

## **DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA**

**NUMATANTI PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, NAUDOJIMO BŪDUS - GYVENAMOSIOS TERITORIJOS IR KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS, POBŪDŽIUS – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS IR PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS, PADALINTI Į SKLYPUS, NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMUS.**

### **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Planavimo organizatoriai: **VIRGINIJA GRIGONIENĖ IR ROMUALDAS GRIGONIS;**

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS KAD. NR. 5535/0005:359; 4,9926 HA.; DARGUŽIŲ K., KRETINGALĖS SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS**

Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu ir ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniu planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos papuola į gyvenamosios paskirties, miškų ūkio ir žemės ūkio teritorijas, pagal kurias galima gyvenamųjų pastatų statyba. Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. teritorijos bendruoju planu patvirtintu 2011-02-24 Tarybos sprendimu Nr. T11-111 planuojama teritorija patenka į U4.1.1 – ekstensyvaus (dispersinio) užstatymo teritoriją. (Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę-turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose.).

Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į decentralizuota viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną. Todėl detaliuoju planu vandens tiekimas numatomas iš planuojamos vandenvietės, kuriai nustatoma 10 m griežto režimo apsaugos juosta ir 50 m taršos apribojimo juosta. Nuotekų šalinimas numatomas į planuojamus biologinius nuotekų valymo įrenginius, iš kurių išvalytas vanduo išleidžiamas į planuojamą tvenkinį.

Vadovaujantis ištrauka iš bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros brėžinio, teritorija patenka į kitos urbanistinės plėtros teritoriją ir į I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašį.

Vadovaujantis ištrauka iš bendrojo plano „Gamtinis kraštovaizdis, ekologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“, teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją negamtinio karkaso teritorijoje.

Vadovaujantis ištrauka iš bendrojo plano rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio teritorija patenka į gana mažo resursinio arealo bendrąjį

potencialą. Šalia magistralinio kelio Klaipėda/Palanga/Liepoja numatyta autoturizmo „kuršių kelio“ atkarpa.

Vadovaujantis ištrauka iš bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio šalia planuojamos teritorijos numatomas skirstomasis dujotiekis. Kitų inžinerinės infrastruktūros statinių planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nenumatoma.

Planuojamas sklypas patenka į kurortų apsaugos zonų trečiąją juostą – stebėjimą. Prie trečiosios juostos priskiriamos kitos kurorto arba jį supančios teritorijos, kuriose draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei. Planuojama veikla, gyvenamojo namo statyba, neturės neigiamo poveikio gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei.

Esama žemėnauda – žemės ūkio kultūrų auginimas. Sklypas ekologiškai ir parazitologiškai neužterštas. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį“ planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas. Gamtosauginiu, paminklosauginiu bei urbanistiniu požiūriais sklypas nėra išskirtinėje teritorijoje.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamybinės, komunalinio ūkio ir kitas sanitarines apsaugos zonas;

#### Socialinės ir paslaugų sektorių infrastruktūra

Planuojama teritorija yra Dargužių k., Dargužiai – kaimas šiaurės vakarinėje Klaipėdos rajono dalyje, 5 km į šiaurės rytus nuo Girulių. Yra žirgynas ir akvakultūros ūkis; įsteigta kaimo bendruomenė. Susisiekimas patogus nuosavu transportu. Socialinė ir paslaugų infrastruktūra teritorijoje neišvystyta, artimiausios parduotuvės, gydymo įstaigos, vaikų darželiai ir mokyklos yra Palangoje, Klaipėdoje, Kretingoje ir Kretingalėje.

#### Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Projekto sprendiniai – dalinant esamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą suformuoti 40 sklypų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, 1 sklypą – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai ir 1 sklypą - infrastruktūros teritorijai. Numatyti vandens tiekimo tinklus ir nuotekų šalinimo tinklus. Suprojektuoti patogų privažiavimą prie projektuojamų statinių, užtikrinantį ryšį su gretimomis gyvenamosiomis teritorijomis.

