

**Žemės sklypų Kalnuvėnų k., Klaipėdos r. sav.,  
(0,0940 ha ploto, kad. Nr. 5558/0001:76; 0,1222 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:75; 0,1224 ha ploto,  
kad. Nr. 5558/0001:73; 0,1284 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:74; 0,1300 ha ploto, kad.Nr.  
5558/0001:77; 0,1218 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:78; 0,1240 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:79  
detalusis planas**

---

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija - žemės sklypai, esantys Kalnuvėnų kaime, Sendvario seniūnijoje, Klaipėdos rajone (0,0940 ha ploto, kad. Nr. 5558/0001:76; 0,1222 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:75; 0,1224 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:73; 0,1284 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:74; 0,1300 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:77; 0,1218 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:78; 0,1240 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:79).

**Detaliojo planavimo tikslai** – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

**Planavimo organizatoriai** – Emilija Ratkienė, gyv. Kalnuvėnų km., Sendvario sen., Klaipėdos raj.; Mindaugas Jaura, gyv. Laukininkų g. 35-58, Klaipėdoje, tel.: 861866176; Edita Jaurienė, gyv. Laukininkų g. 35-58, Klaipėdoje, tel.: 861866176; Raimoda Zeigienė, gyv. Kretingoje, M. Daujoto g. 24, tel.:867413019.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo 2007-11-12 sutartimi Ar. 9-1038, Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo 2011-04-26 sutartimi Nr.9-173, 2007 m. lapkričio 16 d. Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.2007.962.S, 2011m. rugpiūčio 9d. Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.2011.Ar.10-307.S ir Planavimo užduotimi.

Detaliojo plano rengimo, svarstymo, derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendroji.

### 1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

#### 1.1. Planuojamos teritorijos situacijos apibūdinimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos rajono šiaurės vakarinėje dalyje (netoli Klaipėdos miesto ir Klaipėdos rajono ribos), Sendvario seniūnijos šiaurės vakariniame pakraštyje, Kalnuvėnų kaimo teritorijos vakaruose, šalia Kalnuvėnų gyvenvietės.

Žemės sklypai yra šalia vietinės reikšmės kelio Nr. KL 1441, einančio iš krašto kelio Nr. 168 Klaipėda – Kretinga į Kalnuvėnų kaimo gyvenvietę, jo rytų pusėje.

Nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos miesto yra apie 11 km, iki Kretingos miesto – apie 14 km, iki Baltijos jūros Giruliuose – apie 5 km.

#### 1.2 Duomenys apie planuojamą teritoriją.

Planuojamą teritoriją sudaro septyni (7) žemės ūkio paskirties, skirtingo ploto, siauri, ilgi, šalia vienas kito esantys sklypai, kurių bendras plotas yra 0,8460 ha. Šios žemės ploto, nusidriekusio vakarų – rytų kryptimi, forma primena trapeciją. Teritorijos vakarinės kraštinės ilgis 47,71 m, šiaurinės – 139,40 m, pietinės – 126,78 m, rytinę ribą formuoja laužytos linijos kraštinė, kurios ilgis – 77,68 m. Didžiausios teritorijos ilgis – 141,01 m.

Topografinės nuotraukos duomenys rodo, jos žemės paviršiaus altitudžių skirtumas svyruoja 1-1,5 m ribose.

Planuojamoje teritorijoje pastatų, želdinių, vandens telkinių, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo duomenimis žemės sklypų žemės ūkio naudmenis sudarė pievos, natūralios ganyklos ir ariama žemė, šiuo metu žemė nenaudojama.

Servitutų žemės sklype nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

Vakariniame teritorijos dalyje praeina 10 kV oro linija.

Planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos sistemos ir įrenginių.

VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo Pažymėjimuose apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre nurodyta, jog septyni (7) žemės sklypai ar jų dalys nuosavybės teise priklauso keturiems (4) savininkams - Emilijai Ratkienei, Mindaugui Jaurai, Editai Jaurienei ir Raimodai Zeigienei:

- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:73, 0,1204 ha ploto, priklauso Mindaugui Jaurai (žemės sklypo A dalis 630 m<sup>2</sup>) ir Emilijai Ratkienei (žemės sklypo B dalis 594 m<sup>2</sup>),

**Žemės sklypų Kalnuvėnų k., Klaipėdos r. sav.,  
(0,0940 ha ploto, kad. Nr. 5558/0001:76; 0,1222 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:75; 0,1224 ha ploto,  
kad.Nr. 5558/0001:73; 0,1284 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:74; 0,1300 ha ploto, kad.Nr.  
5558/0001:77; 0,1218 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:78; 0,1240 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:79  
detalusis planas**

