

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:** Liudas Žilinskas.  
į.a. Robertas Krauleidis

**Detaliojo plano rengėjas: Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Marteka“, J.K.Chodkevičiaus g. 10-423, Kretingos r., mob. 8 659 11027, el. p. info@marteka.lt.

**Teritorijų planavimo specialistė:** Monika Petreikytė, (kvalifikacijos atestatas Nr. 30357)

**Planuojamos teritorijos dislokacija:** Klipčių k., Sendvario sen., Klaipėdos r.sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5558/0007:305, sklypo plotas 1,6943ha.

**Detaliojo planavimo darbų tikslas:** pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:** Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2012-12-28 Nr. Ar.9-352, Planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo 2013-02-27 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.SV-21:

- Klaipėdos VSC 2013-02-11 sąlygos Nr. GE2-18.
- Klaipėdos r. sav. administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2013-02-21 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-24;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-02-15 sąlygos Nr. (12.13)Ar.5-182;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-02-21 sąlygos Nr. (4)-LV4-532;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2013-02-21 sąlygos Nr. 2013/S.6/3-154;
- Klaipėdos r. Sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-02-08 sąlygos Nr. 21;
- AB „LESTO“ 2013-02-20 sąlygos Nr. TS-43520-13-0523;

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

### 2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti naudotas UAB „Darena“ atliktu žemės sklypo planu, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorija – neužstatyta. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva.

### 2.2. Inžineriniai tinklai

Drenažo tinklai;

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų tinkle nėra.

### 2.3. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-0396-8441, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.  
Plotas – 1,6943ha;

### 2.4. Planuojamo sklypo gretimybės

- Nuo šiaurės rytų link pietryčių – Gyvenamosios paskirties sklypai: Kad. Nr. 5558/0007:633; 5558/0007:642; 5558/0007:637; 5558/0007:635; 5558/0007:639; 5558/0007:632; 5558/0007:648; 5558/0007:644; 5558/0007:640; 5558/0007:647; 5558/0007:646.

- Rytuose – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5558/0007:304.
- Šiaurėje – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5558/0007:619.
- Vakaruose – Janaičių gatvė, valstybinė žemė ;

### 2.5. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje medžių ir krūmų nėra.

### 2.6. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Vieno kilometro atstumu nėra nei gamtos, nei kultūros paveldo objektų.

### III. RAIDOS KONCEPCIJA

#### 3.1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detaliojo planu numatoma sklypų formavimas esamo sklypo sąskaita, pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, (G1, Gkodas tp6) 10 sklypų, suformuojant atskirus sklypus komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai (I2, Ikodas tp10) 4 sklypai.

#### 3.2. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams

Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 – planuojama teritorija patenka į U4.1 - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją. 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

Kiti bendrojo plano brėžiniai ir jų tekstinės dalys detalizuoja plėtros politiką, nustato kitus reglamentus šiai teritorijai:

- Nr. 1. „Sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai“ – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją
- Nr. 2. „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ – priemiestinės perspektyvinės urbanistinės plėtros;
- Nr. 3. „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio“ –negamtinio karkaso teritorija;
- Nr. 4. „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio“ – Rekreacinis potencialas mažas;
- Nr. 5. „Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio“ – nėra.

#### 3.2.1. Atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiajam planui, reg. Nr. 003552001420.

- Elektros tinklų sprendiniai- Nėra;
- Pagrindinis brėžinys. Sprendiniai komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros plėtros planas – Teritorija su gamtosauginiu prioritetu;
- Vandentiekio ir nuotekų sprendiniai – Nėra;
- Aplinkosaugos sprendiniai - Teritorija su gamtosauginiu prioritetu;
- Gyvenamieji struktūriniai vienetai – Klipčiai.

#### 3.3. Architektūriniai reikalavimai gyvenamosios paskirties statiniams

Statiniai gali būti statomi iki 2 aukštų, bet neaukštesni kaip 9,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą planuojamoje teritorijoje.

#### 3.4. Želdiniai

Vadovaujantis „ATSKIRŪJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOMIS“ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams 25% viso sklypo ploto skirti želdiniams, planuojamoje teritorijoje gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose numatoma priklausomiesiems želdiniams skirti nemažiau 35% nuo viso sklypo ploto, nes pagal specialųjį planą planuojama teritorija patenka į teritoriją su gamtosauginiu prioritetu.

### 3.5. Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai*: reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams), įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus Klipčių k., būtina pasijungti nuo jų. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Nuotekų tinklai*: Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius ar sertifikuotą buitinių nuotekų kaupimo rezervuarą. Išvalytos nuotekos iki leidžiamos ribos, išleidžiamos į planuojamą vandens telkinį arba įrengiami infiltracijos laukai. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Klipčių k. Būtina pasijungti į juos. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Šildymas*: numatomas kietu kuru, elektra ar kita.
- *Elektros tinklai*: planuojama elektros tinklus atvesti nuo esamų 0,4kV skirstomųjų tinklų iš 10/0,4kV transformatorinės Mt T-327 į numatomas 0,4 kv skirstomasias spintas.

### 3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“

### 3.7. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti planuojamoje teritorijoje suplanuotą vandens telkinį.

### 3.8. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti nuo esamos Janaičių gatvės.

Gatvės kategorija – D, tarp gatvės raudonųjų linijų numatoma - 12m. Tarp gatvės raudonųjų linijų išskiriamas inžinerinės infrastruktūros sklypas gatvės plėtrai ir inžinerinių tinklų tiesimui.

Įvažiavimo vietos gali kisti, priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

### 3.6. Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo specialistė	Monika Petreikytė	30357	