

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendrieji duomenys

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Žemės sklypo Rokų k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5552/0003:179, detalusis planas.

**Planavimo organizatoriai:** Jolita Alseikienė, Žemaitės g. 5A-3, LT-90311 Rietavas; Ieva Kimtienė, Daržų g. 28-15, LT-90314 Rietavas; Tadas Maslauskas, Daržų g. 28-15, LT-90314 Rietavas

**Projekto rengimo pagrindas:** Klaipėdos r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-04-17 įsakymas Nr. AV-666; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2013-04-23 Nr. Ar.9-119; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-05-09 Nr. SV-146.

**Planavimo tikslai:** pakeisti pagrindinę žemės 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. Suformuoti infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų koridorius.

### 2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:179 yra Priekulės seniūnijoje, Rokų kaime. Artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (prekybos, paslaugų, pirminės sveikatos priežiūros, švietimo, gaisrinės, policijos) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypo plotas – 0,5210 ha. Sklypo reljefas yra sąlyginai lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta pietvakarių kryptimi nuo 9,70 m iki 7,80 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

XXI skyrius - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 0,521 ha.

Servitutai: nėra.

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ribojasi su gyvenamosios paskirties žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:85 ir žemės ūkio paskirties (ūkininko ūkis) sklypu Nr. 5552/0003:205, rytuose – su privažiavimo keliu, pietų pusėje – su gyvenamosios paskirties žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:291 ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:297, vakarų pusėje – su žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:237. Nagrinėjama teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių sklype nėra. Žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

**Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111) sprendiniams:**

Pagal Bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį **planuojamas žemės sklypas yra Žemės ūkio ir Miškų ūkio paskirties žemės tvarkymo zonoje Z,M (prioritetinė žemės ūkio paskirtis), kuriai nustatyti reglamentų indeksai: Ž<sub>3.1</sub> – draustinių, apsauginių juostų ir zonų agrarinių naudmenų bendrosios ekologinės apsaugos sklypai, M<sub>3.1</sub> - apsauginių miškų bendrosios ekologinės apsaugos sklypai, U<sub>3.1</sub> - draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai, U<sub>4.1.1</sub> – bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių ekstensyvaus dispersiško užstatymo sklypai.**

Šio detaliojo plano koncepcijoje planuojamam žemės sklypui pasirenkamas **U<sub>3.1</sub> (draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai) teritorijos tvarkymo reglamentas.** Pasirinkimas pagrindžiamas, įvertinus esamą situaciją bei konkrečiai vietai rengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius – pagal pridedamą kadastro žemėlapiu ištrauką matyti, kad planuojamas sklypas įsiterpęs tarp 9-ių gyvenamosios paskirties sklypų (žiūr. aukščiau gretimųbių aprašymą). Piečiau planuojamo sklypo suplanuotame penkių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams detalioju planu (patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011.08.25 sprendimu Nr. T11-482) nustatytas 25 - 29 proc. užstatymo tankumas. Šiauriau esančiam žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 5552/0003:238, detalioju planu (patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010.03.25 sprendimu Nr. T11-218) nustatytas 25 proc. užstatymo tankumas.

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011.12.22 sprendimu Nr. T11-781, sprendinius planuojamas sklypas patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zoną - centralizuotų vandentiekio nuotekynės tinklų išvystymo I-ojo etapo zoną, kas įrodo, kad ši teritorija labiau priskirtina gyvenvietėms ar jos dalims.

Numatomi sprendiniai taip pat atitinka (neprieštarauja) Bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros, Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo,

Rekreacijos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo bei Bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendiniams.

### 3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiama žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5552/0003:179, pagrindinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą naudojimo paskirtį.

2. Padalijant sklypą formuojami keturi nauji žemės sklypai, nustatant jų naudojimo būdus ir pobūdžius:

- sklypams Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 - Gyvenamosios teritorijos, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1);

- sklypui Nr. 4 – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (indeksas I/I2).

3. Gyvenamosios paskirties žemės sklypuose numatoma vienbučių ir (ar) dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba, inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas skiriamas viešo naudojimo D(1-2) kategorijos gatvės juostos elementams įrengti ir inžinerinių tinklų statybai.

4. Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus numatomi iš esamo vietinės reikšmės pravažiavimo kelio (perspektyvoje D(1-2) kategorijos gatvė).

5. Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, sprendinias, formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų vandens tiekimo sistemos jungiamos prie Rokų gyvenvietės centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinių nuotekų tvarkymui numatomos vietinės sistemos - individualios nuotekų kaupimo talpos.

6. Elektros tiekimui iš esamos modulinės tranzitinės transformatorinės Pk-163 0,4 kV skirstyklos iki prie formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų numatomų montuoti 0,4 kV įvadinių apskaitos skirstomųjų spintų planuojama 0,4 kV elektros kabelių linija, tam tikslui išskiriant žemės zoną ir nustatant reikiamus servitutus.