---

- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:74, 0,1284 ha ploto, priklauso Mindaugui Jaurai ir Editai Jaurienei (žemės sklypo A dalis 632 m<sup>2</sup>) bei Emilijai Ratkienei (žemės sklypo B dalis 631 m<sup>2</sup>),
- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:75, 0,1222 ha ploto, priklauso Mindaugui Jaurai ir Editai Jaurienei (žemės sklypo A dalis 672 m<sup>2</sup>) ir Raimondai Zeigienei (žemės sklypo B dalis 550 m<sup>2</sup>),
- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:76, 0,094 ha ploto, priklauso Mindaugui Jaurai ir Editai Jaurienei (žemės sklypo A dalis 545 m<sup>2</sup>) ir Raimondai Zeigienei (žemės sklypo B dalis 395 m<sup>2</sup>),
- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:77, 0,1332 ha ploto, priklauso Mindaugui Jaurai,
- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:78, 0,1218 ha ploto, priklauso Editai Jaurienei,
- žemės sklypas kad. Nr. 5558/0001:79, 0,1240 ha ploto, priklauso Editai Jaurienei.

Planuojamos teritorijos septyniems (7) žemės sklypams nustatytos šios Specialiosios naudojimo sąlygos:

1. kelių apsaugos zonos – 0,0207 ha (7 žemės sklypų zonų plotų suma),
2. elektros linijų apsaugos zonos – 0,1075 ha (7 žemės sklypų zonų plotų suma),
3. ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0082 ha.

Pastaba: AB TEO patikslintais duomenimis ryšių linijų planuojamoje teritorijoje nėra.

### **1.3 Duomenys apie kaimyninius sklypus (gretimybės)**

Iš šiaurės pusės planuojama teritorija ribojasi su savininkės Vidutės Vilimavičienės žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr. 5558/0001:72), kurio žemės ūkio naudmenis sudaro ariama žemė. Iš pietų pusės – su savininko Dariaus Matvėjevo buvusiu žemės ūkio paskirties sklypu (kad. Nr. 5558/0001:251), kuriam yra parengtas detalusis planas, keičiantis paskirtį į kitos paskirties žemę, gyvenamąją teritoriją vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms (patv. Klaipėdos r. sav. adm. d-riaus 2012-03-23 įs. Nr. AV-583).

Iš vakarų pusės šalia planuojamos teritorijos praeina asfaltuotas 6 m pločio vietinės reikšmės kelias Nr. KL 1441 (Iv kategorijos) iš krašto kelio Nr. 168 Klaipėda – Kretinga į Kalnuvėnų gyvenvietę.

Iš rytų teritorija ribojasi su lauko keliukais.

### **1.4 informacija apie vietovės infrastruktūrą**

Kalnuvėnų kaimo gyvenvietėje, šalia kurios yra planuojami žemės sklypai, yra įrengti centralizuotai tiekiamo vandens, nuotekų surinkimo tinklai, prie kurių numatoma prijungti projektuojamų gyvenamųjų namų kvartalo inžinerinius tinklus.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos yra 10 kV komplektinė transformatorinė KT Kr.3-15

Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš vakarų pusėje, šalia sklypo, einančio vietinio asfalto dangos kelio.

### **1.5 Klaipėdos rajono Bendrojo plano (BP) sprendinių reikalavimai planuojamai teritorijai**

Vadovaujantis BP konkretizuotų sprendinių 1 brėžiniu „Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai“ ir tekstinės dalies 5 sk. „Teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentavimas“ planuojami žemės sklypai yra teritorijos (kraštovaizdžio) tvarkymo zonoje, ind.  $\frac{K}{U_{4.1}R_{3.2}T\check{Z}_{3.1}}$ , kurioje numatoma vyraujanti pagrindinė

žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė K, žemės naudojimo būdai:

- bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai, ind.  $U_{4.1}$  – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo. (šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose),
- specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai, ind.  $R_{3.2}$  – urbanizuojamos aplinkos,
- inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai, ind. T,
- draustinių, apsauginių juostų ir zonų agrarinių naudmenų sklypai, ind.  $\check{Z}_{3.1}$  – bendrosios ekologinės apsaugos.

Vadovaujantis BP konkretizuotų sprendinių 2 brėžiniu „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ ir tekstinės dalies 1 sk. „Gyvenamųjų vietovių ir socialinės infrastruktūros tinklo formavimas“ planuojami žemės sklypai yra kompaktiškos urbanistinės plėtros teritorijoje, ind.  $U_{4.1}$  – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo.

