

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo organizatorius:** Rasa Židonienė;

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Sunsolis“, Pilies g. 8 – 221 kab., Klaipėda, tel.: 8 687 00330, el. p. [info@sunprojektai.lt](mailto:info@sunprojektai.lt), [www.sunprojektai.lt](http://www.sunprojektai.lt);

**Planuojamos teritorijos dislokacija:** Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav;

**TIKSLAS** - PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, NAUDOJIMO BŪDĄ – GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, POBŪDĮ – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS, PADALYTI Į SKLYPUS.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. Ar. 9 – 459, 2011 – 10 – 10;
- Klaipėdos rajono savivaldybės Leidimų ir sąvadų skyriaus Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 – 11 – 30, Nr. SV – 85;
- Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 – 11 – 21, Nr. 201. Ar. 5 – 3721;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 – 11 – 07, Nr. GE2 – 394;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Leidimų ir sąvadų skyriaus LR aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos vietovės lygmens detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 – 11 – 11, Nr. (9.14.3) – LV4 – 4440;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyrius Dėl sąlygų detaliesiems, bendriesiems, specialiesiems planams rengti;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos statybos ir kelių priežiūros skyrius Dėl planavimo sąlygų;
- AB „Lesto“ Planavimo sąlygos Nr. TS – 43530 – 11 – 3188.

Projekto vadovė



L. Deikuvienė

## **2.ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ**

### *1.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika*

Planuojama teritorija yra Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo bei planavimo organizatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Sklypas, kuriame rengiamas detalusis planas yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre (registro įrašo Nr. 44/363954), žemės sklypo kadastrinis Nr. 5535/0005:308, nuosavybės teise priklauso Rasai Židonienei. Sklypo plotas – 0,5400 ha. Žemės sklypas nėra užstatytas, esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

- Melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,5400 ha;
- Kurortų apsaugos zonos – 0,5400 ha.

Esama žemėnauda – žemės ūkio teritorija. Sklypas ekologiškai ir parazitologiškai neužterštas, yra neužstatytas. Teritorijoje nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Apsauginėse zonose statiniai nenumatomi.

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

Remiantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2012 – 02 – 27 duomenimis, planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 5535/0005:308 ribojasi su žemės sklypais:

- Rimantas Daujotas (kad. Nr. 5535/0005:313) – žemės ūkio paskirties teritorija;
- Alvydas Každailis (kad. Nr. 5535/0005:587 - žemės ūkio paskirties teritorija;
- Manfredas Skroblys (kad. Nr. 5535/0005:189) - žemės ūkio paskirties teritorija.

### *2.2. Galimi kraštovarkiniai konfliktai*

Gretimuose sklypuose teritorija neužstatyta, todėl neigiamą vizualinį poveikį urbanizuojamam kraštovaizdžio pobūdžiui gali padaryti naujų pastatų atsiradimas, jų statybos vieta, dydžiai, formos, spalvos, o planuojamo sklypo eksploatacijos metu – susidarys naujas gyventojų automobilių srautai planuojamoje teritorijoje. Naujo gyvenamojo namo veiklos neigiamą vizualinį poveikį galima sumažinti organizacinėmis bei planavimo ir architektūros priemonėmis, suderinant projekto sprendinius su aplinkos komponentų išsaugojimo reikalavimais.

### *1.2. Socialinės ir paslaugų sektorių infrastruktūra*

Planuojama teritorija yra Peskojų k., nuo Kretingalės miesto nutolusi apie 7 km. Susisiekimas patogus nuosavu transportu. Socialinė ir paslaugų infrastruktūra teritorijoje išvystyta silpnai. Besiplečiant Peskojų gyvenvietei padidės poreikis paslaugų sektoriui plėtotis.

Šiai dienai artimiausios mokyklos ir darželiai yra Kretingalės mieste.

Sveikatos priežiūros įstaigos ir prekybos centrai yra Kretingalės mieste.

