

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Klemensas Jonikas.

**Planuojama teritorija:** Šimkų k., kad. Nr.5545/0004:122, Klaipėdos rajonas.

**Detaliojo plano tikslas:** pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

## **Teritorijos vystymo koncepcija**

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuojami 37 sklypai vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai. Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2,5 aukštų vienbučius gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki kraigo). Planuojamo gyvenamojo rajono gyventojų poreikiams tenkinti taip pat detaliu planu suformuojami sklypai susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Vadovaujantis 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemę (**K**), ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją (**U4.1.1**) ir žemės ūkio (**Z**) paskirties žemę (tolygios paskirtys).

## **U 4. BENDROJO TVARKYMO GYVENAMŪJŲ VIETŪVIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI**

### **U 4.1.1 – ekstensyvaus dispersinio užstatymo**

Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę – turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose.

Dispersinio užstatymo teritorijose (U 4.1.1), esančiose žemės ūkio paskirties žemėse, nustatomas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais). Atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritorijoje, kurioje gyvenamoji, mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina.

Vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomu dispersišku užstatymu, kai žemės sklypo užstatymo tankis 10 % nuo turimo žemės ploto, nustatoma, kad planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų užstatymo tankumo indeksas – 0.10, o intensyvumo – 0.25.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje išskirtos priklausomųjų želdynų zonos. Šios zonos tarnaus, kaip rekreacinės paskirties žalieji koridoriai skiriantys gyvenamosios paskirties sklypus.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis bei LR Aplinkos ministro 2007-02-14 d. įsakymu Dėl aplinkos ministro 2001-11-07 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo Nr. D1-98 (Toliau – Taisyklės), nuo Župės upelio išlaikoma 100 metrų paviršinio vandens telkinio apsaugos zona. Vadovaujantis 2011-08-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-480 patvirtintu gretimo žemės sklypo Šimkų k. (kad. Nr. 5545/0004:207), Klaipėdos rajone detaliojo plano sprendiniais bei Klaipėdos apskrities, Klaipėdos rajono, Plikų kadastrinės vietovės ūkinės veiklos apribojimo planu bei Taisyklių 6.1 punktu, Župės upelio pakrantės apsaugos juostos plotis – 5 m.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnių redakcijų (paskutinis pakeitimas 2012-09-19 Nr.1122) 127.9 punktu vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti naujus gyvenamuosius namus, vasamamius, ūkininko ūkio ir kitus pastatus paviršinio vandens telkinio pakrantės juostoje ir 50 m už jos ribų, išskyrus miestų, miestelių ir kompaktiškai užstatytų kaimų (didesnė kaip 3 ha užstatyta teritorija, kurioje atstumas tarp pastatų ne didesnis nei 50 m). 2013-06-27 d. Lietuvos Respublikos seimo patvirtintame LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo Nr.XII-407 2 straipsnyje, kuris įsigaliojo 2013-07-16 d., kompaktiškai užstatyta teritorija - didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo plotas – 5.22 ha bei 50 m atstumu nuo planuojamo sklypo yra detaliaisiais planais suplanuotų ir apgyvendintų gyvenamųjų teritorijų (kitos paskirties gyvenamosios teritorijos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų žemės sklypų, kuriuose rengiamąsi statyti arba šiuo metu yra statomi gyvenamieji namai) bei esamų sodybų (žiūr. Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą bei kadastro žemėlapiu ištrauką). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus argumentus, detaliuoju planu planuojamam žemės sklypui Šimkų k., Klaipėdos rajone, taikomas LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 127.9 punktas, t.y. pastatai statomi už paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos.

### **Inžineriniai tinklai**

Detaliuoju planu inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie vietinių inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos.

Gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuojami inžinerinės infrastruktūros sklypai (tp10, I2), kurioje planuojama įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius ir priešgaisrinį vandens telkinį, artezinį vandens gręžinį, suformuojamas kelio sklypas (tp10, I2).

### **Želdiniai**

Želdiniai gyvenamosios paskirties sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu

mažiausias želdynų plotas - ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto. Siekiant padaryti gyvenamąją aplinką patrauklesne, planuojamoje teritorijoje išskiriamos priklausomųjų želdynų zonos.

### **Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra Šimkų k., Klaipėdos rajone. Susisiekimas į detaliuotu planu planuojamą teritoriją numatomas iš Pipirų gatvės. Į planuojamus sklypus bus patenkama iš D kategorijos gatvės.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos sklypuose Nr.01, Nr.22 ir Nr.23 numatoma rekomenduojama dviračių turizmo rajoninio maršruto „PILSOTO ŽIEDAS“ atkarpa. Šalia sklypo praeina rekomenduojama autoturizmo rajoninio maršruto „PILSOTO ŽIEDAS“ jungiamoji atkarpa. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Planavimo organizatoriaus įgaliotas asmuo

Danutė Zubavičienė