

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatoriai: Solveiga Ablikova, Ruslanas Ablikovas, Algirdas Vaičkus, Nijolė Vaičkienė.

Planuojama teritorija: Ringelio al.8, Aukštkiemų k., kad. Nr.5558/0013:604, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano tikslas: pakeisti galiojančio detaliojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2002-10-03 sprendimu Nr.191), sprendinius, nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

Aukštkiemiai – kaimas vakarinėje Klaipėdos rajono dalyje, 1 km į šiaurės rytus nuo Klaipėdos Tauralaukio mikrorajono. Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendruoju planu, šiuo detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybes – lauko ir įtvirtinimų liekanų (KVR unikalų kodas 10515) vizualinį apsaugos pozonį.

Planuojama teritorija patenka į lauko ir įtvirtinimų liekanų vizualinį apsaugos pozonį, tačiau statyba joje yra galima. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neigiamai neįtakos vizualinį apsaugos pozonį turinčios lauko ir įtvirtinimų liekanų vertybės, kadangi visa Žaliojo slėnio gyvenamoji teritorija yra integruojama į aplinką, planuojamas gyvenamasis pastatas bus 8.5 m iki aukščiausios pastato statybinės konstrukcijos ir vizualinės taršos nesudarys.

Išnagrinėjus esamą kultūros vertybių bei šiuo metu jau esančio susiklosčiusio užstatymo situaciją, buvo nuspręsta, kad planuojamoje teritorijoje Aukštkiemų k., Klaipėdos raj., statant statinius bus išlaikomas esamas susklostęs plokščiastogių namų užstatymo tipas.

Išvada ir sprendiniai.

Išnagrinėjus esamą kultūros vertybių situaciją, paaiškėjo, kad planuojama teritorija patenka į lauko ir įtvirtinimų liekanų (KVR unikalų kodas 10515) vizualinį apsaugos pozonį, tačiau joje numatomi statiniai šios vertybės neigiamai neįtakos, nes bus išlaikomas tradicinio apstatymo vaizdas, pastatų architektūra atitiks vietovės architektūrą bei darniai įsilies į esamą aplinką.

Atliekant planuojamos teritorijos, kelio bei inžinerinių tinklų tiesimo, žemės judinimo darbus, būtina užtikrinti kultūros paveldo vertybių – Aukštkiemų, Plūcių kapinyno nustatytą apsaugos tikslą: mokslinį pažinimą bei Lauko ir įtvirtinimų liekanų vizualinį apsaugos pozonį turinčią teritoriją, vadovaujantis PTR2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.,2011, Nr.109-5162).

Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių/dvibučių mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Esamo kitos, gyvenamosios paskirties sklypo pagrindu suformuojami 2 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki kraigo arba aukščiausio pastato taško). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo ir

intensyvumo indeksai nustatyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Gyvenamosios paskirties žemės sklypų plotai -1500 m². Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai 0.25, o intensyvumo indeksai 0.50, nustatyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į **U 4.1** – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo. 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. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų – kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. **Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai** (t. y. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina, vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinka šiuo metu galiojančią Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie esamų gyvenamųjų namų kvartalo „Žaliojo slėnio“ inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos.

Želdiniai

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu mažiausias želdynų plotas - ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto. Planuojamoje teritorijoje nėra miško želdinių.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Aukštkiemio k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas iš A13 magistralinio kelio Klaipėda-Liepoja, kurio kelio juostos plotis – 28 m, kelio apsaugos zona – 70 m, važiuojamosios dalies plotis - esamos nuovažos į D2 kategorijos Jungtinę gatvę, kurios RL-15 m, vienos eismo juostos plotis – 3.5 m ir D2 kategorijos Ringelio alėją, kurios RL – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 4.5 m.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.