

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

TIKSLAS – PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, NUSTATYTI NAUDOJIMO BŪDĄ – GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, POBŪDĮ – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS, PADALYTI Į SKLYPUS. NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMUS.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: **KAZIMIERA KARČAUSKIENĖ, A.K. 43503110860**

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS: KAD. NR. 5544/0003:15,
PLOTAS – 0,5000 HA.;
DOVILŲ MSTL., DOVILŲ SEN., KLAIPĖDOS RAJ.
DETALUSIS PLANAS**

SPRENDINIAI

Planuojama teritorija yra Dovilų miestelyje, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje.

Detalioju planu nustatomas žemės sklypo naudojimo reglamentas, numatantis pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Detalioju planu esamas sklypas padalinamas į tris gyvenamosios paskirties žemės sklypus. Sklypuose numatomas priklausomųjų želdynų įveisimas - 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas - Laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatomas vandens gręžinys. Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui numatoma įrengti vietinį buitinių nuotekų valymo įrenginį. Vandens gręžiniui nustatoma 5 metrų sanitarinė apsaugos zona. Sanitarinė apsaugos zona nustatyta vadovaujantis normatyviniu dokumentu LAND 4-99 „Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka“. Vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui taikomas 8 metrų sanitarinis atstumas iki gyvenamojo namo, ir 15 metrų sanitarinis atstumas iki šulinio. Mažiausi leistini sanitariniai atstumai (m) tarp statinių atsižvelgiant į jų paskirtį nustatomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimais. Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai Klaipėdos r. sav., Dovilų mstl. pasijungti į juos.

Elektros energija - projektuojamos teritorijos elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 20 kW elektros įrenginių leistinąja naudoti galia. 0.4 kV elektros kabelio linija bus atvesta nuo esamos bendrovei priklausančios 0.4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos SKS-6 iš MT G-855 į numatomas 0.4 kV elektros spintas.

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

Gaisrų gesinimas - vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu pagal statinio funkcinę grupę priskiriami P1.4 grupei, tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr.1-338.

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

Privažiavimas – privažiavimui prie projektuojamų sklypų bus naudojama esama Skaidrioji gatvė. Esama kelio danga – žvyras. Kelio plotis apie 6 metrus. Kelio juostos plotis tarp raudonųjų linijų D kat. gatvei nuo 12 iki 20 metrų. Nuo šios gatvės projektuojama nuovaža per melioracijos griovį (daroma perlaida) į planuojamą teritoriją. Projektuojamos perlaidos plotis – 5 metrai. Projektuojamo sklypo viduje, projektuojamas 6 metrų pločio servitutinis kelias.

Bendrasis planas – vadovaujantis Klaipėdos rajono bendroju planu, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 metų vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111, planuojama teritorija patenka beveik ant ribos nustatančios skirtingus teritorijos tvarkymo režimus. Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į teritoriją, kuriai nustatyta žemės naudojimo paskirtis H,K(R). H – vandens ūkio paskirties teritorijos, K(R) – specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai. Teritorijos tvarkymo pobūdis ir aplinkos apsaugos intensyvumas žymimas indeksais $H_{2,2}R_{3,2}$. $H_{2,2}$ - intensyvaus rekreacinio pritaikymo kraštovaizdžio tvarkymo zona, kurioje: kuriama komfortiška numatytų rūšių vandens rekreacijos aplinka; akvatorijos pritaikomos ypač intensyviai naudoti; pakrantėse gali būti sukurta intensyvi rekreacinė inžinerinė infrastruktūra. $R_{3,2}$ - urbanizuojamos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje: statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai; kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.

Kadangi planuojama teritorija jau pradėta urbanizuoti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, galime traktuoti, kad bendroju planu nustatyta planuojamos teritorijos paskirtis yra bendrojo plano netikslumas. Todėl naujai planuojamai teritorijai reikėtų taikyti Dovilų miesteliui bendroju planu nustatytus tvarkymo reglamentus. T.y. žemės naudojimo paskirtis K (kitos paskirties žemė), teritorijos tvarkymo pobūdis ir aplinkos apsaugos intensyvumas $U_{4,1}$. Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų – kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.