

<u>Planavimo organizatorius:</u> Elena Vigelienė, S. Neries g. 8, Palanga.	<u>Teritorijų planavimo dokumentas:</u> Detalusis planas Lelių k., Klaipėdos r. sav.: 5,7031 ha ploto, kad. Nr. 5523/0007:165.
---	--

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: Elena Vigelienė, S. Neriesg. 8, Palanga.

Detaliojo plano rengėjas: [UAB „A22“, Kuosų g. 16, 91187 Klaipėda, tel./fax. 8-46-314 244, el. paštas: A22@takas.lt.](#) Architektė: Aurelija Butrimavičienė, atestato Nr. A408.

Planuojamos teritorijos adresas. Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir/ar pobūdis: žemės sklypas (kad. Nr. 5523/0007:165), Lelių k., Klaipėdos r. sav. Planuojamos teritorijos plotas – 5.7031 ha. Žemės sklypų pagrindinė tikslinė paskirtis – žemės ūkio.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

TERITORIJOS PLANAVIMO SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Planuojama teritorija yra Lelių kaime, Klaipėdos rajone. Teritorija nėra užstatyta. Gretimybėse pastatų nėra.

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

Esamo žemės ūkio paskirties sklypo kad. Nr. 5523/0007:165 pagrindu formuojami 35 sklypai vienbučių /dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai bei detaliuoju planu suformuojami 3 sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Planuojamas užstatymas teritorijoje formuos vientisą kvartalo vaizdą bei įtakos aplinką šioje Lelių kaimo dalyje, gerins vietovės ir jos aplinkos estetinį potencialą, išsaugant erdvinę harmoniją su gamtine aplinka ir nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Projektuojami pastatai turi turėti architektūrinę išraišką, artimą esamai bei naujai besiformuojančiai Klaipėdos rajono gyvenamųjų pastatų statybai. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicinės statybos ir apdailos medžiagas.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111, patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į **Z** (žemės ūkio paskirties žemę) ir **K** (kitos paskirties žemė), **U4.1** (ekstensyvaus kompaktiško užstatymo) tolygios paskirtys.

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.

Planuojami užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų bei principines užstatymo formavimo Klaipėdos rajone nuostatus. Numatant naują statybą, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai, užtikrinantys gaisrinį saugumą, teritorijos aeraciją ir insoliaciją.

Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų medžiagą, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Formuojamas sklypas	Tvarkymo ir naudojimo režimo rodikliai		
	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis
Nr. 1 - 35	kita	Gyvenamosios teritorijos (G)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)
Nr.36 - 38	kita	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir naudojimo pobūdis nustatytas vadovaujantis LR AM 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ ir vėlesniais šio įstatymo pakeitimais.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Elektros tiekimas

Planuojamų elektros linijų sprendiniai priimti vadovaujantis AB „LESTO“ 2013-06-18 planavimo sąlygas Nr. TS-43520-13-1372.

Bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskiriamas atskiras žemės sklypas, nustatomi reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Taip pat išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavomui nuo esamos bendrovei priklausančios transformatorinės MT S-134 iš Sendvario TP iki numatomos 10/0,4 kV modulinės transformatorinės (prie papildomų dokumentų pridedama: elektros prisijungimo schema).

Nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti elektros linijų apsaugos zonose taikomi žemės naudojimo apribojimai, nustatyti Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis VI skyrius. *Elektros linijų apsaugos zonos*: požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų; aplink transformatorines apsaugos zonai nustatomas žemės plotas ir oro erdvė apribota vertikaliomis plokštumomis, esančiomis nuo jų 10 metrų atstumu.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus išduotomis 2013-06-14 planavimo sąlygomis Nr. (34.28)S-1112 inžinerinius tinklus numatoma prisijungti :

Vandentiekio tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, kai jie bus įrengti. Iki tol detaliuoju planu geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš sklype Nr. 37 planuojamos įrengti vandenvietės, kurios našumas nuo 10 m³ iki 100 m³ per parą. Planuojama vandenvietė priskiriama II vandenviečių grupei, uždaresniam (daugiasluoksni stovymėse (IIa¹) - pogrupiui). Šio pogrupio (IIa¹) vandenvietėms sudaroma SAZ (sanitarinės apsaugos zona) susidedanti ir 10 m griežto režimo apsaugos juostos ir 50 m pločio taršos apribojimų juostos. Griežto režimo sanitarinėje apsaugos juostoje draudžiama bet kokie ūkinė veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens naudojimu, jo gerinimu ir tiekimo. 50 m taršos apribojimo juostoje draudžiama teršti komunalinėmis, nepavojingomis ir pavojingomis atliekomis, cheminėmis medžiagomis ir preparatais, radioaktyviosiomis medžiagomis ir atliekomis, naudoti augalų apsaugos priemonės, organines ir mineralines trąšas, rengti minėtų medžiagų ir preparatų bei atliekų saugyklas ar sąvartynus, statyti naftos produktų saugyklas, degalines, autoplovyklas, autoremonto dirbtuves, steigti kapines, užsakyti krutusius