Užstatymo zonoje numatoma vienbučių arba dvibučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba. Visi pastatai tradicinio tūrio, vieno arba dviejų aukštų su mansarda. Namų ūkio pastatai vienaukščiai su pastogėmis. Garažai gali būti blokuojami su gyvenamuoju namu arba su namų ūkio pastatu. Gyvenamojo namo aukštis nuo projektuojamo žemės paviršiaus iki kraigo numatomas iki 8,5 m. Aukštis skaičiuojamas nuo pastato užstatomo ploto žemės paviršiaus nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo. Pagrindinės visų numatomų statyti statinių apdailos medžiagos pasirenkamos laisvai (nereglamentuojamos).

Numatytos pastatų vietos apibrėžiamos užstatyti leistinu plotu – statinių statybos zona, kurioje gali būti keičiama naujai projektuojamų pastatų padėtis.

Gyvenamųjų pastatų vandentiekio tinklai pajungiami prie planuojamos vandenvietės. Nuotekos nuvedamos į planuojamus biologinius valymo įrenginius, išvalytas vanduo iš valymo įrenginių išleidžiamas į planuojamą tvenkinį.

Planuojamų žemės sklypų detaliojo plano inžinerinė dalis, aprūpinimo inžinerinės infrastruktūros variantai kartu su kitomis gretimomis planuojamomis teritorijomis bus nagrinėjami techniniame projekte.

Inžinerinės infrastruktūros sprendinių įgyvendinimui planuojamoje teritorijoje ir už planuojamos teritorijos ribų gali būti sudaromos papildomos sutartys (kooperuojant lėšas). Inžinerinių tinklų teritorijose ir jų apsaugos zonose draudžiama sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus su tuos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis.

Šildymas numatomas individualus (geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių).

Elektros energija - gyvenamųjų pastatų elektros įrenginiai prijungiami prie AB „LESTO“ skirstomųjų elektros tinklų. Prisijungimas numatomas nuo esamos 10 kV oro linijos L-300 iš Palangos 110/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos iki projektuojamos 10/0,4 kV modulinės transformatorinės 10 kV skirstyklos. Kitos galimos elektros energijos pajungimo alternatyvos nagrinėjamos elektros techninio projekto metu.

Privažiavimas - į planuojamą teritoriją numatoma patekti esama nuovaža iš magistralinio kelio Klaipėda-Liepoja Nr. A13 į Alseikių gatvę (danga žvyras), toliau važiuojama žemėtvarkiniu projektu numatytu 6 m pločio keliu (danga žvyras). Iki planuojamos teritorijos yra ~256 m. Taip pat iki planuojamos teritorijos galima patekti nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja esamos nuovažos važiuojant ~207 m į šiaurę 6 m pločio keliu. Planuojamoje teritorijoje iki sklypų privažiuojama planuojama D2-2 kategorijos gatvė- akligatviu, kurios plotis tarp raudonųjų linijų 12 m, važiuojamosios dalies plotis 6 m. Jame nustatytas servitutas suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) bei servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti, bei jomis naudotis (tarnaujantis daiktas).

Servitutas - planuojamoje teritorijoje numatoma naikinti esamą (žemėtvarkiniu projektu numatytą) kelią, suprojektuojant ir įrengiant gatvę kurios atstumas tarp raudonųjų linijų 12 m, o važiuojamosios dalies plotis 6 m. Esamo servituto panaikinimas trečiųjų asmenų interesų nepažeis, nes nustatomas naujas servitutas (S1) suteikiantis teisę naudotis keliu visiems aplinkiniams sklypams. Kelią numatoma panaikinti tik, kai bus įrengta gatvė.

Gaisrų gesinimas - gyvenamieji pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu priskiriami P1.4 grupei. Tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos projektavimo metu galiojančiais direktoriaus įsakymais.

Atliekos - susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.