

ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOS r. sav., BRUZDEILYNO k.
(kadastrinis Nr.5528/0004:212)
DETALUSIS PLANAS
KONCEPCIJA

Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr.5528/0004:212, plotas – 1,2000 ha, Bruzdeilyno k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., *naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai* nustatyti planavimo tiksluose – “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.”

Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr.5528/0004:212, detaliojo plano koncepcijoje sprendiniai planuojami pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau BP) sprendinius ir pagal Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano (toliau SP) sprendinius: Bruzdeilyno kaimas yra teritorijoje, kuri BP pažymėta kaip „Kitos urbanistinės plėtros teritorijos“, kurioje pagrindinė tikslinė žemės paskirtis pažymėta kaip „Ž, K, žemės ūkio ir kitos paskirties žemė (prioritetinė pirmą paskirtis)“, o reglamentų indeksai pažymėti kaip „U_{4.1.1} R_{3.1} Ž_{4.1}“. Šioje BP teritorijoje „Bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai - U_{4.1.1} – ekstensyvaus dispersiško užstatymo“; „Specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai - R_{3.1} – subnatūralios (neurbanizuojamos) aplinkos“; „Ūkinių agrarinių teritorijų sklypai - Ž_{4.1} – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo“. Žemės sklypo (kadastrinis Nr.5528/0004:212) šiaurinė dalis pagal BP sprendinius patenka į „I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašies“ zoną. Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) pagal BP sprendinius yra „Žemės ūkio teritorija negamtinio karkaso teritorijoje, o jo „Resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas - mažesnis nei vidutinis“. Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) pagal BP sprendinius yra „Galimų nacionalinių maršrutų atkarpos: „Lietuvos istorijos ir kultūros vėrinio“ ir „Lietuvos kurortų kelio“ zonoje. Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) pagal BP sprendinius yra „Numatomo skirstomojo dujotiekio“ zonoje. Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) pagal SP sprendinius yra buferinės apsaugos zonoje.

- Esamas planuojamas Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) padalijamas į 5-is žemės sklypus. Pagrindinių 4-ių sklypų suplanuojamas dydis svyruoja tarp 2344÷2695 m². Pagalbinio (aptarnaujančio) 1-o sklypo dydis – 22234 m². Esamas planuojamas Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) yra bevardžio privažiavimo/kelio gale. Suteikus jam pavadinimą kaip gatvei, suplanuojamiems sklypams būtų suteikiami jos adresai.
- Atidalijamų pagrindinių 4-ių žemės sklypų planuojama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo *paskirtis* – kita; planuojamas *naudojimo būdas/pobūdis* – gyvenamosios teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – vienbučiams ar dvibučiams namams ir jų priklausiniams. Atidalijamo pagalbinio (aptarnaujančio) 1-o sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo *paskirtis* – kita; planuojamas *naudojimo būdas/pobūdis* – inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams – privažiavimo ir inžinerinių tinklų statiniams.
- Atidalijamų pagrindinių 4-ių žemės sklypų planuojamas užstatymo *tankumas* iki 5%, o užstatymo *intensyvumas* iki 10%. Šiuose sklypuose

planuojamas užstatymas norminiu atstumu atitraukiamas nuo sklypų ribų - min 3 m.

- Atidalijamų pagrindinių 4-ių žemės sklypų planuojamas *užstatymas* pagal Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano nuostatas turi atitikti kupetinio kaimo urbanistinį tipą su regionalinės architektūros įvaizdžiu – planuojamas šiuolaikinis individualus gyvenamasis būstas su regiono tradicinės architektūros stiliaus elementais; harmoningai įsiliejantis į Bruzdeilyno kaimo, esančio Pajūrio regioninio parko buferinėje zonoje, urbanistinės struktūros audinį savo erdvine struktūra, masteliu ir stilistika. Atidalijamuose pagrindiniuose 4-iose žemės sklypuose užstatymo *aukštingumas* planuojamas max 2 aukštai arba 1 aukštas su mansarda, max 8,5 m aukščio. Užstatymo *ugniaatsparumo laipsnis* rekomenduojamas ne mažesnis nei I-as.
- Atidalijamų pagrindinių 4-ių žemės sklypų planuojamas užstatymas jungiamas prie atidalijamame pagalbiniame (aptarnaujančiame) 1-ame žemės sklype suplanuojamų vietinių *inžinerinių komunikacijų* apsirūpinimui geriamuoju vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimui – pagal „Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, registro Nr.003552004225“ sprendinius planuojamas Žemės sklypas (kadastrinis Nr.5528/0004:212) yra „Decentralizuotoje viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonoje“. Bruzdeilyno kaime įrengus komunalinius inžinerinius tinklus, planuojamas užstatymas privalės prisijungti prie jų. Atidalijamiems pagrindiniams 4-iems žemės sklypams ir atidalijamam pagalbiniui (aptarnaujančiui) 1-am žemės sklypai elektros energijos tiekimas planuojamas prisijungiant nuo gretimybėje esamos, AB „Lesto“ priklausančios, elektros kabelių linijos. Inžinerinės komunikacijos suplanuojamos pagal išduotas planavimo sąlygas jas eksploatuojančių/administruojančių įmonių. Užstatymo *šildymas* planuojamas lokalus. Planuojamoms inžinerinėms komunikacijoms nustatomi tiesimo, aptarnavimo ir naudojimo teisės servitutai bei apsaugos zonos visuose atidalijamuose sklypuose ir gretimame žemės sklype (kadastro Nr.5528/0004:733) (dėl prisijungimo prie jame esančios elektros kabelio linijos).
- *Susisiekimo infrastruktūros* požiūriu planuojamoje teritorijoje planuojami pokyčiai susiję su privažiavimo galimybės prie atidalijamų pagrindinių 4-ių žemės sklypų sudarymu – lieka esamas įvažiavimas/išvažiavimas į esamą planuojamą Žemės sklypą (kadastrinis Nr.5528/0004:212) esamu bevardžiu privažiu/keliu (nuo magistralinio krašto kelio A13) (žiūr. Procedūrų dokumentai), jį pratęsiant kaip privažiavimą prie kitų atidalijamų sklypų. Planuojamo gyvenamosios paskirties užstatymo automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose.
- Atidalijamuose pagrindiniuose 4-iose žemės sklypuose ir atidalijamame pagalbiniame 1-ame žemės sklype privalomas *priklausomųjų želdynų* plotas min 25% nuo viso sklypo ploto.

Arch.

A. Jankuvienė

Planavimo organizatorius

R. Jurgutis