

2. KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA.

2.1. **Planuojama teritorija:** yra Pėžaičių g.12, Pėžaičių kaime, Veivirėnų seniūnijoje, Klaipėdos r. sav., Žemės sklypo kadastro Nr. 5550/0001:131, Skomantų k. v..

2.2. Planavimo tikslai.

Pakeisti naudojimo būdą į gyvenamosios teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (valstybinė žemė neplanuojama, žemės plotas išlieka nepakeistas).

2.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys.

Planuojamas žemės sklypas Klaipėdos rajono Bendrojo plano sprendiniuose patenka į teritoriją, kurioje numatyta pagrindinė tikslinės žemės naudojimo paskirtis: M, Z, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemės, apsaugos intensyvumai: $M_{4,1}$ – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo; $Ž_{3,1}$ - bendrosios ekologinės paskirties; $U_{3,1}$ - ekologinio reguliavimo, naudingų iškasenų gavybos objektyų sklypai. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas yra Kitos paskirties, Pėžaičių kaimo urbanizuotoje teritorijoje, todėl naujai formuojamo žemės sklypo užstatymas nustatomas detaliuoju planu. Planuojami žemės sklypai priskiriami teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis K, tvarkymo pobūdis U_4 ; apsaugos intensyvumas - $U_{4,1}$ - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo.

2.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys.

Klaipėdos rajono bendrojo plano „3 konkretizuoti sprendiniai. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ sprendiniuose dalis planuojamo žemės sklypo tai yra 1116 m² ploto patenka į gamtinio karkaso– kraštovaizdžio natūralumo apsaugos migracinio koridoriaus ruožą, kuriame gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Žemės sklypo patenkančio į gamtinį karkasą 50% turi būti apželdinama priklausomaisiais želdynais. Sklypo dalis patenkanti į gamtinį priklauso valstybei ir ši žemė neplanuojama, detalajame plane nenurodoma apželdinimo vieta.

2.5. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojančių teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams įvertinimas

Bendrujų planų:

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos r. sav. tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111, registro Nr. 003551003200

1. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas yra Kitos paskirties, Pėžaičių kaimo urbanizuotoje teritorijoje, todėl naujai formuojamo žemės sklypo apsaugos intensyvumas nustatomas detaliuoju planu. Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojamas žemės sklypas priskiriamas teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis K, tvarkymo pobūdis U_4 ; apsaugos intensyvumas - $U_{4,1}$ - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo.
2. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „2. Konkretizuoti sprendiniai. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ sprendiniuose sklypas patenka į kitos urbanistinės plėtos teritoriją. Detaliojo plano sprendiniais numatoma urbanizuoti teritoriją ir bendrajam planui neprieštaraujama.
3. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „3 konkretizuoti sprendiniai. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ sprendiniuose dalis planuojamo sklypo patenka į gamtinį karkasą. Žemės sklypo patenkančio į gamtinį karkasą 50% turi būti apželdinama priklausomaisiais želdynais.
4. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „4 konkretizuoti sprendiniai. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir paveldo plėtojimo brėžinys“ sprendiniuose ši teritorija pagal gamtinių išteklių turtingumą, kultūros paveldo turtingumą, rekreacinės aplinkos sveikumą bei rekreacinės aplinkos ekologinį atsparumą suskirstyta į rekreacinius resursinius arealus. Planuojama teritorija patenka į mažesnio nei vidutinis rekreacinio potencialo arealą. Tai neįtakoja planuojamo žemės sklypo. Šioje teritorijoje numatomi galimi dviračių turizmo maršrutai. Bendrojo plano sprendiniai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.
5. Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio „5 konkretizuoti sprendiniai. Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys“ sprendiniai neįtakoja planuojamo žemės sklypo.

2.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius planavimo dokumentus ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas bei išduotas planavimo sąlygas žemės sklypas padalijamas į du sklypus ir nustatomi šie tvarkymo prioritetai:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas- **U_{4.1}** - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo

Žemės sklypų naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija;

Žemės sklypų naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G1) ir daugiabučių pastatų ir bendrabučių statybos (indeksas G2)

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (planuojamas) -0.35

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (planuojamas) -0.70

Leistinas žemės pastatų aukštis (planuojamas) - iki 8.50 metrų

Vandentiekio, buitinių nuotėkų tinklai. Planuojamuose sklypuose vanduo tiekiamas iš Pėžaičių vandentiekio tinklų. Buitinės nuokėkos kaupiamos hermetiniuose nuotėkų kaupimo rezervuaruose. Sukauptos nuotėkos išvežamos pagal sutartį su įmone turinčia leidimą tai veiklai. Kai bus įrengti Pėžaičių kaimo centralizuoti fekalinės kanalizacijos tinklai valdų tinklai bus pajungiami į juos.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui iš gyvenvietės priešgaisrinių vandens įrenginių.

Buitinės atliekos surenkamos į tam tikslui skirtą konteinerį ir išvežamos į atliekų sąvartyną.

Elektros energija iš esamų elektros tinklų .

2.7. Urbanistiniai -architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Žemės sklype negyvenamos patalpos -kultūros namai, kurie bus demontuojami. Naujai suformuotame žemės sklype bus statomas vieno – dviejų butų gyvenamas namas, kieme nugriovus kultūros namus ant esamų pamatų planuojama statyti garažą. Pastatų architektūra turi būti tokia, kad atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus, nurodytus Statybos įstatymo straipsnyje, panaudotų šiuolaikinius, vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus; užtikrintų gerus vienbučių ir dvibučių pastatų pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius, patenkintų architektūros tektoniškumo sąlygas, t. y. teisingai atspindėtų naudojamų statybos produktų, konstrukcijos ir formos savitarpio priklausomybę ir reikšmę, kuriant statinio meninį vaizdą.

2.8. Susisiekimas.Planuojama teritorija yra Pėžaičių kaime, Veiviržėnų seniūnijoje, Klaipėdos r.sav. Žemės sklypas pietinėje pusėje ribojasi su rajoniniu VI kategorijos keliu Nr.2202 Klaipėda – Veiviržėnai -Endriejavas , kaimo teritorijoje - Pėžaičių gatve. Iš rajoninio kelio įvažiavimo nuovažas į žemės sklypą - esamos. Naujai suformuotam sklypui nuovaža, esama karia naudosis kartu su kaimyniniu sklypu.

Žemės sklype esamas kelio servitutas, naudojamas kartu su kaimyniniame sklype esamu kelio servitutu. Pabloginus privažiavimo kelių būklę statybų metu, gerbūvį atstato planuojamo sklypo savininkas.

2.9. Triukšmas

Planuojamame sklype stacionarių triukšmo šaltinių nėra ir nebus. Sklype galimas triukšmas nuo važiuojančio transporto rajoniniu keliu Nr.2202 Klaipėda – Veiviržėnai -Endriejavas. Žemės sklypuose turi būti numatytos priemonės (pvz. apželdinimas) triukšmo ir taršos mažinimui. Gyventojai neviršys gyvenamojoje teritorijoje leidžiamų triukšmo normų.

2.10. Poveikis gretimybėms.

Planuojamuose sklypuose gyventojų skaičius ir transporto kiekis padidės nežymiai , todėl gretimų sklypų savininkų interesai nebus pažeisti.

2.11. Strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo , planuojamai ūkinei veiklai atlikti neprivaloma

Teritorijų detaliojo plano vadovas

O. Osnač

Planavimo organizatorių L. Dovidaitienės, A. Jančiausko,
B.Straukienės, J.Krivicienės įgaliotas asmuo

M. Bendikaitė