

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorius:** UAB „Pajūrio mėsinė“.

**Planuojama teritorija:** Stančių k., kad. Nr.5535/0004:386, kad. Nr.5535/0004:387, Klaipėdos rajonas.

**Detaliojo plano tikslas:** pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalyti į sklypus.

### Teritorijos vystymo koncepcija

Planuojami sklypai yra greta kitais detaliaisiais planais, (2010-04-29 d. patvirtintais Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimais Nr. T11-322; Nr. T11-314) suplanuotoje „Danės gyvenvietės“ teritorijoje.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba bei eksploatacija.

Esamų žemės ūkio paskirties sklypų pagrindu suformuojami 9 sklypai vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (tp6, G1). Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų su mansarda vienbučius/dvibučius gyvenamuosius pastatus ir jų priklausinius, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Sklypų Nr.01÷09 statomų statinių zonos sutampa su kitais, 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimais Nr. T11-322, Nr. T11-314, patvirtintais detaliaisiais planais suplanuotų sklypų ribomis.

Esamų sklypų aptarnavimui ir eksploatacijai, bei atsižvelgiant į „Danės gyvenvietės“, 2010-11-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-853 patvirtintus, koncepcijos infrastruktūros sprendinius, išskiriami inžinerinės infrastruktūros sklypai Nr.10÷11 (tp10, I2).

Vadovaujantis 2011-02-24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės (K) ekstensyvaus kompaktiško užstatymo (U4.1) ir urbanizuojamos aplinkos (R3.2) teritoriją. Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros 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. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo

būdai ir pobūdžiai (t. y. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.

Kadangi planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją, kurioje gyvenamoji, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (tp6, G1) statyba yra leistina, vadovaujantis visais išvardintais argumentais planuojama teritorija atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

Planuojama teritorija yra Stančių k., Klaipėdos rajone. Vakaruose planuojama teritorija ribojasi su Dūmėsiaus upeliu. Vadovaujantis VI Registrų centras duomenimis planuojamai teritorijai nustatyta vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga.

Vadovaujantis 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 Dūmėsiaus upelio, kuris yra trumpesnis nei 10 km, vadovaujantis taisyklių II skyriaus 5.2 punktu, pakrantės apsaugos juosta nustatoma 2.5 m, tačiau vadovaujantis šių taisyklių II skyriaus 6.1 punktu, kadangi planuojamas sklypas patenka į gyvenamąją teritoriją, nurodytas atstumas didinamas 2 kartus, nustatant pakrantės apsaugos juostą – 5 m. Vadovaujantis šių taisyklių III skyriaus 11 punktu, apsaugos zona nuo Dūmėsiaus upelio sutampa su pakrantės apsaugos juostos pločiu – 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, vasarnamius, 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 planuojamas žemės sklypas patenka į 2010-11-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-853 patvirtintą „Danės gyvenvietės“ teritoriją, kuri apiema apie – 30 ha bei 50 m atstumu nuo planuojamo sklypo yra detaliaisiais planais suplanuotų ir apgyvendintų gyvenamųjų teritorijų (rengiamąsi statyti arba šiuo metu yra statomi gyvenamieji namai) (žiūr. Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą bei „Danės gyvenvietės“ koncepcijos brėžinį). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus argumentus, detaliuoju planu planuojamiems žemės sklypams Stančių k. (kad. Nr.5535/0004:386, kad. Nr.5535/0004:387), 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**

Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba bei eksploatacija, nėra tarši.

## **Želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

## **Susisiekimas**

Planuojama teritorija yra Stančių kaime ir planuojamos teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai yra susieti su kitais detaliesiais planais planuojama unikalia „Danės gyvenvietės“ teritorija, kuri apima virš 30 ha. Susisiekimas numatomas iš Pramonės ir Liepų gatvių bei iš jų vedančiomis, kitais detaliesiais planais suplanuotomis jungiamosiomis gatvėmis. Pramonės ir Liepų gatvės, planuojamoje „Danės gyvenvietės“ teritorijoje, patvirtintos kaip D kategorijos gatvės, kurių pločiai tarp raudonųjų linijų - 12-20 metrų. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Planavimo organizatorius

*Direktorius*  
*Andrius Urbona.*

UAP „Pajūrio mėsinė“