### 3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija

Siekiant naujų statinių tarpusavio ir supančios gamtinės bei urbanistinės aplinkos elementų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darnos, detaliojo plano koncepcija numato ekstensyvaus dispersiško (sodybinio) teritorijos užstatymo tipą bei gausų gyvenamosios paskirties žemės sklypų apželdinimą (ne mažiau kaip 50% nuo viso sklypų ploto). Gyvenamuosius namus numatoma statyti linijoje vienas kito atžvilgiu išdėstytais regiono tradicinei architektūrai būdingais pastatais (vienbučiais arba dvibučiais gyvenamaisiais namais ir jų priklausiniais). Numatomas leistinas pastatų aukštis – 8,50 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius - 1+M, leistinas užstatymo tankumas - 0,24, intensyvumas – 0,48.

### 3.3. Socialinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje artimiausi socialinės infrastruktūros objektai (švietimo, sveikatos priežiūros, socialinių paslaugų ir t.t.) yra Priekulėje, Gargžduose ir Klaipėdoje. Susisiekimas su šiais miestais ir miesteliais viešuoju arba asmeniniu transportu yra geras.

Koncepcijoje numatomi detaliojo plano sprendiniai struktūrinių socialinės infrastruktūros pokyčių Priekulės seniūnijoje ir Rokų kaime nesąlygoja.

### 3.4. Eismo organizavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje transporto ryšiai yra užtikrinami vietinės reikšmės (seniūnijos) keliu Priekulė – Šernai ir nuo šio kelio išsišakojančiais privažiavimo keliais. Įvažiavimai į formuojamus gyvenamosios paskirties žemės sklypus numatomi iš esamo pravažiavimo kelio (perspektyvoje D(1-2) kategorijos gatvė).

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Gyvenamosios paskirties sklypuose turi būti įrengta po 1 – 2 automobilių stovėjimo vietas, jos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

### 3.5. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos reikalavimai formuojamoje gyvenamojoje teritorijoje užtikrinami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (*patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009-05-22 įsakymu Nr. 1-168*) nuostatomis. Galimų gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš aplinkinėse teritorijose esančių paviršinio vandens telkinių, atstumas nuo esamų vandens paėmimo vietų iki tolimiausios planuojamo žemės sklypo ribos sudaro mažiau kaip 1000 m. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas vietinės reikšmės keliais.

### 3.6. Inžinerinė infrastruktūra

#### 3.6.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:

Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas Rokuose numato esamos vandentiekio sistemos plėtrą bei decentralizuotą nuotekų tvarkymą, kiekvienai sodybai įrengiant individualius nuotekų valyklos arba išgriebimo talpas.

Vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis planavimo sąlygomis Nr. 2012/S.6/3-622 formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų vandens tiekimo sistemos jungiamos prie Rokų

gyvenvietės centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinių nuotekų tvarkymui numatomos vietinės sistemos - individualios nuotekų kaupimo talpos.

Šiuo detaliuoju planu formuojami Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypai nepriskiriami galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės priemonių. Paviršinės nuotekos nuo kietų dangų bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais (nuo pastatų stogų lietvamzdžiais) bus nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

### **3.6.2. Melioracijos sistemos ir įrenginiai:**

Planuojamam žemės sklypui nustatytas apribojimas – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai, plotas – 0,521 ha.

Valstybei priklausančių 125 mm ir didesnio skersmens drenažo rinktuvų sklype nėra. Vykdamas ūkinę veiklą sklype, drenažo sistema esant reikalui pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose žemės sklypuose.

### **3.6.3. Šilumos tiekimas:**

Numatomos autonominės (vietinės) pastatų šildymo sistemos. Kuro rūšis – biokuras.

### **3.6.4. Elektros tiekimas:**

Planuojama 0,4 kV elektros kabelių linija nuo esamos (sumontuotos pagal prisijungimo sąlygas Nr. TS-43520-11-1590) modulinės tranzitinės transformatorinės Pk-163 0,4 kV skirstyklos iki prie formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų numatomų montuoti 0,4 kV įvadinių apskaitos skirstomųjų spintų, tam tikslui išskiriant žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir nustatant reikiamus servitutus. Planuojamų objektų elektros įrenginiai bus prijungiami prie akcinės bendrovės „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su 45 (3x15) kW elektros įrenginių įrengtąja naudoti ir leistinąja naudoti galiomis. Numatoma aprūpinimo elektra patikimumo kategorija – trečia. Nuosavybės ir turto eksploatavimo ribos bus nustatytos prisijungimo sąlygose.

Teritorijų planavimo specialistas (kvalifikacijos atestato Nr. A 470) ..... Vaidas Mikalauskas