

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

**TIKSLAS – PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, NUSTATYTI NAUDOJIMO BŪDĄ – GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, POBŪDĮ – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS, PADALYTI Į SKLYPUS.**

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### **I. BENDRIEJI DUOMENYS**

Planavimo organizatorė: **REDA SURPLIENĖ, A.K. 48106210573**

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS: KAD. NR. 5552/0010:474,  
 PLOTAS – 0,5000 HA.;  
 DITUVOS K., PRIEKULĖS SEN., KLAIPĖDOS R. SAV.  
 DETALUSIS PLANAS**

#### **II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

Dituvos kaimas yra pietvakarinėje Klaipėdos rajono savivaldybės dalyje, 5 km į šiaurę nuo Priekulės miesto, 17 km nuo Klaipėdos miesto. 2011 metų surašymo duomenimis Dituvoje buvo 409 gyventojai.

Planuojama teritorija yra Dituvos kaimo šiaurės rytų pusėje. Esama žemėnauda – žemės ūkio. Sklypas ekologiškai ir parazitologiškai neužterštas, neužstatytas. Teritorija neturi gamtos apsaugos statuso, jose nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas. Taip pat nepatenka į gamybinės, komunalinio ūkio ir kitas sanitarines apsaugos zonas.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti saugoma teritorija yra Minijos ichtiologinis draustinis už beveik 200 metrų. Artimiausia nekilnojamoji kultūros paveldo vertybė yra beveik už 800 metrų, tai Dituvos mokykla (unikalus Nr. 33467).

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, patvirtintais Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111, planuojamai teritorijai nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - K, kitos paskirties žemė. Teritorijos tvarkymo pobūdis ir aplinkos apsaugos intensyvumas išreikštas indeksu U4.1. 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. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

### III. SPRENDINIAI

Detalioju planu nustatomas žemės sklypo naudojimo reglamentas, numatantis pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Planuojamos teritorijos plotas - 0,5000 ha. Priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25 % (Žin., 2007, Nr. 137-5624; 2010, Nr. 149-7655).

Inžinerinės infrastruktūros sprendinių planuojamoje teritorijoje ir už planuojamos teritorijos ribų gali būti sudaromos papildomos sutartys (kooperuojant lėšas).

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas - vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, centralizuotų vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų plėtra numatyta Keleivių g. Šiuo metu inžineriniai tinklai šioje gatvėje dar nenutiesti, todėl planuojamoje teritorijoje laikinam vandens tiekimui projektuojamas vandens gręžinys (SAZ - 5 metrai) (HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ Žin., 2006, Nr. 81-3217).

Laikinam nuotekų nuvedimui planuojamoje teritorijoje projektuojamas buitinių nuotekų valymo įrenginys. Vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui taikomas 8 metrų sanitarinis atstumas iki gyvenamojo namo, ir 15 metrų sanitarinis atstumas iki gręžinio (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ Žin., 2005, Nr. 93-3464).

Elektros energija - projektuojamos teritorijos elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 20 kW elektros įrenginių leistinąja naudoti galia. 0.4 kV elektros kabelio linija bus atvesta nuo esamos bendrovei priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės KT Pk-119 į numatomas 0,4 kV įvadinę apskaitos spintas.

Šildymas - gyvenamųjų namų šildymas numatomas individualus (geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių).

Gaisrų gesinimas - vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu pagal statinio funkcinę grupę priskiriami P1.4 grupei, tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr.1-338.

Atliekos - susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Privažiavimas – privažiavimo keliai prie planuojamos teritorijos jau yra suformuoti. Į suprojektuotą sklypą Nr. 1 patenkama nuo esamos Keleivių g., į projektuojamą sklypą patenkama iš esamos Kuršių g. Gatvių kategorija D, gatvės juostų plotis tarp raudonųjų linijų – 12 metrų.

---

Detalusis planas numatantis pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.