Planuojama žemė yra brėžinyje apibrėžtų kitų perspektyvinių urbanistinės plėtros teritorijų, apimančių artimiausias Klaipėdai ir magistraliniams keliams teritorijas, zonoje.

**Žemės sklypų Kalnuvėnų k., Klaipėdos r. sav.,  
(0,0940 ha ploto, kad. Nr. 5558/0001:76; 0,1222 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:75; 0,1224 ha ploto,  
kad.Nr. 5558/0001:73; 0,1284 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:74; 0,1300 ha ploto, kad.Nr.  
5558/0001:77; 0,1218 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:78; 0,1240 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:79  
detalusis planas**

---

Planuojama teritorija yra 1 lygmens urbanistinės integracijos ašies (metrapolinės 1A kategorijos) atkarpos Klaipėda – Kretinga (krašto kelias 168) koridoriuje.

Vadovaujantis BP konkretizuotų sprendinių 3 brėžiniu „Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinyje“ planuojami žemės sklypai patenka į teritoriją, kuri pažymėta kaip „žemės ūkio teritorija ne gamtinio karkaso teritorijoje“.

Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinyje planuojami žemės sklypai patenka į teritoriją, kurios rekursinių arealų bendras rekreacinis potencialas gana mažas.

Vadovaujantis BP konkretizuotų sprendinių 5 brėžiniu „Teritorijos inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas“ nei planuojamoje teritorijoje, nei šalia jos esančiose žemėse inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo objektų statyti nenumatoma.

ADV

Arch. A. Leonavičiūtė: \_\_\_\_\_

PV

Arch. R. Petrauskas: \_\_\_\_\_

**Žemės sklypų Kalnuvėnų k., Klaipėdos r. sav.,  
(0,0940 ha ploto, kad. Nr. 5558/0001:76; 0,1222 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:75; 0,1224 ha ploto,  
kad.Nr. 5558/0001:73; 0,1284 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:74; 0,1300 ha ploto, kad.Nr.  
5558/0001:77; 0,1218 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:78; 0,1240 ha ploto, kad.Nr. 5558/0001:79  
detalusis planas**

---

## 2. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Planuojamos teritorijos detaliojo plano koncepcija parengta vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. Ar. 9-1038, 2007-11-12, Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. Ar. 9-173, 2011-04-26, 2011-08-03 Planavimo sąlygų sąvadu Nr. 2011.Ar. 10-307.S

Detaliojo planavimo tikslai – pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

Žemės sklypų savininkų pageidavimu planavimo tikslų įgyvendinimui detaliuoju planu keičiama žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę – gyvenamąją teritoriją vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms.

Būsimo gyvenamo kvartalo inžineriniam aprūpinimui dalyje planuojamo žemės sklypo numatoma inžinerinės infrastruktūros teritorija susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriui. Joje tiesiama gatvė (akligatvis) ir požeminės komunikacijos.

Paprastą ir aiškų būsimo gyvenamojo kvartalo urbanistinį sprendimą apsprendė žemės sklypo situacija, dydis ir forma. Formuojami 7 gyvenamieji sklypai. Jų dydis svyruoja nuo 843 m<sup>2</sup> iki 1204 m<sup>2</sup>. Gyvenamuosiuose sklypuose numatoma statyti 1 – 2 aukštų iki 8,5m aukščio vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius.

Kvartalo viduryje privažiavimui prie gyvenamųjų sklypų ir objektų tiesiamas 12 m pločio dviejų eismo juostų po 2,75 m akligatvis, jo pabaigoje įrengiama automobilių apsisukimo aikštelė.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš vietinės reikšmės Iv kategorijos kelio, einančio iš krašto kelio Nr. 168 Klaipėda – Kretinga į Kalnuvėnų gyvenvietę. Vietovės urbanizacijos eigoje vietinis kelias rekonstruojamas į gatvę, klasifikacijos kat. ind. D1.

Vandentiekio ir nuotekų nuvedimo tinklai prijungiami prie centralizuotų Kalnuvėnų gyvenvietės tinklų. Elektros tiekimui klojama 0,4 kV kabelinė linija, atvedama nuo modulinės tranzitinės transformatorinės, įrengiamos vietoje esamos 10/0,4 kV komplektinės transformatorinės KT Kr-315. Esama elektros oro linija naikinama, nuo planuojamos teritorijos į vakarus 1 m atstumu klojama požeminė 10 kV elektros kabelių linija.

ADV	.....	Arch. A. Leonavičiūtė
PV	.....	Arch. R. Petrauskas
Planavimo organizatoriai:	.....	Emilija Ratkienė
	.....	Mindaugas Jaura
	.....	Edita Jaurienė
	.....	Raimonda Zeigienė