

2. KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA.

2.1. Planuojama teritorija: Dovilų miestelis., Dovilų seniūnija, Klaipėdos r. sav., žemės sklypo kadastro Nr. 5544/0004:133, Lėbartų k. v..

2.2. Planavimo tikslai.

Pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą gyvenamosios teritorijos, pobūdį- vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti žemės sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

2.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys.

Planuojamas žemės sklypas Klaipėdos rajono Bendrojo plano sprendiniuose patenka į teritoriją, kurioje numatyta pagrindinė tikslinės žemės naudojimo paskirtis: **K**, Kitos paskirties žemės ir teritorijos tvarkymo pobūdžiai: **U₄** - bendrojo tvarkymo; gyvenviečių ar jų dalių sklypai, **U_{4.1}** - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo, bei **U_{4.1.1}** – ekstensyvaus dispersiško užstatymo. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas yra Dovilų miestelio intensyviai urbanizuotoje teritorijoje, todėl naujai formuojamų žemės sklypų užstytymas nustatomas detaliuoju planu. Planuojami žemės sklypai priskiriami teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis **K**, tvarkymo pobūdis **U₄**; apsaugos intensyvumas - **U_{4.1}**- ekstensyvaus kompaktiško užstatymo.

2.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys.

Klaipėdos rajono bendrojo plano „3 konkretizuoti sprendiniai. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ sprendiniuose dalis planuojamo žemės sklypo t. y. 2.75% patenka į gamtinio karkaso-- kraštovaizdžio natūralumo apsaugos migracinį koridorių teritoriją. Planuojamas sklypas į paukščių apsaugai svarbias Minijos upės slėnio teritorijas „Natūra 2000“ nepatenka. Vadovaujantis LR. Aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr.D1-624 „Gamtinio karkaso nuostatai“ suformuojama atskirųjų želdynų teritorija, apimanti 50% į gamtinį karkasą patenkančio žemės ploto. Kraštovaizdžio vertybių ir savitumų išsaugojimo aspektu teritorija nėra ypatinga.

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

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 **U₄**; apsaugos intensyvumas - **U_{4.1}**- ekstensyvaus kompaktiško užstatymo.
2. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „2. Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ sprendiniuose sklypas patenka į kitos urbanistinės plėtros teritoriją. Detaliojo plano sprendiniais numatoma urbanizuoti teritoriją ir bendrajam planui neprieštarujama.
3. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „3 konkretizuoti sprendiniai. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ sprendiniuose dalis planuojamo sklypo patenka į gamtinį karkasą. Suformuojama atskirųjų želdynų teritorija, apimanti 50% į gamtinį karkasą patenkančio žemės ploto.
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“ sprendiniai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.

2.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

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

Konkretus teritorijos naudojimo tipas- **U_{4.1}** - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo

Žemės sklypų naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas -0.275, 0.25

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (planuojamas) -0.55,0.50

Leistinas žemės pastatų aukštis (planuojamas) - iki 9.50 metrų

Vandentiekio, buitinių nuotėkų tinklai. Planuojamuose sklypuose vanduo tiekiamas iš žemės sklype S1 įrengiamo gręžinio, fekalinės kanalizacijos tinklai bus pajungiami į žemės sklype S įrengiamus biologinius nuotėkų valymo įrenginius su hermetiniu apvalytų nuotėkų kaupimo rezervuaru. Sukauptos apvalytos nuotėkos bus išvežamos pagal sutartį su įmone turinčia leidimą tai veiklai. Dovilų miesteliui vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų nuvedimui parengtas techninis projektas „Dovilų miestelio vandentiekio ir nuotėkų tinklų rekonstrukcija ir plėtra“. Kai bus įrengti Dovilų miestelio centralizuoti vandentiekio, fekalinės kanalizacijos inžineriniai tinklai sodybų tinklai bus pajungiami į juos.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui iš gyvenvietės priešgaisrinių vandens įrenginių.

Buitinės atliekos surenkamos į tam tikslui skirtą konteinerį ir išvežamos į atliekų sąvartyną.

Elektros energija iš esamų elektros tinklų.

2.7. Susisiekimasis. Planuojama teritorija yra Dovilų mst., Dovilų seniūnijoje, Klaipėdos r.sav.. Iš Dovilų miestelio centro prie sklypo patenkama rajoniniu keliu Nr. 2228 Dovilai- Baičiai, miestelio ribose Klaipėdos gatvės, ir žemėtvarkiniame projekte numatytu vietiniu 4.00 metrų pločio privažiavimo keliu. Iš rajoninio, įvažiavimo nuovaža į vietinį kelią esama. Privažiavimo keliuką prie sklypo savininkė 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. Sklype galimas triukšmas nuo važiuojančio transporto keliu Dovilai- Baičiai. Žemės sklypuose turi būti numatytos priemonės (pvz. apželdinimas) triukšmo ir taršos mažinimui. 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 organizatorės įgaliojtas asmuo

M. Bendikaitė