

## KONCEPCIJA

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorė** – Skaidrė Mikalauskiene, gyv., Saulažolių k., Klaipėdos r. sav., tel. 861521741.

**Detaliojo planavimo tikslas** – padalyti sklypą į sklypus, pakeisti dalies sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Žemės sklypo Kvietinių k., Klaipėdos r. sav. (kadastrinis Nr. 5538/0015:39) nuosavybės teise priklauso – Skaidrei Mikalauskienei.

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

1. BENDRŲJŲ PLANŲ:

1.1. reg. Nr. 003551003200. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

2. SPECIALIŲJŲ PLANŲ :

2.1. reg. Nr. 003553000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema.

2.2. Reg. Nr. 003552004225. Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.

3. DETALIŲJŲ, SPECIALIŲJŲ/ ŽEMĖTVARKOS PLANŲ:

3.1. reg. Nr. 003552004260. Kvietinių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas.

3.2 Pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko išrašą.

**Detalaus plano rengėjas** – Vaidas Martinkus pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 076465, Baltijos pr. 99-30, Klaipėda, tel. 861521741.

### 1. Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Kvietinių kaime (kadastrinis Nr. 5538/0015:39). Žemės sklypas iš vakarų pusės ribojasi su sklypu (skl. Kad. Nr. 5538/0015:30), nuosavybės teisės priklauso – Stanislovui Intui. Iš pietų pusės planuojamas žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu (kad. Nr. 5538/0015:60), nuosavybės teisės priklauso – Petruui Žiliui. Iš rytų pusės šalia planuojamo žemės sklypo yra miškelis. Į sklypą įvažiavimas yra iš šiaurės pusės esamo kelių.

Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu greta planuojamos teritorijos parengti teritorijų planavimo dokumentai, kuriais sanitarinės ar apsaugos zonos ribojančios planuojamą ūkinę veiklą nenustatytos.

Teritorija nusausta drenažu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas.

Sklype želdinių nėra. Šiuo metu sklype nėra eksploatuojamų pastatų.

Taigi galime teigti, kad planuojamoje teritorijoje neigiamo poveikio aplinkai bei visuomenės sveikatai nebus.

## **2. Detalaus plano koncepciniai sprendiniai**

Planuojamą teritoriją numatoma padalyti sklypą į sklypus, pakeisti dalies sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į K - kitos paskirties žemė ir Z - žemės ūkio paskirties žemė. Planuojama teritorija planuojama vadovaujantis indeksais: U4.1.1 – ekstensyvaus dispersiško užstatymo, Ž4.1 – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo sklypai.

Kadangi, planuojama teritorija patenka į kategoriją U 4.1.1. - ekstensyvaus dispersiško užstatymo. Teritorijai taikos 10 proc užstatymo tankumas.

Pagal 2 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtinio Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga planuojama teritorija neigiamos įtakos neturi gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei

Pagal 3 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtos ir Kultūros paveldo bei rekreacijos ir turizmo plėtojimas. Objektų kurie ribotų planuojamą ūkinę veiklą t.y. gamtos ir kultūros paveldo objektai nėra.

Pagal 4 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys. Bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nieko nenumatoma.

Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja. Sklypuose numatoma 25 proc. želdynų. Dalis teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją, sklype Nr. numatoma 50 proc. želdynų.

### **2. Inžinerinis teritorijos įrengimas**

#### **3.1. Vandentiekio tinklai**

Planuojama teritorija inžineriškai neįrengta. Kadangi pakloti tiesiai nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų iki planuojamos teritorijos reikėtų tinklus trasuoti per bendro naudojimo teritorijas, gatvių komunikaciniais koridoriais, ir per individualius žemės sklypus, o tai padaryti yra sudėtinga ir ekonomiškai nenaudinga, todėl geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš laikinai projektuojamos vandenvietės planuojamoje teritorijoje (vieno artezinio gręžinio visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio arčiau planuojamo sklypo, prisijungti į juos, o vandenvietę tamponuoti.

Geriamojo vandens sunaudojimas: preliminarus vandens kiekis 4 namų ~ 3,2 m<sup>3</sup>/parą, 96 m<sup>3</sup>/mėn. ir 1152 m<sup>3</sup>/metus. Planuojamoje teritorijoje vandentiekio tinklai klojami infrastruktūros teritorijoje. Planuojamos vandenvietės našumas iki 10 m<sup>3</sup>/p. Nustatoma sanitarinė apsaugos zona 5 metrai.

#### **3.2. Ūkio nuotėkų tinklai**

Planuojama teritorija inžineriškai neįrengta. Kadangi pakloti tiesiai nuo esamų centralizuotų buitinių nuotėkų tinklų iki planuojamos teritorijos reikėtų tinklus trasuoti per bendro naudojimo teritorijas, gatvių komunikaciniais koridoriais, ir per individualius žemės sklypus, o tai padaryti yra sudėtinga ir ekonomiškai nenaudinga, todėl buitinių nuotekoms numatomas įrengti uždara biologinio valymo įrenginį planuojamoje teritorijoje (vieną visiems sklypams). Kai bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti buitinių nuotėkų tinklai arčiau planuojamo sklypo, pasijungti į juos, o biologinio valymo įrenginį išmontuoti. Išvalytos nuotekos nuvedamos į suprojektuotą vandens telkinį.

Buitinių nuotėkų kiekis 4 namų ~ 3,2 m<sup>3</sup>/parą, 96 m<sup>3</sup>/mėn. ir 1152 m<sup>3</sup>/metus.

#### **3.3. Lietaus vandens nuotėkos**

Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į žaliuosius plotus, nepažeidžiant kaimynių sklypų interesų.

### **3.4. Melioracinė sistema**

Planuojama teritorija yra drenuota. Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.

Statinio projekto rengimo metu būtina sutikslinti 12,5 cm ir didesnių drenažo rinktuvų buvimo vietas. Tik tiksliai nustačius jų buvimo vietas ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistu, statinius galima statyti ne mažesniu kaip 5m atstumu nuo drenažo rinktuvų.

### **3.5. Elektros tinklai**

Į planuojamą teritoriją atvedama požeminė 0,4 kV elektros kabelių linija, nuo esamos 0,4 kV įvadinės apskaitos spintos ĮAS – 3 iš ST G-316 į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadinės apskaitos spintas. Numatomi servitutai dėl 0,4 kV elektros kabelių linijų trasų, kurios klojamos servitutų ribose. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje numatoma vieta dėl 0,4 kV skirstomųjų kabelių apskaitos spintų, įvadinių apskaitos skirstomųjų spintų ir įvadinių apskaitos spintų pastatymo.

### **3.6. Šildymas**

Pastatų šildymas numatomas individualus, geoterminis, dujomis, kietu kuru ar elektra.

### **3.7. Susisiekimo sistema**

Į planuojamą teritoriją patenkama iš šiaurės pusėje esamo kelio, kelio plotis – 5m. Į planuojamus sklypus patenkama projektuojama D1-2 kat. g. Gatvės plotis – 6m, atstumas tarp raudonųjų linijų – 12,5 m.

Teritorijų planavimo specialistas:  
(Atestato Nr. 26490)

V. Martinkus