

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

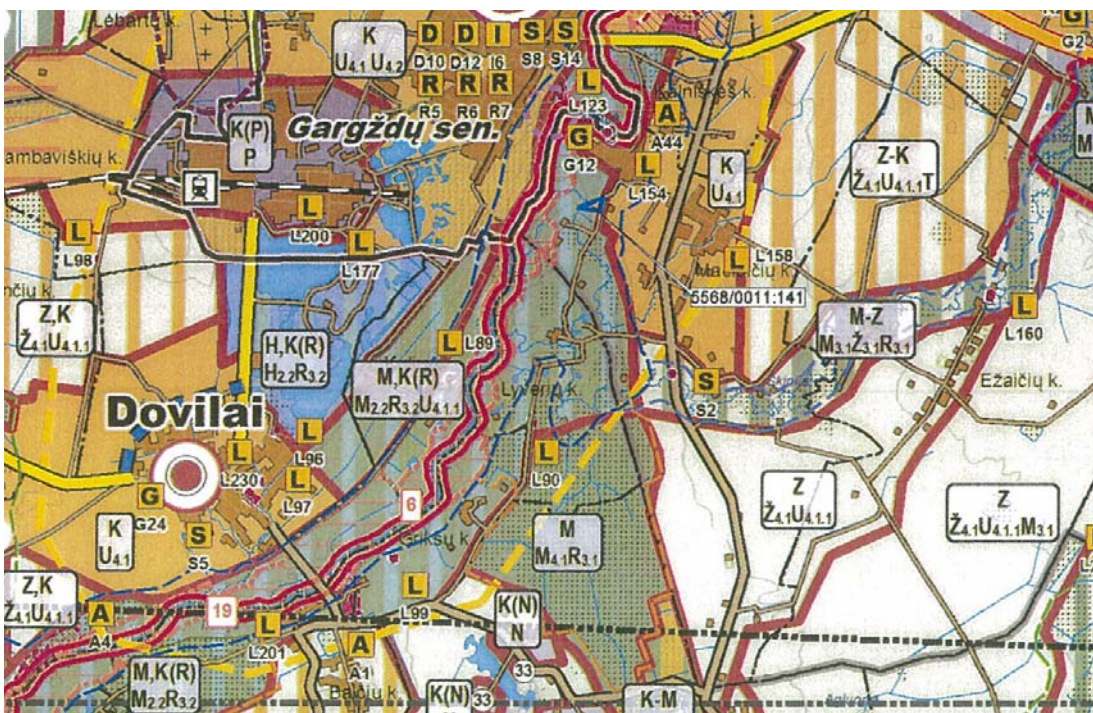
1.1.1. Detalus planas rengiamas tam, kad pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5568/0011:141, plotas 1,0909 ha), esančio Akmenų g. 19, Maciuičių k., Klaipėdos raj. sav. naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.1.2. Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija.

1.1.3. Detaliuoju planu yra pakeičiama žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5568/0011:141 Akmenų g. 19, Maciuičių k., Vėžaičių sen., Klaipėdos raj. sav. pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę ir nustatomas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Planuojama teritorija padalinama į sklypus. Suformuojami 3 nauji sklypai, iš kurių 2 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1) ir vienam sklypui (Nr. 3) pakeičiama tikslinė žemės naudojimo paskirtis į vandens ūkio paskirties žemę, nustatomas naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai (tp4, H2), kuriam numatytas servitutinis privažiavimas. Planuojama iškasti apie 20 arų tvenkinį ir sklypą naudoti plaukiojimo priemonėms, mėgėjiškai žūklei, vandens sportui, poilsiui, turizmui.