*1.3. Žemės sklypų ribos*

Formuojamų žemės sklypų kraštinių linijos, jų ilgiai, jų posūkio taškai ir jų koordinatės nurodyti detaliojo plano brėžiniuose bei koordinacių ir sprendinių lentelėje. Koordinacių sistema LKS 94, aukščių sistema – Baltijos.

Projekto vadovė



L. Deikuvienė

## 2. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Planuojama teritorija yra Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.

Detalioju planu keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę gyvenamąją teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1) ir inžinerinės infrastruktūros teritoriją susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (tp10, I2). Planuojamoje teritorijoje leistinas pastatų aukštis – 10 m. (maksimalus aukštis iki kraigo).

Planuojamame sklype:

- Nr. 1 užstatymo tankio indeksas 0,10 , užstatymo intensyvumo indeksas 0,25;
- Nr. 2 užstatymo tankio indeksas 0,10 , užstatymo intensyvumo indeksas 0,25;
- Nr. 3 užstatymo tankio indeksas 0,10 , užstatymo intensyvumo indeksas 0,25;

Planuojama teritorija nėra paruošta inžinerinės infrastruktūros atžvilgiu, todėl numatomi šie sprendiniai:

- Bendrasis planas: vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės 2011 metų vasario 24 dieną tarybos sprendimu, Nr. T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, planuojamos teritorijos tvarkymas reglamentuojamas indeksu  $U_{4.1.1}R_{3.1}\check{Z}_{4.1}$ .  $U_{4.1.1}$  - ekstensyvaus dispersiško užstatymo.

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

Dispersinio užstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais). Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statybą leistina.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku užstatymu, kai žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto, nustatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų užstatymo tankumo indeksas – 0,10, o intensyvumo – 0,25.

- Vandentiekio tinklai: planuojamoje teritorijoje laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatoma įrengti vandens gręžinį (vieną visiems sklypams) (gręžinio apsaugos zona – 5 m. Sanitarinė apsaugos zona nustatoma vadovaujantis normatyviniu dokumentu LAND 4-99 “Gręžinių vandeniui

tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka”). Kai bus suprojektuoti ir įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Peskojų k. pasijungti į juos, o vandens gręžinį tamponuoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

- Nuotekų tinklai: planuojamoje teritorijoje laikinam nuotekų tvarkymui numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginį arba sertifikuotą nuotekų kaupimo rezervuarą (visiems sklypams viena). Kai bus suprojektuoti ir įrengti centralizuoti nuotekų tinklai Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Peskojų k. pasijungti į juos, o vandens gręžinį tamponuoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

- Elektros tinklai: planuojamos teritorijos elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 0 kV elektros įrenginių leistinąja naudoti galia. 0,4 elektros kabelio linija bus atvesta nuo esamos bendrovei priklausančios 10/04 kV transformatorinės MT – P – 372 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomasias kabelių apskaitų spintas ir įvadines apskaitas spintas.

- Šildymas: gyvenamojo namo šildymas numatomas individualus (geoterminis, dujinis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių).

- Priešgaisrinės priemonės: vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu pagal statinio funkcinę grupę priskiriami P 1.4 grupei. Tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011m. gruodžio 7d. įsakymu Nr. 1-338.

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

- Susisiekimas: patekimas į sklypą iš vietinės reikšmės kelio. Transporto priemonių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

*Numatomi žemės servitutai:*

106. Servitutas (S1.1)– teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

107. Servitutas (S1.1) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

108. Servitutas (S1.1, S2.1, S3.1) - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

114. Kelio servitutas (S1.1) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (viešpataujantis daiktas);

206. Servitutas - (S1.1) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

207. Servitutas (S1.1) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

208. Servitutas (S1.1, S2.1, S3.1) - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis

daiktas);

214. Kelio servitutas (S1.1) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (tarnaujantis daiktas).

- Drenažo sistemos: griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) ir drenažo rinktuvų apsaugos juostoje (15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies) nebus statomi jokie statiniai, todėl nebus pažeidžiamas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.

**Projekto vadovė**



**L. Deikuvienė**