

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planavimo organizatorius:** Rodema Končiauskienė.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Marteka“, J.K.Chodkevičiaus g. 10-423, Kretingos r., mob. 8 659 11027, el. p. info@marteka.lt.

**Teritorijų planavimo specialistė:** Monika Petreikytė, (kvalifikacijos atestatas Nr. 30357)

**Planuojamos teritorijos dislokacija:** Maciuičių k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r.sav., žemės sklypų kadastrinis Nr. 5568/0011:311, sklypo plotas 0,230ha; kad. Nr. 5568/0011:310, sklypo plotas – 0,2700ha.

**Detaliojo planavimo darbų tikslas:** pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:** Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011-05-31 Nr. Ar.9-267, planavimo užduotimi ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Vedėjo pavaduotojo 2011-07-20 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.2011. Ar. 10-300.S.:

**Teritorija vertinama šiais aspektais:**

- Aplinkos kokybės;
- Higieninės būklės;
- Kraštovaizdžio.

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1.	Žemės sklypo adresas	Maciuičių k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo plotas	0,2300 ha
3.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5568/0011:311
4.	Užstatytas plotas	Statinių sklype nėra
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
6.	Žemės sklypo savininkai, naudotojai - nuomininkai	Rodema Končiauskienė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakarantės apsaugos juostos – 0,23ha
9.	Servitutai	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas)

1.	Žemės sklypo adresas	Maciuičių k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r.
2.	Žemės sklypo plotas	0,2700 ha
3.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5568/0011:310
4.	Užstatytas plotas	Statinių sklype nėra
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
6.	Žemės sklypo savininkai, naudotojai – nuomininkai	Rodema Končiauskienė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakarantės apsaugos juostos – 0,27ha
9.	Servitutai	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas)

### 2.1. Inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos prieigose inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir neintegruota į Maciuičių k. inžinerinės infrastruktūros tinklą.

### 2.2. Kultūros paveldas

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

### 2.3. Teritorijos reljefas.

Pagal planavimo užsakovų pateiktą 2012 m. planuojamos teritorijos topografinę skaitmeninę nuotrauką (koordinacijų sistema – LKS-94, aukščių sistema – Baltijos) sklypo aukščio altitudės svyruoja labai nežymiai nuo 27,04 iki 34,56.

### 2.4. Transportas

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo esamo pravažiavimo kelio – žvyro danga.

### 2.5. Planuojamo sklypo gretimbės

- Šiaurinėje pusėje – pravažiavimo kelias;
- Pietinėje ir vakarinėje pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis S. Dambrauskui, sklp. Kadastrinis Nr.5568/0011:34;
- Rytų pusėje – žemės ūkio paskirties sklypas priklausantis A. Judvyčiui, sklp. Kadastrinis Nr.5568/0011:309;

### III. RAIDOS KONCEPCIJA

#### 3.1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detaliojo planu numatoma sklypų formavimas esamų sklypų sąskaita, pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių namų statybai (G1, Gkodas tp6) 2 sklypai, suformuojant atskirą sklypą komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai (I2, Ikodas tp10) 2 sklypai.

#### 3.2. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams

**3.2.1.** Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111 – planuojama teritorija patenka į U4.1 - ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją. Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtos 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

Kiti bendrojo plano brėžiniai ir jų tekstinės dalys detalizuoja plėtos politiką, nustato kitus reglamentus šiai teritorijai:

Nr. 1. „Sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai“ – U4.1. -ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją

Nr. 2. „Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra“ – urbaistinės plėtos teritorijos;

Nr. 3. „Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio“ –dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso – regioninės reikšmės migracijos koridoriaus teritoriją;

Nr. 4. „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio“ – Resursinių arealų rekreacinės vystymo kryptys (prioritetinės) - pažintinė ir bendroji; Vystymo kryptys (kitos) - pramoninė, sportinė, verslinė. Rekreacinis vystymo lygmuo - vidutinis.

Nr. 5. „Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio“ – nėra.

**3.2.2.** Detaliojo plano sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781 patvirtintam Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiajam planui. Planuojama teritorija patenka į Centralizuotų vandentiekio nuotakynės tinklų išvystymo zonos – III etapo teritoriją.

#### 3.3. Architektūriniai reikalavimai

Statiniai gali būti statomi iki trijų aukštų, bet neaukštesni kaip 9,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą planuojamoje teritorijoje.

#### 3.4. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Sklype Nr. 2 želdynai turi sudaryti nemažiau 25% ploto nuo mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypo ploto.

Sklypo Nr. 1 pietvakarinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje privalomai turi būti įrengti želdiniai, želdynai turi sudaryti nemažiau 40% ploto nuo mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypo ploto.

#### 3.5. Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams), įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus Maciuičių k., būtina pasijungti nuo jų. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Nuotekų tinklai:* Buitines nuotekas numatoma nuvesti į sertifikuotus buitinių nuotekų kaupimo rezervuarus. Rezervuarų vietos parenkamos techninio projekto rengimo metu. Įrengus centralizuotus

- buitinių nuotekų tinklus Maciuičių k. Būtina pasijungti į juos. Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.
- *Šildymas*: numatomas kietu kuru, elektra ar kita.
  - *Elektros tinklai*: planuojama elektros tinklus atvesti nuo esamos oro 0,4kV oro linijos L-100 iš transformatorinės KT G-205. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos 0.4kV elektros kabelių tiesimui ir statybai į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas.

### 3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“

### 3.7. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti greta sklypo esantį vandens telkinį.

### 3.8. Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas

Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai planuojami vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ ir KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai". Privažiavimo kelio kategorija bei plotis parinktas pagal funkcinę jo paskirtį, bei prognozuojamą transportinį apkrovimą.

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo esamo pravažiavimo kelio – lauko keliuko. Prie sklypo Nr. 1 planuojamas servitutinis 4m pločio privažiavimo kelias.

Įvažiavimo vietos gali kisti, priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose

### 3.9. Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.

Pareigos	Vardas, pavardė.	Atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo specialistė	Monika Petreikytė	30357	