gyvulius, įrengti nuotekų kaupimo ir valymo įrenginius, nuotekų dumblo saugykla, siloso tranšėjas, statyti gyvulininkystės ir paukštininkystės įmones ar vykdyti kita veiklą galinčią bakteriologiškai ar cheminėmis medžiagomis ir preparatais teršti požeminį vandenį. Nustatyta vadovaujantis HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Preliminarus vandens kiekis planuojamoje teritorijoje suplanuotiems 35 vienbučiams/ vienbučiams gyvenamosios paskirties statiniams max 28.0 m³/d; 10220 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Buitinių nuotekų tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, kai jie bus įrengti. Iki centralizuotų tinklų įrengimo buitines nuotekas numatoma nuvesti į sklype Nr. 36 detaliuoju planu suplanuotą uždaro tipo biologinio valymo įrenginį, kuri našumas 50 m³/d. Išvalytos iki leidžiamų teršalų koncentracijų nuotekos išleidžiamos į artimiausią vandens telkinį. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis 35 vienbučiams/ dvibučiams gyvenamosios paskirties namams 28.0 m³/d; 10220 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekų tinklai: lietaus vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys, kuriems nereikalaujama valymo, nukreipiami į žaliuosius plotus. Paviršinės nuotekos sklype tvarkomos laikantis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ (Žin., 2007, Nr. 42-1594; 2013, Nr. 9-388) nuostatų.

Nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonose taikomi žemės naudojimo apribojimai, nustatyti Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis: *XLIX skyrius. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos:* vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies.

Šilumos tiekimas.

Šalia planuojamos teritorijos šilumos tiekimo tinklų nėra. Šildymo sistemos projektuojamos pagal pastato paskirties, užsakovo komforto lygio ir kitus specifinius reikalavimus. Patalpų vėdinimo ir šildymo sistemos projektuojamos taip, kad norminė oro kokybė būtų palaikoma taupiai naudojant energiją.

Planuojamus pastatus prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų yra ekonominiu ir techniniu požiūriu netikslinga.

Planuojamus objektus šiuo metu aprūpinti šiluma numatoma šildymo prietaisais nuo kieto kuro šildymo katilų. Šildymo sistemos projektuojamos pagal pastato paskirties, užsakovo komforto lygio ir kitus specifinius reikalavimus. Patalpų vėdinimo ir šildymo sistemos projektuojamos taip, kad norminė oro kokybė būtų palaikoma taupiai naudojant energiją.

Melioracijos sistema

Planuojama teritorija yra melioruota. Melioruotos žemės savininkai privalo naudoti pagal paskirtį ir prižiūrėti melioruotoje žemėje esančius melioracijos statinius, nuosavybės teise priklausančius žemės savininkui. Natlygintinai atlikti smulkius priežiūros darbus: pjauti žolę, skubiai remontuoti, kad dėl melioracijos statinių gedimo nebūtų padaryta žalos kitų asmenų ar valstybės turtui, gamtinei aplinkai.

Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2 punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“. Nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų, drenažo tinklai, patenkantys į statybos zoną, rekonstruojami, įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą.

TRANSPORTAS. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Planuojama teritorija rengiamu detaliuoju planuojamu bus integruota į Klaipėdos rajono, Laistų gyvenvietės susisiekimo tinklą. Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenkama iš D1 kategorijos Noršupėss gatvės, kurios RL - 20 m. Planuojamo gyvenamojo kvartalo aptarnavimui ir eksploatavimui projektuojamos dvi D1 kategorijos gatvės, kurių RL - 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5.5 m.

Automobilių parkavimas apsprendžiamas planuojamų sklypų ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovė	Aurelija Butrimavičienė	A408		2015
Architektė	Monika Dvarionaitė			2015
Architektė	Elena Labanauskaitė			2015