

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalus planas, rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypo (kad. Nr.5528/ 0001:968) naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti teritorijos naudojimo būdą- gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, sujungti sklypus į vieną sklypą, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Sklypo detalusis planas atliekamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.2013-07-29 Nr.AV- 1307 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi 2013-08-13 Ar.9-230 . Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus sąlygų sąvadas 2013-09-25 Nr.2013.SV. -284 bei planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti 2013-09- 13 Nr.(12.13.)Ar.5-1351 išduoti **Simonui Kairiui ir Ingai Kairienei**.

Planuojamoje teritorijoje įvertiname planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vystymą, pateikiame optimaliausią darnios gyvenamos aplinkos koncepciją. Nustatome formuojamų sklypų ribas, plotus, kampų koordinatas, 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 du žemės sklypus :

0.1806 ha **Nr. 5528/0001:859 gyvenamasis sklypas ir** žemės ūkio sklypas 0.1871ha **Nr. 5528/0001:968**. Savininkai – Simonas Kairys ir Inga Kairienė.

Sklypai registruoti 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 anksčiau suplanuoto gyvenamojo kvartalo ribose (savininkai Onaičiai K.Ir S.DSP)

1.1.1. Gretimybės

Planuojama teritorija yra greta Kalotės gyvenvietės. Šiaurėje, vakaruose riboja gyvenamieji sklypai. Rytuose sklypas ribojasi su kaimynų Onaičių Kazimiero ir Siauliaus žeme kad.5528/ 0001969 ir 5628/0001:114, pietuose su infrastruktūros koridoriumi, kurio dalis yra planuojamo sklypo ribose.

1.2. ESAMOS UŽSTATYMAS. ŽEMĖS PAVIRŠIUS

Planuojama teritorija - gyvenamasis žemės sklypas ir žemės ūkio paskirties žemės sklypas.

Užstatymo sklype nėra.

Reljefas lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 19.50 m iki 19.60m.

1.3. ESAMI ŽELDYNAI. GAMTOS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų. Žemės sklypai yra *Pajūrio regioninio parko buferinės zonos ribose*. Žemė šiuo metu nenaudojama.

1.4. KULTŪROS PAVELDAS

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

1.5. INŽINERINĖ ĮRANGA

Sklype yra įrengti elektros tinklai su skirstomąją spinta.

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 U4.1.1 pažymėtoje teritorijoje – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo zonoje su mažu užstatymo intensyvumu. Nežymi sklypo dalis patenka į inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritoriją K (T).

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

Planuojamas sklypas yra nėra gamtinio karkaso teritorijoje.

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

Svarbiausias susisiekimo infrastruktūros objektas planuojamoje teritorijoje I kategorijos magistralinis kelias Klaipėda – Liepoja, A. Brako gatvė – Kalotės gyvenvietės D kategorijos susisiekimo sistemos arterija.

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 trasų 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 4.1.1. plėtros zonoje, kuri numato ekstensyvų kompaktišką užstatymą.

Kvartalas vystomas mažo intensyvumo užstatymo zonoje.

0.1871 ha Nr. 5528/0001: **859** žemės sklypo paskirtis keičiama iš žemės ūkio gyvenamąją. Du gyvenamieji sklypai apjungiami į vieną sklypą.

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

Inžinerinė infrastruktūra – inžinerinių tinklų koridoriais, susisiekimo sistemai įrengti yra planuojamo sklypo ribose

1.7.1. UŽSTATYMO RODIKLIAI

Planuojami sklypai – nedidelio intensyvumo užstatymo zonoje.

Gyvenamų sklypų dydis, apjungus du sklypus 3677 m² ploto.

Užstatymo tankumas – 5% nuo viso sklypo pagal PAJŪRIO REGIONINIO PARKO buferinės zonos reglamentus. Apjungtas sklypas užstatomas iki 1-2 aukštų vienbučiais, dvibučiais pastatais iki leistino 8.5 m aukščio.

1.8. TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas nuo kelio Klaipėda – Liepoja, A. Brako g, Laimės g. ir Šviesos gatvėmis.. Kvartalo teritorijoje yra anksčiau suplanuota D1-2 kategorijos gatvė su 15 m atstumu tarp raudonųjų linijų.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamų 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 masių 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 pagal anksčiau patvirtinto detaliojo plano sprendinius Normantų kaime ž. skl. kad Nr.5528/0001:114, reg. Nr.003553001875 2008-09-25 sprendimu Nr. T11-517.*

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

Planuojami pastatai jungiami pagal LESTO technines sąlygas į elektros tinklus .

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

Vandentiekio tinklai prijungiami prie anksčiau suprojektuotų vandentiekio tinklų pagal gyvenamojo kvartalo detaliojo plano sprendinius, įvertinant Klaipėdos rajono savivaldybės Bendrojo plano inž. infrastruktūros sprendinius.

Buitinių nuotekų tinklai jungiami į kvartalo ribose anksčiau suprojektuotus buitinių nuotekų tinklus (įvertinant ir Klaipėdos rajono Bendrojo plano inž. infrastruktūros sprendinius). Planuojamoje teritorijoje paliekamas koridorius centralizuotų tinklų tiesimui gyvenamųjų sklypų ribose.

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

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

Projektų vadovė

architektė Virginija Dantienė

Planavimo organizatorius

Simonas Kairys, Inga Kairienė