

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

**TIKSLAS – PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, 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: **ALDONA GRUBLIAUSKIENĖ, A.K. 44112170465**

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS: KAD. NR. 5510/0005:481,  
PLOTAS – 0,6395 HA.;  
ŠLAPŠILĖS K., DAUPARŲ – KVIETINIŲ SEN., KLAIPĖDOS R. SAV  
DETALUSIS PLANAS**

#### SPRENDINIAI

Planuojama teritorija yra Šlapšilės kaime, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje.

Detaliojo 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.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – teritorijoje nėra įrengtų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, todėl detaliojo plano sprendiniuose numatomas vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginio įrengimas. 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., Šlapšilės k. pasijungti į juos.

Elektros energija - projektuojamos teritorijos elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 30 kW elektros įrenginių leistinąja naudoti galia. 0,4 kV elektros kabelio linija bus atvesta nuo esamos bendrovei priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės MT G – 532 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV elektros spintas.

Šildymas - gyvenamųjų namų šildymas numatomas individualus (geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniams, 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 planuojamos teritorijos bus naudojama esama D kat. Sodų gatvė. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 15 metrų. Esama kelio danga – žvyras. Teritorijos viduje detalioju planu reg. Nr. 002490 suprojektuota D2-2 klasifikacijos gatvė – akligatvis. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų taip pat 15 metrų.

Bendrasis planas – vadovaujantis Klaipėdos rajono bendruoju planu, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 metų vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111, planuojamai teritorijai nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis Z,K. (Z – žemės ūkio paskirties žemė, K- kitos paskirties žemė). Vyraujanti paskirtis žemės ūkio. Vyraujantis teritorijos tvarkymo pobūdis ir aplinkos apsaugos intensyvumas išreikštas indeksais Ž<sub>3.1</sub>U<sub>3.1</sub>U<sub>4.1.1</sub>T.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso dalį, t.y. regioninės svarbos Minijos – Dangės (Akmenos) geokologinės takoskyros ruožo fragmentą Lingių – Lėbartų – Šakinių – Vaitelių atkarpoje, skiriantis Minijos ir Dangės (Akmenos) bei Smeltalės baseinus. Šiai daliai nustatytas kraštovaizdžio apsaugos ir formavimo tipas: gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, jai taikomas reglamentų indeksas U3.1. Tai gamtiniame karkase ir ekologinės apsaugos zonose esančios kompaktinės gyvenamosios vietovės, taip pat atskiros sodybos ir sodybų grupės. Šiose teritorijose vykdomos priemonės, užtikrinančios gyvenamosios aplinkos ekologinę kokybę ir jos gerinimą, bendrą aplinkos geokologinio stabilumo išsaugojimą ir palaikymą. Saugomi ir plečiami gyvenamųjų vietovių ir jų artimosios aplinkos želdiniai, gerinama pritaikant rekreacijos reikmėms jų rūšinę sudėtį. Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624.

Planuojama teritorija patenka į vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais pradėtą urbanizuoti teritoriją. Vadovaujantis teritorijų planavimo duomenų banko išrašu ir VI „Registrų centras“ duomenimis matome, kad planuojama teritorija patenka į suplanuotą gyvenamąją teritoriją, kurioje yra statomi gyvenamieji vieno, dviejų būtų pastatai, taip pat daugeliui sklypų jau padaryti detalieji planai, sklypai įregistruoti VI „Registrų centras“. Iš teritorijų planavimo duomenų banko išrašo matome, kad būsima gyvenvietė jau užima daugiau kaip 50% gamtinio karkaso teritorijos, todėl taikyti Gamtinio karkaso nuostatų 15 punktą būtų netikslinga, nes teritorija jau suformuota kaip kompaktiško užstatymo gyvenamoji vietovė.

Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų (Žin., 2010, 87-4619; 2012, 84-4425) 10 ir 11 punkto reikalavimai.

Kadangi Klaipėdos rajono savivaldybės bendruoju planu, nėra nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į gyvenamąją, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai. Gamtinio karkaso kitos paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų.