

## **DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA** **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Detaliojo planavimo organizatorius: Violeta Bastakienė

Planuojama teritorija: Radailių k. Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5558/0002:85.

Detaliojo plano 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 režimą.

### **Esama padėtis**

Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė. Žemės sklype šiuo metu aktyvi žemės ūkio veikla nevykdoma.

Planuojamame žemės sklype augančių medžių nėra.

Žemės sklypui galiojančios specialiosios naudojimo sąlygos: II Kelių apsaugos zonos (0,08ha); XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (2,12ha).

### **Klaipėdos r. sav. bendrasis planas**

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio (Z) ir kitos paskirties žemę (K) (tolygus prioritetas). Teritorijos tvarkymo reglamentai žymimi indeksais Ž<sub>4.1</sub>, U<sub>4.1.1</sub>. Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6,G1) statyba yra leistina.

Klaipėdos r. sav. bendrojo plano aiškinamojo rašto analizė. Teritorijos tvarkymo reglamentų analizė.

Ž<sub>4.1</sub> – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo teritorija. Ūkinės agrarinės teritorijos – tai nepasižyminčios gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis agrarinės teritorijos. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiantis įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros.

Žemės ūkio prioritetas planuojamoje teritorijoje ir gretimuose sklypuose šiuo metu neturi prioriteto. Įvertinus teritorijų planavimo duomenų banko išrašą, daugumoje aplinkinių sklypų suplanuota arba intensyviai planuojama mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba.

U<sub>4.1.1</sub> – ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritorija. 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, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų, t.y. dispersinio užstatymo teritorijose (indeksas 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku užstatymu, kai žemės sklypo užstatymo tankis 10% nuo turimo žemės sklypo ploto, numatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų užstatymo tankumas – 0,1, o intensyvumas – 0,25.

### **Patvirtinti specialieji planai**

Planuojama teritorija nepatenka į "Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu" suplanuotą teritoriją.

Planuojama teritorija pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano sprendinius, patenka į decentralizuotą viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną.

### **Teritorijos vystymo koncepcija**

Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. bendrojo plano sprendiniais, planuojame sklype mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6,G1) statyba yra leistina. Planuojamoje teritorijoje numatoma mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba bei eksploatacija. Pakeitus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojama dešimt sklypų mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti, taip pat atsižvelgiant į galiojančių bendrojo, specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinius, aplinkinės teritorijos inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros vystymui detaliuoju planu suformuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

### Inžineriniai tinklai

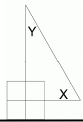
Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas:

Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į decentralizuotą viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną. Viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonose nesant intensyviai urbanizacijai ir pakankamam gyventojų tankumui, centralizuotų vandentvarkos sistemų įrengimas nėra racionalus. Stipriai išstęsti vandentiekio ir nuotekynės tinklai nepagrįstai iškelia šių sistemų įrengimų kainas, didina jų eksploatacines išlaidas. Tiekiamam vandeniui užsistovėjus vamzdynuose prastėja jo kokybė. Neefektyviai išnaudojamas siurblių potencialas. Todėl dalyje viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos numatomas decentralizuotas vandens tiekimas bei nuotekų tvarkymas. Decentralizuotas vandens tiekimas esant mažam gyventojų tankumui reikalauja mažesnių investicijų, bei užtikrina patikimesnį vandens tiekimą. Tai leistų vartotojams tiekti geros kokybės vandenį panaudojant minimalius ekonominius resursus.

Vadovaujantis AB "Klaipėdos vanduo" 2012-10-04 išduotomis planavimo sąlygomis ir galiojančiu specialiuoju planu, laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu numatomas vandens gręžinys. Vandens gręžiniui numatoma 5 metrų griežto režimo sanitarinė apsaugos zona, vadovaujantis Lietuvos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“. Laikinam buitinių nuotekų nuvedimui numatoma įrengti vietinį buitinių valymo įrenginį. Vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui taikomas 8 metrų sanitarinis atstumas iki gyvenamojo namo. Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai Radailių k., Klaipėdos r., vietiniai tinklai bus pajungti į šiuos centralizuotus tinklus.

