

2. KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA.

2.1. Planuojama teritorija: Kulių kaimas, Dovilų seniūnija, Klaipėdos r. sav., žemės sklypo kadastro Nr. 5544/0004:171, Lėbartų k. v..

2.2. Planavimo tikslai.

Padalyti 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 režimą.

2.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys.

Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatyta pagrindinė tikslinės žemės naudojimo paskirtis: **M, K(R)**, miškų paskirties žemės ir kitos, rekreacinės paskirties; teritorijos tvarkymo pobūdžiai: **M** - rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai, **U** - draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių sklypai, **R** - specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai; apsaugos intensyvumai: **M_{2,2}** - intensyvaus pritaikymo; **R_{3,2}** - urbanizuojamos aplinkos, **U_{4,1,1}** - ekstensyvaus dispersiško užstatymo. Planuojamas žemės sklypas priskiriamas teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis **K**, tvarkymo pobūdis **U**; apsaugos intensyvumas **U_{4,1,1}** - ekstensyvaus dispersiško užstatymo.

2.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys.

Planuojamas sklypas yra negamtinio karkaso teritorijoje. Kraštovaizdžio vertybių ir savitumų išsaugojimo aspektu teritorija nėra ypatinga.

2.5. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančių teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams įvertinimas

Detaliojo plano sprendiniai yra suderinti su šių galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais:

Bendrujų planų:

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos r. sav. tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111, registro Nr. 003551003200

1. Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose Planuojamas žemės sklypas priskiriamas teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis **K**, tvarkymo pobūdis **U**; apsaugos intensyvumas **U_{4,1,1}** - ekstensyvaus dispersiško užstatymo.
2. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „2. Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ Sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją, bendrojo plano sprendiniai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.
3. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „3 konkretizuoti sprendiniai. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ sprendiniuose planuojamas sklypas nepatenka į gamtinį karkasą
4. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „4 konkretizuoti sprendiniai. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir paveldo plėtojimo brėžinys“ sprendiniuose ši teritorija pagal gamtinių išteklių turtingumą, kultūros paveldo turtingumą, rekreacinės aplinkos sveikumą bei rekreacinės aplinkos ekologinį atsparumą suskirstyta į rekreacinius resursinius arealus. Planuojama teritorija patenka į vidutinio rekreacinio potencialo arealą. Tai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.
5. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „5 konkretizuoti sprendiniai. Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys“ sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatomas skirstomasis dujotiekis, jis bus klojamas valstybinio fondo žemėmis - gatvėmis. Laukų gatvė 8 ir 10 metrų pločio, skirstomojo dujotiekio apsaugos zona 2 metrai. Sprendiniai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.

2.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius planavimo dokumentus ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas bei išduotas planavimo sąlygas žemės sklypas padalijamas į sklypus ir nustatomi šie tvarkymo prioritetai:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas

- **U_{4,1,1}** - ekstensyvaus dispersiško užstatymo
- **Z4** - kiti žemės ūkio paskirties sklypai
- **I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams

Žemės sklypų naudojimo būdas

- gyvenamoji teritorija;

- žemės ūkio
- inžinerinės infrastruktūros teritorija.
Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas -0.10,
Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas (planuojamas) -0.20
Leistinas žemės pastatų aukštis (planuojamas) - iki 9 metrų
Želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo procentas - 25%.

Vandentiekio, buitinių nuotėkų tinklai. Planuojamuose sklypuose vanduo tiekiamas iš žemės sklype S1 įrengiamo gręžinio, buitiniams nuotėkoms kiekviename žemės sklype bus įrengiami hermetiniai nuotėkų kaupimo rezervuarai. Sukauptos nuotėkos bus išvežamos pagal sutartį su įmone turinčia leidimą tai veiklai. Kai bus įrengti Kulių kaimo ar gretimybes esančių sodų bendrijų centralizuoti vandentiekio, fekalinės kanalizacijos inžineriniai tinklai, sodybų tinklai bus pajungiami į juos.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui iš žemės sklype esančio vandens telkinio.

Buitinės atliekos surenkamos į tam tikslui skirtus konteinerius ir išvežamos į atliekų sąvartyną.

Elektros energija iš esamų elektros tinklų.

2.7. Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Kulių kaime, Dovilų seniūnijoje, Klaipėdos r.sav.. Iš Gargždų miesto J. Basanavičiaus gatvės prie sklypo patenkama vietiniu keliu Nr. 0424 - Dovilų gatve, taip pat vietiniu keliu Nr.0423 -Laukų gatve. Laukų gatvė 8 ir 10 metrų pločio, geros būklės, važiuojamosios dalies dangą- kietos frakcijos. Privažiavimo keliuką prie sklypų savininkas įsirengia savo lėšomis. Pabloginus privažiavimo kelių būklę statybų metu, gerbūvį atstato planuojamo sklypo savininkas.

2.8. Triukšmas

Planuojamame sklype stacionarių triukšmo šaltinių nėra ir nebus. Gyventojai neviršys gyvenamojoje teritorijoje leidžiamų triukšmo normų.

2.9. Poveikis gretimybėms.

Planuojamuose sklypuose gyventojų skaičius ir transporto kiekis padidės nežymiai, todėl gretimų sklypų savininkų interesai nebus pažeisti.

2.10. Strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo, planuojamai ūkinei veiklai atlikti neprivaloma

Teritorijų detaliojo plano vadovas

O. Osnač

Inžinierius

M. Bendikaitė

Pritariu:
planavimo organizatorius

A. Armalis