

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

**PAKEISTI PAGRINDINĘ ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ, NAUDOJIMO BŪDĄ - REKREACINĖS TERITORIJOS, POBŪDĮ - ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS, NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMUS**

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: **GRAŽINA BUDGINIENĖ;**

Teritorijų planavimo dokumentas: **ŽEMĖS SKLYPAS: KAD. NR. 5544/0004:141; 0,4267 HA.;**

**DOVILŲ MSTL., KLAIPĖDOS R. SAV., DOVILŲ SEN.,  
DETALUSIS PLANAS**

Planuojama teritorija yra Dovilų mstl., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav.,

Planuojamas Gražinos Budginienės žemės sklypas yra įregistruotas nekilnojamojo turto registro centrinio ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonėje kaip žemės ūkio paskirties sklypas: kad. Nr. 5544/0004:141, 0,4267 ha;

Bendrasis planas –

Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. teritorijos bendruoju planu patvirtintu 2011-02-24 tarybos sprendimu nr. T11-111 planuojama teritorija papuola į miškų ūkio paskirties ir kitos (rekomenduojama rekreacinė - R) paskirties žemę bei ribojasi su Dovilų miestelio numatyta plėtra, kurioje taikomas reglamentas yra: kitos paskirties žemė, R3.2 - urbanizuojamos aplinkos teritorija. (*Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona. Joje: statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai; kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra; rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.*)

Sklypas patenka į gamtinio karkaso migracijos koridorių. Pagal LR Gamtinio karkaso nuostatus patvirtintais 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 numatoma: gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės. Detalioju planu numatoma sklype, ne mažiau 50 % sklypo ploto, suformuoti priklausomuosius želdinius.

Vadovaujantis bendrojo plano brėžiniu „Gamtinis kraštovaizdis, ekologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas“ planuojama teritorija patenka į Natura 2000

paukščių apsaugai svarbias teritorijas. Tolesniuose detaliojo plano rengimo etapuose bus atlikinėjama ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas.

Vadovaujantis bendrojo plano „Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžiniu“ planuojama teritorija nepatenka į kitas valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas.

Paminklosauginiu bei urbanistiniu požiūriais sklypas nėra išskirtinėje teritorijoje, tačiau idealiai tinkamas dėl gero susisiekiimo.

Esama žemėnauda – žemės ūkio kultūrų auginimas. Sklypas ekologiškai ir parazitologiškai neužterštas. Teritorija neturi kultūros paveldo apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamybinės, komunalinio ūkio ir kitas sanitarines apsaugos zonas;

#### Socialinės ir paslaugų sektorių infrastruktūra

Planuojama teritorija yra Dovilų miestelyje, kuris yra 5 km į pietvakarius nuo Gargždų dešiniajame Minijos krante. Seniūnijos ir seniūnaitijos centras. Miestelyje yra Dovilų pagrindinė mokykla, vaikų darželis, kultūros namai, biblioteka, Dovilų evangelikų liuteronų bažnyčia, paštas (LT-96011), kaimo turizmo sodyba „Smiltelė“. Nuo 2005 metų vasario 1 dienos kultūros namai tapo Dovilų etninės kultūros centru. Miestelyje veikia Dovilų ambulatorija, įsikūrusios maisto prekių parduotuvės. Kitos gydymo, mokslo įstaigos, parduotuvės yra Gargždų mieste.

#### Teritorijos reglamentai ir planavimo projektiniai pasiūlymai

Planuojamoje teritorijoje nėra jokių pastatų, į ją įvažiuojama iš esamos Kulių gatvės.

Projekto sprendiniai – esamam žemės ūkio paskirties žemės sklypui pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos teritorija. Aprūpinti sklypą reikiama inžinerine infrastruktūra. Numatyti vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą. Suprojektuoti patogų privažiavimą prie projektuojamų statinių, užtikrinanti ryšį su gretimomis teritorijomis.

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekiimo brėžinį į teritoriją nepatenka jokie inžinerinės infrastruktūros objektai.

Užstatymo zonoje numatoma poilsinio namo su priklausiniais statyba. Poilsio namo aukštis nuo projektuojamo žemės paviršiaus iki kraigo numatomas iki 8,5 m. Aukštis skaičiuojamas nuo pastato užstatomo ploto žemės paviršiaus nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo. Pagrindinės visų numatomų statyti statinių apdailos medžiagos pasirenkamos laisvai (nereglamentuojamos).

Numatytos pastatų vietos apibrėžiamos užstatyti leistinu plotu – statinių statybos zona, kurioje gali būti keičiama naujai projektuojamų pastatų padėtis.

#### Poilsio pastatų vandentiekio ir nuotekų tinklai pajungiami prie projektuojamo

vandens gręžinio, o nuotekas nuvesti į projektuojamus biologinius valymo įrenginius, išvalytas vanduo iš valymo įrenginių išleidžiamas į projektuojamą tvenkinį. Atsiradus galimybei pasijungti į centralizuotus vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklus.

Planuojamų žemės sklypų detaliojo plano inžinerinė dalis, aprūpinimo inžinerines infrastruktūros variantai kartu su kitomis gretimomis planuojamomis teritorijomis bus nagrinėjami techniniame projekte. Inžinerinės infrastruktūros sprendinių įgyvendinimui planuojamoje teritorijoje ir už planuojamos teritorijos ribų gali būti sudaromos papildomos sutartys (kooperuojant lėšas).

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

Elektros energija - naujo projektuojamo poilsio namo elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Prisijungimas numatomas nuo esamos 0,4 kV skirstomosios kabelių spintos SP-6 iš transformatorinės G-227. 0,4 kV elektros kabelinė linija sklypuose tiesiama ne mažesniu kaip 1 metro atstumu nuo sklypo ribos. Kiti alternatyvūs elektros pajungimo variantai sprendžiami detaliojo plano rengimo metu, nepažeidžiant trečių asmenų interesų.

Privažiavimas - į planuojamą teritoriją numatoma patekti iš esamos Kulių gatvės.

Gaisrų gesinimas - gaisro gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma panaudoti projektuojamą tvenkinį. Poilsio pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu priskiriami P.2.13 grupei. Tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos projektavimo metu galiojančiais direktoriaus įsakymais.

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.