1.1.4. Nauji sklypai formuojami atsižvelgiant į Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (reg. Nr.003551003200), patvirtintą Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24 Nr. T11-111. Per planuojamą teritoriją driekiasi bendrojo plano teritorijos tvarkymo zonos riba, kuri atskiria skirtingus pagrindinės tikslinės žemės paskirtis ir reglamentus. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentą, tvarkymo zonoje vyraujančios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtis bendrojo plano teritorijos tvarkymo zonos riba skiria miškų ūkio paskirties ir kitos paskirties žemės, urbanizuotos rekreacijos teritorijos (prioritetinė pirma paskirtis) sklypus (**M,K(R)**) nuo kitos paskirties žemės sklypų (**K**). Pagal tikslinės žemės paskirties ir reglamentų indeksą, bendrojo plano teritorijos tvarkymo zonos riba planuojamą sklypą skiria į intensyvaus pritaikymo rekreacinių miškų (miško parkų), urbanizuojamos aplinkos specializuotų rekreacinių teritorijų sklypus (**M_{2,2}R_{3,2}**) bei į ekstensyvaus kompaktiško užstatymo sklypų (**U_{4,1}**) teritoriją, kur Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane ekstensyvaus kompaktiško užstatymo sklypams priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaukštis užstatymas, taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai.

Detaliojo plano sprendiniuose planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai (Nr. 1 ir Nr. 2) yra bendrojo plano teritorijos tvarkymo zonos ribose, kur galimas mažaukštis užstatymas, nes yra Maciuičių kaimo kompaktiškos plėtros teritorijoje, o sklypui Nr. 3 pakeičiama tikslinė žemės naudojimo paskirtis į vandens ūkio paskirties žemę, nes jis nebepatenka į ekstensyvaus kompaktiško užstatymo sklypus (**U_{4,1}**), o pagal galiojantį Klaipėdos rajono bendrąjį planą patenka į urbanizuojamos aplinkos specializuotų rekreacinių teritorijų sklypus (**R_{3,2}**), kur šis reglamentas atitinka bendrąją šalyje nustatytą atvirų vandens telkinių naudojimo tvarką, užtikrinančią jų, kaip gamtinio karkaso elementų, išsaugojimą ir svarbiausių ekokompensacinių funkcijų atlikimą, todėl numatoma, kad visas sklypas Nr. 3 bus paverstas tvenkiniu, taip įsiliedamas į esamus vandens telkinius. Aplink planuojamą teritoriją yra kuriamos sodybos.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai (1 brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją.



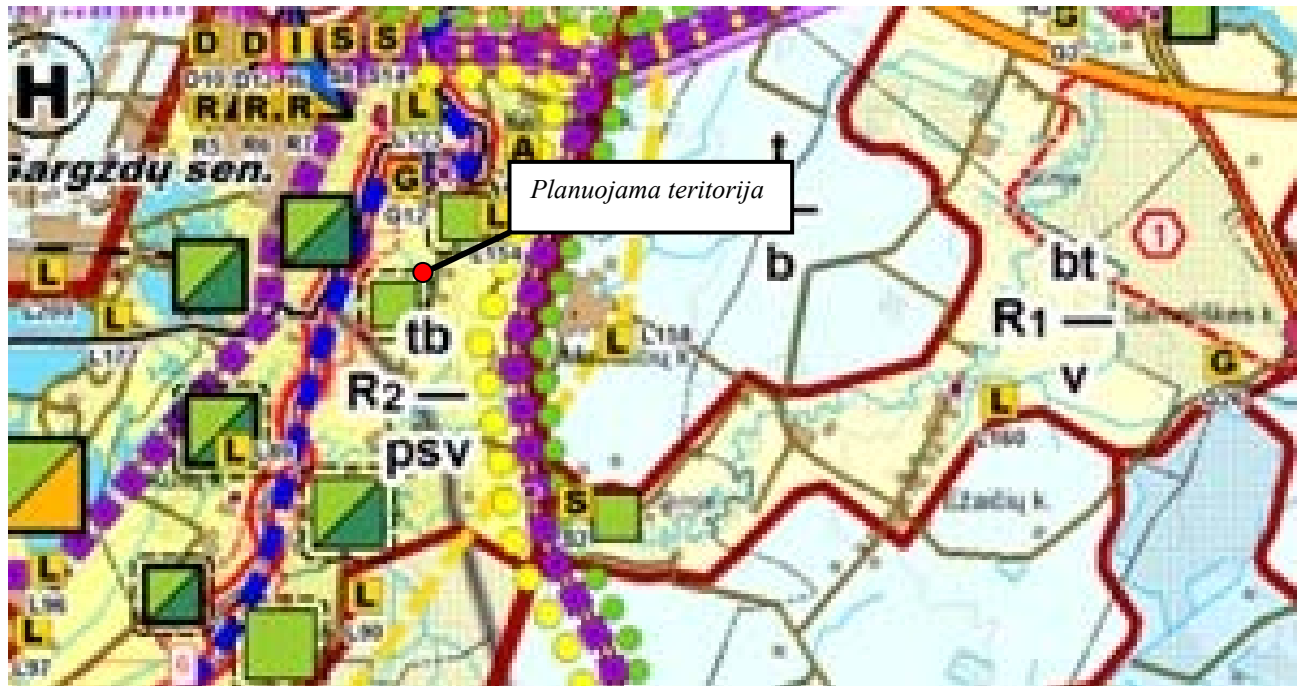
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra (2 brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ planuojama teritorija patenka į Europinės svarbos ekologinius koridorius, tad vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatomis, 50 procentų planuojamos teritorijos turi užimti gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas (3 brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys“ planuojama teritorija patenka į vidutinio rekreacijos vystymo lygmens teritoriją (galimybė kurti vietinės ir regioninės svarbos rekreacinę infrastruktūrą), kur numatoma prioritetingas rekreacijos vystymo kryptis yra bendroji ir pažintinė rekreacija su numatoma pramoginės, sportinės ir verslinės rekreacijos galimybėmis.



