

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:** Giedrė Vendelytė.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Marteka“, Paupio g. 22, Plikiai, Klaipėdos r., mob. 8 659 11027

**Urbanistinės dalies ir projekto vadovas (architektas):** Mindaugas Zabarauskas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A050, galiojimo laikas iki 2013-06-13)

**Planuojamos teritorijos dislokacija:** Samališkės k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r.sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5568/0006:228, sklypo plotas 0,2700ha.

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

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:** Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-05-05 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartis Ar.9-195. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo pavaduotojo 2011-05-30 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.2011. Ar. 10-187.S.:

Klaipėdos VSC 2011-05-11 sąlygos Nr. GE2-161.

- AB „LESTO“ 2011-05-25 sąlygos Nr. TS-43520-11-1486;
- Klaipėdos r. Sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-05-13 sąlygos Nr. 160;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2011-05-23 sąlygos Nr. V2-487;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2011-05-20 sąlygos Nr. KA6-364;
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-05-17 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-2015;
- Klaipėdos r. Sav. Administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2011-05-30 sąlygos Nr. 2011.Ar.10-187.

**Teritorija vertinama šiais aspektais:**

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

### 2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti naudotas VĮ Valstybės žemės fondas Klaipėdos filialo aliktu žemės sklypo planu, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorija – neužstatyta. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva. Remiantis Klaipėdos rajono bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypų: U

**4.1.1** – ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją.

### 2.2. Inžineriniai tinklai

Drenažo tinklai;

Elektros tinklai;

Ryšių linijos;

### 2.3. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-0462-9194, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,2746ha;
- Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0,0482ha.
- Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas – 0,0298ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas – 0,0069ha.

### 2.4. Planuojamo sklypo gretimybės

- Rytų pusėje – Rajoninis kelias Nr. 2213, Veiviržėnai – Brožiai – Vėžaičiai.
- Vakaruose – Lauko kelias;
- Šiaurėje – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5568/0006:113.
- Pietuose – žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 5568/00006:279;

Planuojamą teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2213 Veiviržėnai – Brožiai – Vėžaičiai, kurio sanitarinė apsaugos zona 20 m. nuo kelio briaunos. Gretimybėje nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė zona darytų įtaką planuojamam sklypui. Kitomis ribomis planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypais.

### III. RAIDOS KONCEPCIJA

#### 3.1. Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Planuojama teritorija patenka į kitos paskirties (K) teritoriją U 4.1.1 - ekstensyvaus dispersinio užstatymo teritorija, kurioje galimas užstatymo tankis - 10%.

Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis“ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams 25% viso sklypo ploto skirti želdiniams.

Detalioju planu esamo sklypo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitos paskirties žemės sklypus vienbučių ir dvibučių namų statybai (G/G1).

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai dviejų aukštų arba vienas aukštas su mansarda, iki kraigo  $\geq 9,5$  metrų. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

#### 3.2. Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai*: reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo šachtinio šulinio, įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus Samališkės 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 Samališkės. 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 numatomos įrengti 10/0,4kV stulpinės transformatorinės. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos 0.4kV elektros kabelių tiesimui ir statybai į numatomas 0,4 kv skirstomąsias spintas.

#### 3.3. 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“

#### 3.4. Gaisrinė sauga

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

#### 3.5. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti nuo esamo rajoninio kelio Nr. 2213. Nuo kelio nuvažiuojama esama nuovaža.

Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

Projekto vadovas

Mindaugas Zabarauskas (A050)

Projekto autorė

Monika Petreikytė