

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendrieji duomenys

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Žemės sklypo Rokų k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 5552/0003:180, detalusis planas.

**Planavimo organizatorius:** Romualdas Jonikas, Kretingos g. 11, LT-97162 Pryšmančių k., Kretingos r. sav.

**Projekto rengimo pagrindas:** Klaipėdos r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-03-20 įsakymas Nr. AV-540; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2012-04-17 Nr. Ar.9-122; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2012-05-25 Nr. SV-141.

**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. 5552/0003:180 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 – 0,5158 ha. Sklypo reljefas yra lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 8,70 m iki 7,90 m (Baltijos aukščių sistema).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

II skyrius – Kelių apsaugos zonos, plotas 0,0536 ha;

XXI skyrius - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas 0,5007 ha;

XXIX skyrius – Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos, plotas 0,0019 ha.

Servitutai: nėra.

Planuojamas žemės sklypas šiaurėje ribojasi su melioracijos grioviu ir už jo esančia valstybinio miško žeme, rytuose ir vakaruose ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais, kurių kadastriniai Nr. 5552/0003:150 ir 5552/0003:181, pietuose – su vietinės reikšmės keliu (pravažiuoju).

Nagrinėjama teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių sklype ar jo aplinkoje 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 Z,M (prioritetinė žemės ūkio paskirtis) bei Kitos ir Miškų ūkio paskirties K,M (prioritetinė kita paskirtis) teritorijų tvarkymo zonų sandūroje. Šiose zonose yra nustatyti reglamentų indeksai: Ž<sub>3.1</sub> – draustinių, apsauginių juostų ir zonų agrarinių naudmenų bendrosios ekologinės apsaugos sklypai, M<sub>4.1</sub> - ūkinių miškų intensyvaus tradicinio ūkininkavimo sklypai, R<sub>3.2</sub> - urbanizuojamos aplinkos specializuotų rekreacinių teritorijų sklypai, M<sub>2.1</sub> - ekstensyvaus pritaikymo rekreacinių miškų (miško parkų) sklypai, U<sub>3.1</sub> - draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo 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.**

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. 5552/0003:180, pagrindinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą naudojimo paskirtį.

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

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

- sklypui Nr. 3 – 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 D1 kategorijos gatvės juostos elementams įrengti ir inžinerinių tinklų statybai.

4. Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus numatomi iš esamo vietinės reikšmės pravažiavimo kelio (perspektyvoje D1 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 - 0,20, intensyvumas – 0,40.

### **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 D1 kategorijos gatvė).

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemas“. 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 tolimiausių 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 individualis nuotekų valyklas arba išgriebimo talpas.

Vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis planavimo sąlygomis Nr. 2012/S.6/3-621 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 – 0,5007 ha.

Valstybei priklausančių 125 mm ir didesnio skersmens drenažo rinktuvų sklype nėra. Melioracijos griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) statinių statyba nenumatoma. Vykdytą 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 kW elektros įrenginių įrengtąja naudoti ir leistinąja naudoti galiomis. Numatoma aprūpinimo elektra patikimumo kategorija – trečia. Nuosavybės ir turto eksploataavimo ribos bus nustatytos prisijungimo sąlygose.

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