TOLEIKIŲ G.2, KETVERGIŲ K., KLAIPĖDOS R. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: M.K. ir L.J..

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, I. Kanto g.36-1, LT-91275 Klaipėda, tel. 8 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Toleikių g.2, Ketvergių k., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5544/0006:205
3.	Naudojamas žemės sklypo plotas	0.1098 ha
4.	Paskirtis	Gyvenamosios teritorijos
5.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
6.	Servitutai	-
7.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2.0115 ha;

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Sklypas ribojasi su esamomis gatvėmis bei gyvenamosios paskirties sklypais;

Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo



Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (**U_GG_M_F**) (teritorijos tvarkymo zona Nr. 71), galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G2**) Komercinės

paskirties objektų teritorijos (**K**), Visuomeninės paskirties teritorijos (**V**), Rekreacinės teritorijos (**R**), Bendrojo naudojimo teritorijos (**B**), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**), Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**),

II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.
Šiuo atveju detaliojo plano korekcija vykdoma, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-319, koregavimas žemės sklype kad.Nr.5544/0006:205, Toleikių g.2, Ketvergių k., Klaipėdos r. ., naikinant statybos liniją, koreguojant statybos ribą, statinių statymo zoną ir numatant automobilių vietų stovėjimą bei koreguojant įvažiavimo vietą.

III. SPRENDINIAI:

Statybos riba ir statybos zona koreguojama ir naikinama sklypo užstatymo linija sklypui kad.Nr.5544/0006:205 tikslu, padidinti užstatymo ribą numatant galimybę vieno aukšto namo statybai bei išsaugant kuo daugiau sklype esančių medžių. Panaikinta statybos linija nepažeis kvartalo koncepcijos, nes tuo metu kai buvo rengiami detalieji planai, buvo daugiau orentuota į dviejų aukštų gyvenamuosius namus, o statant vieno aukšto numatyta užstatymo zona yra per maža. Aplinkui vyrauja vieno aukšto užstatymo namai, dyrintys prie esamo miškingo kraštovaizdžio. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi pastatai bus statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos (min 3 m), kai pastato aukštis yra iki 8.5 m. Taip pat nuo įvažiavimo yra išlaikomas 3 m atstumas iki planuojamo statinio. Užstatymo zona ir riba numatoma vientisa, nes joje planuojamas ir automobilių parkavimas. ***Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.*** 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-319 patvirtintu detaliuoju planu esami užstatymo rodikliai nekeičiami.
Planuojamų pastatų architektūriniai reikalavimai:
Naudojamos tradicinės arba joms artimos estetine kokybe bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila, pvz., plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.