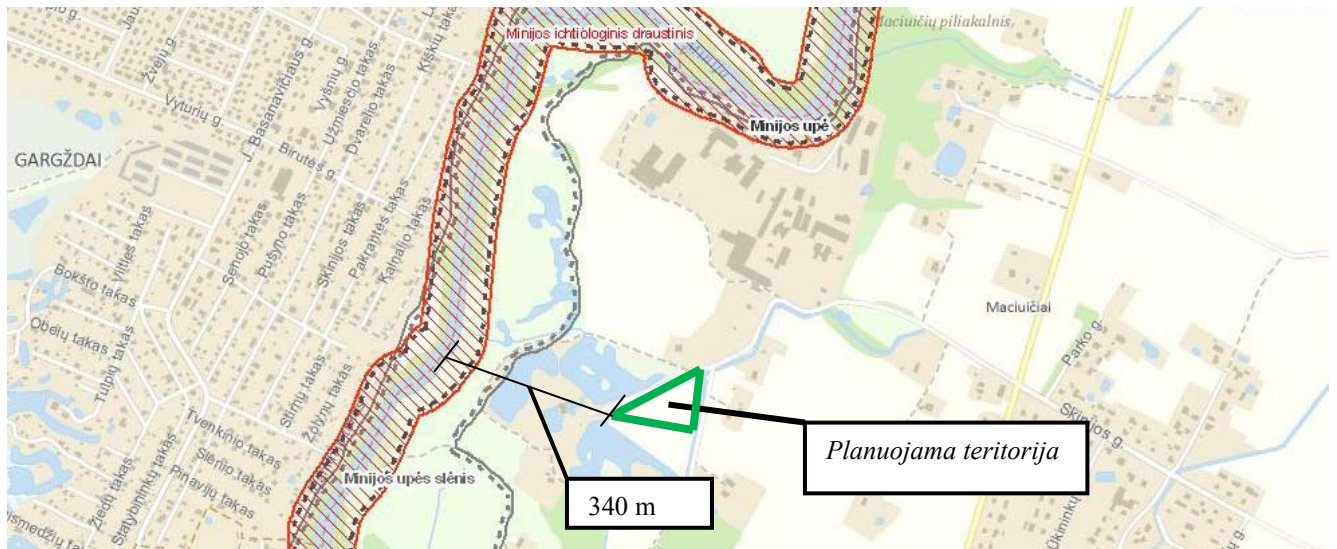
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys (4 brėžinys)

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys“ planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją, kur gretimybėse numatoma įrengti nuotekų valyklą.



