

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Aleksandras Kravcovas.

**Planuojama teritorija:** Šimkų k., kad. Nr.5545/0004:13, Klaipėdos rajonas.

**Detaliojo plano tikslas:** pakeisti pagrindinę žemės 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 režimą.

### Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojami 22 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2,5 aukštų vienbučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki kraigo). Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti taip pat detaliuoju planu suformuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (K), ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją (U4.1.1) ir žemės ūkio (Z) paskirties žemę (tolygios paskirtys).

### U 4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŪVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI

#### U 4.1.1 – ekstensyvaus dispersinio 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 (U 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 teritorijoje, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra 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.



Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos sklypuose Nr.01, Nr.03 iki Nr.23 išskirtos priklausomųjų želdynų zonos. Šios zonos tarnaus, kaip rekreacinės paskirties žalieji koridoriai skiriančios gyvenamosios paskirties sklypus.

Sklypas iš vakarų pusės ribojasi su vandens telkiniu - tai yra mažo upelio, kurio pavadinimas yra Zupė, melioratorių sureguliuota (ištiesinta) vaga. Nuo sklypo iki aukštupio – virš 2 km, iki deltos įtekant į didesnę Eketės upelį Radailiuose irgi 2 km. Paviršinio vandens telkinio, - Zupės upelio, - apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nustatoma pagal LR Aplinkos ministro 2007-02-14 d įsakymu Nr. D1-98 patvirtintą nustatymo tvarkos aprašą.

Sureguliuotoms upėms, kurių baseino plotas neviršija 10 km<sup>2</sup>, nustatoma tik paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta (spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos, p.127.9.2). Remiantis aprašo 5.1.2 ir 5.2 punktais, nustatoma paviršinio vandens telkinio - sureguliuoto Zupės upelio – pakrantės apsaugos juosta 2.5 m nuo šlaito briaunos. Šioje juostoje draudžiama tam tikra veikla.

### **Inžineriniai tinklai**

Detaliuoju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie vietinių inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos.

Gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuojami inžinerinės infrastruktūros sklypai (tp10, I2) Nr.20, Nr.17 ir sklype Nr.10 išskiriama kito režimo zona, kurioje planuojama įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius ir priešgaisrinį vandens telkinį. Sklype Nr.20 planuojama įrengti artezinį vandens gręžinį, kuriam nustatoma 10 m sanitarinė apsaugos zona ir 50 m taršos apribojimų juosta. Sklypas Nr.24 suformuojamas kaip kelio sklypas, skirtas inžinerinei infrastruktūrai ir susisiekimui (tp10, I2).

### **Želdiniai**

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu mažiausias želdynų plotas - ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto. Siekiant padaryti gyvenamąją aplinką patrauklesnę, planuojamoje gyvenvietėje išskiriamos priklausomųjų želdynų zonos.

### **Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra Šimkų k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas į detaliuoju planu planuojamą teritoriją numatomas iš Pipirų gatvės. Į planuojamus sklypus bus patenkama iš D kategorijos gatvės.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos sklypuose Nr.01, Nr.22 ir Nr.23 numatoma rekomenduojama dviračių turizmo rajoninio maršruto „PILSOTO ŽIEDAS“ atkarpa. Šalia sklypo praeina rekomenduojama autoturizmo rajoninio maršruto „PILSOTO ŽIEDAS“ jungiamoji atkarpa. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo



Danutė Zubavičienė