

**Žemės sklypo Budrikų k., Klaipėdos r. (kadastrinis Nr. 5530-0005: 283),  
detalusis planas**

**KONCEPCIJA**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo planavimo organizatorius – Vidas Augaitis.**

**Detaliojo planavimo 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.

Žemės sklypas Budrikų kaime Sendvario sen., Klaipėdos raj., (kadastrinis Nr. 5530/0005:283) nuosavybės teise priklauso – Vidui Augaičiui.

**Planuojamai teritorijai taikomi šie galiojantys teritorijų planavimo dokumentai (bendrieji, specialieji, detalieji planai, projektai ir schemos);**

BENDRŪJŲ PLANŲ:

– reg. Nr. 003551003200 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

SPECIALIŪJŲ PLANŲ :

1. reg. Nr. 003552000658 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema.

DETALEJŪJŲ PLANŲ: - pagal pridedamus išrašus iš TP duomenų banko.

**Detaliojo plano rengėjas - UAB „STUDIJA 33“**

**Esamos padėties analizė**

Planuojama teritorija yra Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj., (kadastrinis Nr. 5530/0005:283), šiaurės rytų pusėje ribojasi su krašto keliu Jakai – Dovilai – Laugaliai Nr. 227. Vakaruose ribojasi su Petro Navardausko, Gedo Navardausko žemės sklypu ( kadastrinis Nr. 5530/000:258), pietuose – su esamu 8 m pločio pravažiavimu, rytuose – Vido Augaičio žemės sklypu .

Esama žemėnauda – žemės ūkio kultūrų auginimas. Sklypai ekologiškai neužteršti. Teritorija nusausta drenazu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas. Sklype želdinių (medžiai, vertingi krūmai) nėra. Planuojamos teritorijos inžinerinis esamas įrengimas: dujotiekio tinklai, sklypą kerta aukštos įtampos (10kV) tinklai. Pagal topografinę nuotrauką planuojama teritorija žemėja vakarų kryptimi.

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas, ir neigiamą poveikį žmonių sveikatai keliančių taršos šaltinių nėra.

Patekimas prie žemės sklypo suformuotas pagal žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k. Sendvario sen., Klaipėdos r. detalųjį planą.

Planuojama teritorija siūloma tvarkyti kompleksiskai padalijant sklypą į 23 gyvenamosios paskirties žemės sklypus, įvertinant ekologinius bei ekonominius interesus.

**Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai**

Planuojamoje teritorijoje numatoma pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę. Gyvenamą teritoriją padalinti į 23 gyvenamosios paskirties žemės sklypus, vieną komercinės paskirties žemės sklypą, numatyti teritorijos susisiekimo, infrastruktūros, inžinerinių tinklų bei įrenginių vystymą, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas sklypų užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, pastatų (statinių) aukštis, sklypų (jų dalies) koordinatės, žemės sklypų naudojimo būdas (pobūdis), sklypų plotai bei kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, nurodomi **(detaliojo plano sprendinių lentelėje (Pagrindiniame brėžinyje).**

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į teritoriją

kurios reglamentuotos indeksais. K,Z – Kitos paskirties ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis). Planuojama teritorija patenka į U4.1.1. (Dispersinio užstatymo teritorija) kurioje galima gyvenamųjų namų statyba, tačiau užstatymo tankis ribojamas iki 10 % nuo turimo žemės ploto. Užstatymo rodiklis nustatomas remiantis 1.2.4 punkto urbanistinės plėtros ypatumai, kadangi planuojam teritorija yra greta Jakų kaimo ribos, aplink parengti detalieji planai kurių užstatymo tankumas numatytas iki 30% ir patenka į kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, remiantis minėtu punktu 1.2.4. „(išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliesiais planais)“. Taip pat įvertinus tai kad teritorijų planavimo dokumentas teikiamas nuolatinei statybų komisijai pakartotinai šie sprendiniai buvo suderinti Nuolatinės statybų komisijos kompleksinio derinimo protokolu 2009-04-15 Nr. TP-14-10, įvertinus ir tai jog šis detalusis planas yra 2007 metais suplanuoto kvartalo tęstinumas užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.01:2004 reikalavimais.

Pagal 2 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra teritorija į saugomas teritorijas nepatenka ir jokie apsaugos reglamentai nenumatomi.

Pagal 3 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtinio Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga planuojama teritorija neigiamos įtakos neturi gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei.

Pagal 4 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Gamtos ir Kultūros paveldo bei rekreacijos ir turizmo plėtojimas. Objektų kurie ribotų planuojamą ūkinę veiklą t.y. gamtos ir kultūros paveldo objektai nėra.

Pagal 5 brėžinį Konkretizuoti sprendiniai. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys. Bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nieko nenumatoma.

Planuojama teritorija atitinka 2011 02 24, Nr. T11-111 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja.

Teritorija taip pat patenka į teritoriją kurioje parengtas Jakų gyvenvietės aplinkos susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas, sprendiniai atitinka parengto minėtos specialaus plano reikalavimus.

### **Inžinerinis teritorijos įrengimas**

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir nuotėkų tinklai prijungiami prie centralizuotų Klaipėdos miesto tinklų, pagal žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalųjį planą. Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypų (kadastriniai Nr. 5530/0005:302 ir 5530/0005:283) savininkas yra tas pats, Vidas Augaitis, žemės sklypo Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., (kadastrinis Nr. 5530/0005:283) plotas 2,77 detalusis planas yra tiesiog tęstinumas parengto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalaus plano ir su AB „Klaipėdos vanduo“ papildomai nebuvo derinamas.

**Geriamo vandens naudojimas.** Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje gyvens 92 žmonės, paimant vidutinį šeimos dydį – 4 žm. Vandens teikimo poreikiai skaičiuojami pagal vandens suvartojimo normą 160 l/žm. Geriamos kokybės vanduo naudojamas ūkio – buities poreikiams, žaliųjų plotų laistymui.

Pagalbinėje D1 kategorijos gatvėje vandentiekio tinklai ir priešgaisriniai hidrantai projektuojami pagal žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalųjį planą.

Šiuo detaliuoju planu projektuojami vandentiekio tinklai klojami gatvės - akligatvių infrastruktūros teritorijoje, iš kurių planuojami vandentiekio įvadai į žemės sklypus.

**Gaisro gesinimas iš lauko.** Vandenį gaisro gesinimui iš lauko numatoma imti iš įrengiamų priešgaisrinių hidrantų.

Pirminės gaisro gesinimo priemonės planuojamuose žemės sklypuose įrengti vadovaujantis „Bendrosiomis priešgaisrinės saugos taisyklėmis“(BPST 97).

Planuojamų žemės sklypų ugniai atsparumo laipsnis nemažiau II laipsnio.

**Buitinių nuotėkų tinklai.** Pagalbinėje D1 kategorijos gatvėje buitinių nuotėkų tinklai projektuojami pagal: žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalųjį planą.

Šiuo detaliuoju planu projektuojami buitinių nuotėkų tinklai planuojamame teritorijoje klojami akligatvių infrastruktūros teritorijoje, iš kurių planuojami nuotėkų įvadai į žemės sklypus.

**Lietaus vandens nuotekos.** Paviršinių nuotėkų, lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir kiemų nekreipiami į žaliuosius plotus.

Paviršinių nuotėkų vanduo nuo gatvės – akligatvių (planuojamų gatvių važiojamosios dalies) nukreipiamos į infrastruktūros teritorijoje suformuotus drenažo kanalus. Jokių taršos šaltinių šioje teritorijoje nebus.

**Melioracinė sistema.** Planuojama teritorija drenuota. Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti išsaugomi arba rekonstruojami iš statytojų lėšų, gavus darbams vykdyti technines sąlygas iš melioracijos tarnybos.