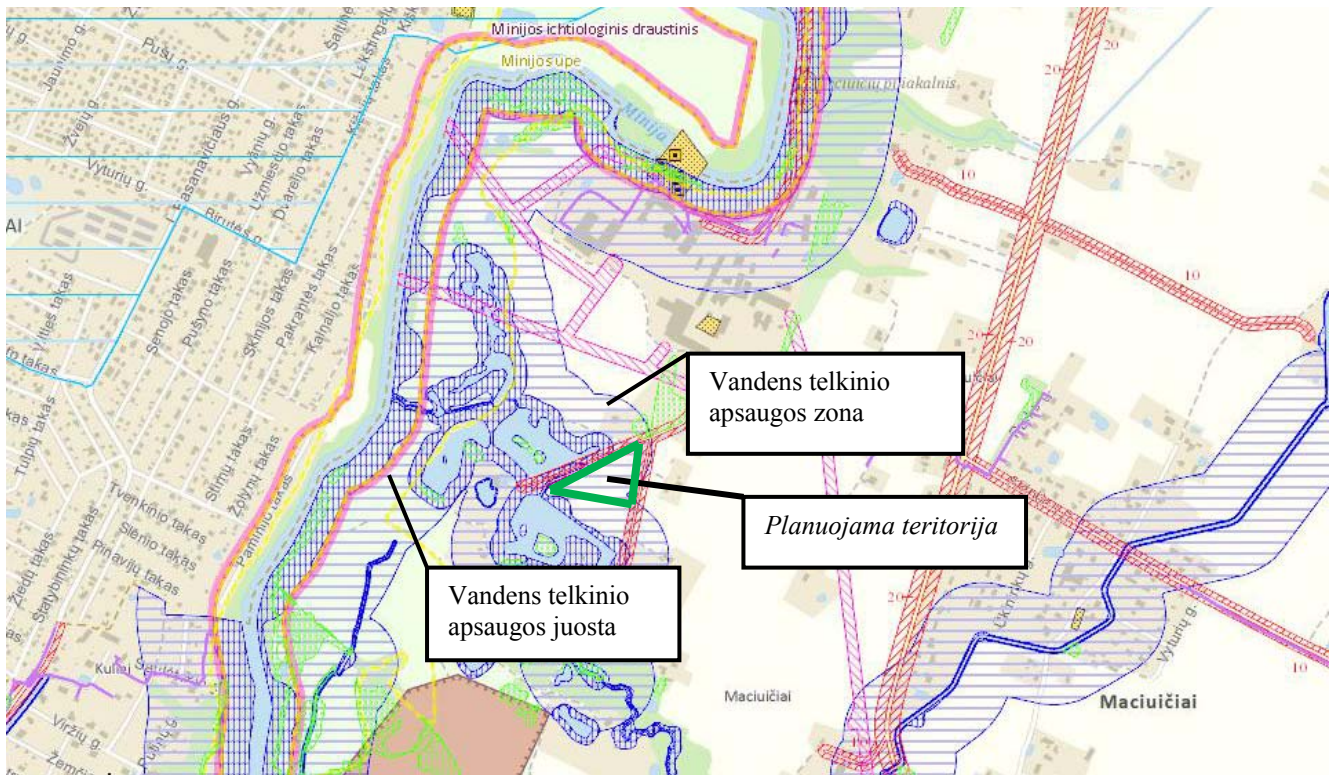
Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių
Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys (5 brėžinys)

Teritorija nesiriboja su Minijos upės ichtiologiniu draustiniu. Nuo Minijos upės iki planuojamos teritorijos arčiausio kampo yra apie 340 m.



Minijos ichtiologinio draustinio ribos

Mažiausias atstumas nuo planuojamos užstatyti teritorijos iki vandens telkinio apsaugos juostos yra apie 350 m.



Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos

1.1.5. Planuojami statiniai bus iki 2 - jų aukštų su mansarda, bet ne aukštesni kaip 10 m iki kraigo. Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, dažomą tinką, medį, stiklą, akmens masės plyteles. Spalvinis sprendimas bus nustatytas techninio projekto metu.

1.1.6. *Gaisrinė sauga.* Bendruoju atveju, pagal LR aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338 patvirtintą STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų 8 m. Gaisrų gesinimui vandenį numatoma imti iš pagal sklypą esančio melioracijos griovio ir iš sklypo Nr. 3 suformuoto vandens telkinio.