Elektros energija:

Vadovaujantis AB "Lesto" 2011-06-13 išduotomis planavimo sąlygomis, planuojamas 10kV elektros kabelis nuo kitoje kelio Klaipėda - Triušiai - Kretinga esančios 10kV oro linijos L-400 artimiausios atramos Nr.137. Parengta "Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais (požeminiu elektros kabeliu) būdų schema", gautas žemės sklypo kad. Nr. 5558/0004:134 savininko Donato Stonkaus sutikimas, kad jis neprieštarauja planuojamo 10kV požeminio kabelio įrengimui. Žemės sklypo kad. Nr. 5558/0004:134 Radailių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. detalusis planas patvirtintas 2008m. balandžio 24 d. Klaipėdos r. sav. tarybos sprendimu Nr.T11-206 (reg.Nr.001659). Detaliuoju planu suformuotas žemės sklypas Nr.13 (2722m<sup>2</sup> ploto), kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – inžinerinės infrastruktūros teritorija, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybai, kuriame šiuo metu stovi minėta atrama Nr.137. Visam suplanuotam sklypui Nr.13 nustatytas tarnaujantis servitutas – teisė tiesti, naudoti aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. Dėl



planuojamo 10kV kabelio į žemės sklypą kad. Nr.5558/0002:85 papildomi servitutai ar specialiosios žemės naudojimo sąlygos nebus nustatomi.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vieta 10/0,4kV MTT statybai.

Gaisrų gesinimas:

Tarp planuojamų pastatų būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus, vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr.1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“. Planuojamos teritorijos ribose numatomas atviras priešgaisrinio vandens rezervuaras.

Melioracijos sistema:

Planuojamo sklypo teritorijoje numatytos vietos melioracijos rinktuvų iškėlimui. Melioracijos sistemos rekonstrukcijos projektas rengiamas techninio projekto rengimo metu.

Atliekos

Susidariusios mišrios buitinės atliekos surenkamos, rūšiuojamos į atskirus laikinam atliekų laikymui skirtus konteinerius ir pagal sutartį su atliekas tvarkančia įmone išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus.

Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti vakarinėje pusėje esamo 6m pločio vietinės reikšmės kelio ašyje planuojama gatvė, atitinkančia D1 gatvės kategoriją. Planuojamos gatvės, atitinkančios D1 gatvės kategoriją, plotis tarp raudonųjų linijų 20m (kaip numatyta patvirtinto gretimo sklypo detaliojo plano sprendiniuose, reg. Nr.002350), važiuojamosios dalies plotis – 7m. Planuojama gatvė jungiasi su D kategoriją atitinkančia Sodų gatve, Sodų gatvė su Šimkų gatve (rajoninis kelias 2212 Klaipėda-Triušiai-Kretinga). Prie planuojamų žemės sklypų privažiavimas vykdomas planuojamu akligatviu, atitinkančiu D2-2 kategoriją, plotis tarp raudonųjų linijų 12, važiuojamosios dalies plotis-6m. Planuojamo akligatvio pabaigoje planuojama apsisukimo aikštelė, kurios apskritimo R-6m. Automobilių parkavimas bus vykdomas tik planuojamų žemės sklypų kiemuose.

"Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu" rajoninis kelias Klaipėda-Triušiai-Kretinga planuojamas kaip B2 kategoriją atitinkanti Šimkų gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų 47m. Lygiagrečiai Šimkų gatvei numatoma įrengti jungiamąsias gatves. Nors planuojama teritorija nepatenka į minėtu specialiuoju planu suplanuotą teritoriją, tačiau kad būtų išlaikytas susisiekimo sistemos sprendinių tęstinumas, lygiagrečiai rajoniniam keliui Klaipėda-Triušiai-Kretinga, formuojamas atskiras inžinerinės infrastruktūros sklypas, skirtas Šimkų gatvės plėtrai ir jungiamosios gatvės įrengimui.

Visų susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros įrengimui ir eksploatavimui planuojami atskiri inžinerinės infrastruktūros sklypai.

Želdiniai

Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis“, gyvenamojoje teritorijoje priklausomųjų želdynų plotas – ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto. Želdynų išdėstymas sprendžiamas pastatų techninių projektų rengimo metu.

Teritorijų detaliojo planavimo specialistas  
Kvalifikacijos atestatas Nr.29408

Mindaugas Bajoras