**Dujotiekių tinklai.** Vidutinio slėgio dujotiekio tinklai klojami pagalbinės D1 kategorijos gatvės infrastruktūros teritorijoje, projektuojami pagal: žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalų planą.

Šiuo detaliuoju planu projektuojami dujotiekio tinklai klojami gatvės - akligatvių infrastruktūros teritorijoje, iš kurių planuojami dujotiekio įvadai į žemės sklypus.

**Elektros tinklai.** Esamos sklype aukštos įtampos 10 kV elektros oro linijos iškeliamos ir klojamos požemine elektros kabelių linija pagal: žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalų planą.

Šiuo detaliuoju planu projektuojamų 0,4kV kabelių bei lauko apšvietimo kabelių tinklai planuojamame teritorijoje, klojami akligatviu infrastruktūros teritorijoje, iš kurių planuojami 0,4kV kabelių įvadai į žemės sklypus.

**Sildymas.** Namų apšildymo reikmėms numatoma įrengti dujų katilines.

Visi planuojami ir esami inžineriniai tinklai bei įrenginiai pateikiami **inžinerinių įrenginių schemeje**.

Planuojamų inžinerinių įrenginių, tinklų apsaugos zonos nustatomos pagal: LR Vyriausybės 2004-02-04 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimą.

- Vandentiekio tinklų apsaugos zona – po 5 metrus abipus požeminio vamzdžio (XLIX);
- Buitinių nuotėkų tinklų apsaugos zona - po 5 metrus abipus požeminio vamzdžio (XLIX);
- Dujotiekių apsaugos zona – po 2m abipus požeminio vamzdžio (VII);
- Požeminės 0,4kV, 10kV elektros ir apšvietimo kabelių linijų apsaugos zonos – po 1m. abipus požeminio kabelio (IV);

**Susisiekimo sistema.** Į planuojamą teritoriją planuojamas pateikimas iš projektuojamos (pagal žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302) Budrikų k., Sendvario sen., Klaipėdos r., detalų planą) pagalbinės D1 kategorijos gatvės kurios ašis sutampa su planuojamo žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:284) ir besiribojančio žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5530/0005:302), plotas 1.91 ha.) riba.

Planuojamos D1 kategorijos pagalbinės gatvės plotis 6,00 metrai, kelio raudonosios linijos 20 metrų. Numatoma, kad pagalbine D1 kategorijos gatve naudosis keturi planuojami žemės sklypai (kadastriniai Nr. 5530/0005:283, Nr. 5530/0005:302, Nr. 5530/0005:284, Nr. 5530/0005:236).

Planuojamų gatvės – akligatvių techniniai parametrai nustatyti pagal D1 kategorijos susisiekimo liniją ir nurodomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje.

#### **Architektūriniai urbanistiniai apribojimai**

Gyvenamieji namai numatomi statyti vieno ar dviejų aukštų pagal atskirus individualius projektus.

Gyvenamieji namai turi būti šiuolaikiškos architektūros, su pajūrio regionui būdingomis architektūrinėmis formomis ir elementais.

Pastatų išdėstymas nepažeidžia gretimų sklypų užstatymui keliamų incoliacijos norminių rodiklių (incoliacija ne mažiau 2,5 val. periodu nuo kovo mėn. 22d. iki rugsėjo 22d.).

#### **Kraštovaizdis**

Planuojama teritorija yra Pajūrio lygumoje. Reljefas menkai išreikštas. Didžiąją aplinkos dalį sudaro žemės ūkio naudmenos, kas sudaro vietovės monotoniškumo pagrindą. Formuojama mažaaukščių gyvenamųjų namų grupė, su gretimų sklypų užstatymu ir sodybų želdynais pagerins landšaftą.

#### **Ūkio buitinės atliekos**

Atliekos turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas pagal sutartis sudarytas su specializuota autotransporto įmone.

Projekto vadovas:  
Atestato Nr. 16946

V. Martinkus