1.1.7. *Aplinkos apsauga.* Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl nėra formuojamos sanitarinės apsaugos zonos. Nustatomi tik apribojimai elektros, vandentiekio bei nuotekų tinklams. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003-12-30 įsakymu Nr.722 patvirtintas „Atliekų

tvarkymo taisyklės". Gyventojų ūkio buitinės atliekos kaupiamos sandariuose konteineriuose ir vežamos specializuotu autotransportu į buitinių atliekų surinkimo vietą (pagal gyventojų sutartį su specializuota atliekų tvarkymo įmone). Planuojama, kad eksploatuojant du gyvenamuosius namus per metus susidarys 2 t buitinių atliekų, kurių kodas pagal atliekų tvarkymo taisyklės - 20 03 01 (mišrios komunalinės atliekos). Atliekos, susidarantys statybų metu taip pat bus tvarkomos pagal atliekų tvarkymo taisyklės.

1.1.8. *Želdiniai*. Apsodinimas želdiniais bus sprendžiamas statinių techninių projektų rengimo metu pagal LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ ir aktualiomis redakcijomis. Minimalus apželdinimo plotas nustatomas kiekvienam sklypui atskirai.

1.1.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*. Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“:

- Kelių apsaugos zonos (II skyrius) - 10 m;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius), požeminių - 1 m;
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (XX skyrius) - 5 m;
- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (XXIX skyrius);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - 2,5 m;

1.1.10. *Formuojamo žemės sklypo servitutai*. Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypuose (Nr. 1 ir Nr. 2) nustatoma teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas: eksploatuoti artezinį vandens gręžinį bei eksploatuoti biologinius valymo įrenginius. Sklypui Nr. 1 nustatoma teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas: 0,4 kV elektros liniją ir kelio servitutas, teisė privažiuoti prie sklypo Nr. 3.

1.2. Inžinerinių komunikacijų ir susisiekimo sistemos pagrindiniai sprendiniai:

1.2.1. *Vandentiekio tinklai*: detaliuoju planu numatomas įrengti artezinis vandens gręžinys (vienas visiems sklypams), kol nėra jokios kitos alternatyvos. Pagal LR Sveikatos apsaugos ministro 2006-07-17 įsakymu Nr. V-613 Lietuvos higienos normą HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ artezinio gręžinio apsaugos zona - 5 m.

1.2.2. *Nuotekų tinklai*: detaliuoju planu numatoma įrengti vietinius biologinius valymo įrenginius (vienas visiems sklypams), iš kurių išvalytas vanduo būtų kaupiamas melioracijos griovyje.

Pagal LR Vyriausybės nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško sąlygų naudojimo patvirtinimo“ biologiniams nuotekų valymo įrenginiams, kurių našumas iki 50 m³ per parą, apsaugos zonos nenustatomos.

1.2.3. *Lietaus nuotekų tinklai*: paviršinių nuotekų tvarkymui bus įrengta lietaus kanalizacija, kuri bus nuvesta į drenažo griovį.

1.2.4. *Šildymas*: detaliuoju planu planuojamos geoterminės energijos katilinės arba katilinės kūrenamos malkomis, anglimis ir kitu kietu ir skystu kuru.

1.2.5. *Elektros tinklai*: yra naudojamos išduotomis planavimo sąlygomis 2013-06-06 raštu Nr. TS-43520-13-1312, kurios nurodo bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje numatyti vietą dėl 0,4 kV skirstomųjų spintų, įvadinių apskaitos skirstomųjų spintų ir įvadinių apskaitos spintų pastatymo. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 0,4 kV įvadinės apskaitos spintos IAS-3 į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas, įvadinės skirstomasias spintas ir įvadinės apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų elektros linijų apsaugos zonų ribose, kurios yra po 1 metru nuo linijos konstrukcijų kraštinių. Numatomos dvi atskiros elektros apskaitos spintos arba viena bendra abiem vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypams.

1.2.6. *Melioracija*: planuojama teritorija nepatenka į melioracijos sistemą, nėra jokių rinktuvų ar melioracijos įrenginių, išskyrus drenažo griovius, kur drenažo griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) negalima statyti statinių, sodinti medžių ir krūmų.

1.2.7. **1.3. Susisiekimas**: susisiekimo sistema yra esama. Patekimas į planuojamus sklypus yra iš rytinės pusės. Į sklypus patenkama esama žvyruota ir asfaltuota 4 m pločio Akmenų gatve, kuri prasideda nuo asfaltuoto rajoninio kelio Nr. 2205 Maciuičiai – Pėžaičiai. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.