detalus planas rengiamas sklypo ribose, inžinerinės infrastruktūros sprendinius susiejant su vietinių inžinerinių tinklų įrengimu.

1.1.1. Gretimybės

Planuojama teritorija yra apie 3km nuo Priekulės miestelio į šiaurės vakarus, Priekulės II kaimo vietovėje. Rytuose sklypas ribojasi su gretimo kaimyno Onos Žilienės Nr. **5558/0009: 507** žeme, pietuose su Rasos Kontrimienės žeme, vakaruose su II kategorijos krašto keliu Kaunas –Jurbarkas –Šilutė- Klaipėda, Šiaurėje –su sodininkų bendrijos žemės sklypais.

1.2. ESAMOS UŽSTATYMAS. ŽEMĖS PAVIRŠIUS

Planuojamas sklypas yra žemės ūkio paskirties žemė su dalinai įrengta ūkininko sodyba.

Sklypas šiaurėje užstatytas gyvenamuoju namu, šiltnamiu, pagalbiniu ūkio pastatu, įrengtas tvenkinys.

Reljefas lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 10.45 m iki 11.50 m.

1.3. ESAMI ŽELDYNAI. GAMTOS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, saugomų teritorijų. Žemė šiuo metu naudojama ūkininko sodybos reikmėms.

1.4. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

1.5. INŽINERINĖ ĮRANGA

Sklype yra įrengti vietiniai buitinių nuotekų tinklai, vandens tiekimas, elektros tinklai.

1.6. PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SAŠAJOS SU KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS BENDRUOJU PLANU.

1.6.1. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai.

Sklypai yra urbanizuojamoje U4.1 pažymėtoje teritorijoje – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo zonoje su mažu užstatymo intensyvumu.

1.6.2. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano teritorijos gamtinis karkasas ir biologinė įvairovė.

Planuojamas sklypas yra negamtinio karkaso teritorijoje.

1.6.3. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano teritorijos inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas.

Svarbiausias susisiekimo infrastruktūros objektas planuojamoje teritorijoje yra II kategorijos krašto kelias Kaunas –Jurbarkas –Šilutė – Klaipėda 141. Pesrpektyvoje numatomas jungiamųjų kelių tinklo įrengimas.

1.6.4. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano gyv. vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra.

Sklypas yra integracinių koridorių jungčių zonoje.

1.6.5. Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano rekreacijos turizmo gamtos ir kultūros paveldas.

Sklypas yra numatomų dviračių turizmo jungiamųjų trąsų zonoje.

2. Miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinių aspektu.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į prioritetinius miškų veisimo, sodinimo plotus.

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.7 .NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Teritorija pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano vystymo strategiją yra U 4.1. plėtros zonoje, kuri numato ekstensyvų kompaktišką užstatymą.

Kvartalas vystomas mažo intensyvumo užstatymo zonoje.

Dalis Nr. 5552/0009: **58** žemės sklypo paskirtis keičiama iš žemės ūkio gyvenamąją.

Planuojama ūkinė veikla susieta su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba gyvenamojoje teritorijoje.

Sklypas dalinamas į 15 sklypų, nustatomas sklypų tvarkymo ir naudojimo režimas. Sklypams Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.9, Nr.10, Nr.11, Nr.12, Nr.13, Nr.14 nustatomas naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija, gyvenamųjų objektų statybai, pobūdis – vienbučių/dvibučių pastatų statybai.

Du sklypai Nr.1 ir Nr.15 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos – inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos ir inžinerinių tinklų koridoriams, susisiekimo sistemai įrengti.

Sklypo Nr.8 paskirtis nekeičiama, lieka žemės ūkio paskirties sklypas su ūkininko sodybos infrastruktūra.

1.7.1.UŽSTATYMO RODIKLIAI

Planuojami sklypai – nedidelio intensyvumo užstatymo zonoje.

Sklype Nr. 5552/0009:58 užstatymas planuojamas, formuojant 12 sklypų gyvenamai teritorijai. Gyvenamųjų sklypų dydis svyruoja nuo 895 m² iki 1554 m² ploto.

Užstatymo intensyvumas – nuo 0.58 iki 0.62 Sklypai užstatomi iki 1-2 aukštų vienbučiais, dvibučiais pastatais iki leistino 8.5 m aukščio.

Ūkininko sodybos esami užstatymo rodikliai nekeičiami.

1.8. TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas nuo kelio Kaunas –Jurbarkas –Šilutė - Klaipėda jungiamojo kelio atkarpa. Teritorijoje planuojama D1 kategorijos gatvė su 12 m atstumu tarp raudonųjų linijų. Visi gyvenamieji sklypai turi servitutą inžinerinei infrastruktūrai ir susisiekimo sistemai (D1-2 kategorijos gatvei) kavartale įrengti.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamųjų gyvenamųjų sklypų ribose. (STR 2.06.01:1999 "Miestų miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos"). Lankytojų ir svečių automobilių stovėjimas numatomas gyv. sklypo ribose

1.9. POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Ūkinė veikla susieta su naujų gyvenamųjų pastatų (vienbučių/dvibučių) statyba sklypuose. Sklypo

išplanavimas pagrįstas esamo kraštovaizdžio išsaugojimu, suformuojant tokią architektūrinę aplinką, kuri iliustruotų regiono architektūrą.

Formuojant kraštovaizdį kaip prioritetu laikytinas neužstatytų erdvių saugojimas, gamtinių elementų vandens telkinių, kanalų, pievų ir miško masyvų saugojimas.

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybę užtikrins inžineriniai teritorijos tvarkymo principai. Inžineriniai tinklai įjungiami į vietinius anksčiau suprojektuotus gyvenamojo kvartalo tinklus.

1.9.1. Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai įjungiami į vietinius tinklus *planuojamoje teritorijoje*

Perspektyvoje numatoma jungtis į centralizuotus tinklus jungiamojo kelio zonoje pagal tinklus eksploatuojančių institucijų pateiktas technines sąlygas.

Planuojami pastatai jungiami pagal LESTO technines sąlygas į **elektros tinklus** esamoje transformatorinėje MT-Pk-148.

Elektros linija tiesiama nuo numatomų skirstomųjų spintų, įvadinių skirstomųjų spintų ir įvadinių apskaitos spintų.

Vandentiekio tinklai prijungiami prie vandentiekio tinklų Nr.2 sklypo teritorijoje, įvertinant Klaipėdos rajono savivaldybės Bendrojo plano inž. infrastruktūros sprendinius.

Buitinių nuotekų tinklai jungiami į infrastruktūrinio žemės sklypo Nr.15 suprojektuotus buitinių nuotekų tinklus (įvertinant Klaipėdos rajono Bendrojo plano inž. infrastruktūros sprendinius). Planuojamoje teritorijoje paliekamas koridorius centralizuotų tinklų tiesimui inžinerinės infrastruktūros ir gyvenamųjų namų sklypų ribose.

Lietaus nuotekų nuo teritorijos ir stogų surinkimui planuojami lietaus nuotekų tinklai, o nuvedimas nuo stogų ir kietų dangų sprendžiamas sklypo vertikaliniu planiravimo pagalba.

Šildymas. Gyvenamųjų namų šildymas aprūpinamas elektra, kieto kuru, energija išgaunama iš geoterminių vandens šaltinių.

Projektų vadovė

architektė Virginija Dantienė

Planavimo organizatorius

Elena Acuvienė