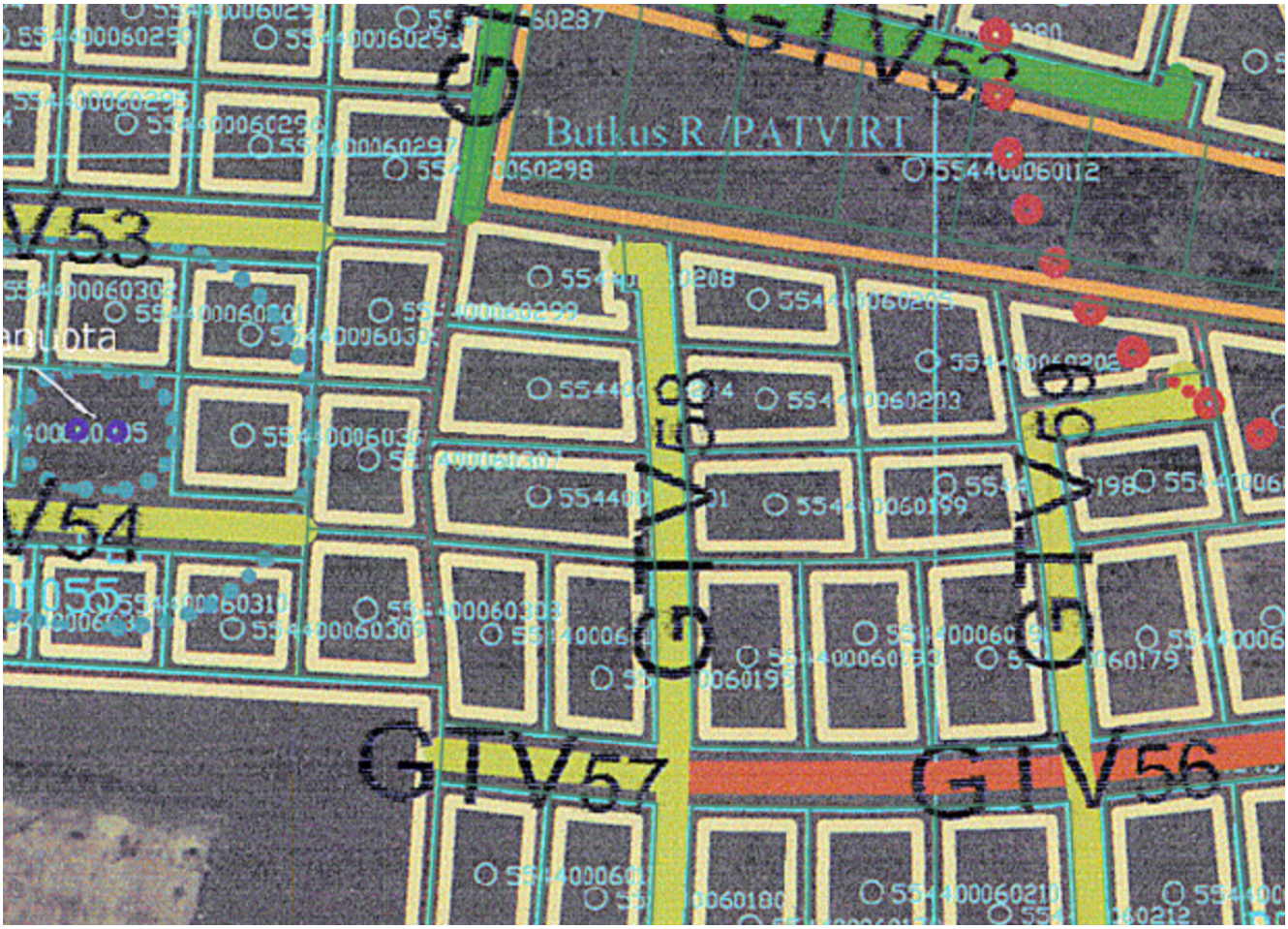
- Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, rekreacinių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

IV. SUSISIEKIMAS (ESAMI KELIAI, GATVĖS):

Planuojama teritorija yra Toleikių g. Ketvergių k., Klaipėdos r.. Susisiekimo sistema išvystyta. Privažiavimas į sklypą numatomas iš esamos D kategorijos Toleikių gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų 9 m, pagal detaliojo plano sprendinius, o gatvės gale suplanuota 12*12 apsisukimo aikštelė. Šios gatvės ribose atstumai tarp nuovažų nėra reglamentuojami. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 10 lentele, minimalus D kategorijos gatvės plotis yra 12 m, tačiau kaip nurodo **STR IX skyriaus 10 lentelės paaiškinimų 1 punktas, 10 lentelėje nurodytas gatvės juostos plotis gali būti sumažintas** dviem atvejais: 1.1. kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinų normų); 1.2. kai naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai. Šiuo konkrečiu atveju buvo įvertinti racionalūs tinklų tiesimo būdai, bei tai, kad teritorijoje nereikalinga triukšmo slopinimo įranga, todėl esama 9 m gatvės RL pilnai tenkina teritorijos

pralaidumą. Tokios gatvių plėtros buvo suplanuotos atižvelgiant į Ketvergių specialiojo plano sprendinius, kai Toleikių g. numatoma D2-2 kategorijos.

Įvažiavimo į sklypą vieta detaliuoju planu buvo nurodoma, kaip rekomenduotina, tačiau įvertinus esamą gatvės apsisukimo vietą ir greta esančią Gandrų gatvę, įvažiavimas į sklypą yra koreguojamas. Automobilių stovėjimo vietų poreikis suskaičiuotas pagal STR 2.06.04:2010 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ planuojamos 2 automobilių stovėjimo vietos, kurios bus sklypo viduje.



Projekto vadovė S. Kazlauskienė