

## DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendrieji duomenys

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5552/0004:172, Voveriškių k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav., detalusis planas.

**Planavimo organizatoriai:** Nerijus Briedis ir Aušra Briedienė, Veiviržo g. 18, LT-99369 Vilkyčių k., Šilutės r. sav.

**Projekto rengimo pagrindas:** Klaipėdos r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-02-21 įsakymas Nr. AV-313; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2013-02-27 Nr. Ar.9-55; Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-05-03 Nr. SV-70.

**Planavimo tikslai:** nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti naudojimo būdą į gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

### 2. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas kurio kadastrinis Nr. 5552/0004:172 yra Priekulės seniūnijoje, kompaktiškai užstatytoje Voveriškių kaimo teritorijoje. Žemės sklypas su kitais sklypais nesiriboja - sklypo gretimybėje yra Valstybės fondo žemės plotai.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Sklypo plotas – 0,1500 ha. Sklypo reljefas yra sąlyginai lygus, absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta pietų kryptimi nuo 6,25 m iki 5,20 m (Baltijos aukščių sistema). Sklypas yra užstatytas, jame yra esamas negyvenamosios paskirties (pirtis) pastatas, kurio unikalus Nr. 4400-0787-4710.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

XXIX skyrius – Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, plotas 0,15 ha.

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas yra gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritorijoje ir Minijos upės (paviršinio vandens telkinio) apsaugos zonoje, žemės sklypo dalis patenka į Minijos upės ichtiologinio draustinio teritoriją. Kultūros paveldo vertybių sklype ir jo aplinkoje nėra. Žemės sklypas nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 patvirtiną Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų sprendinius 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.

### 3. Detaliojo plano koncepcija

#### 3.1. Numatomi sprendiniai

1. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų sprendiniais, planuojamam žemės sklypui, esančiam kompaktiškai užstatytoje Voveriškių kaimo (gyvenvietės) teritorijoje ir kuris yra gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritorijoje, o dalis žemės sklypo patenka į Minijos upės ichtiologinio draustinio teritoriją, pasirenkamas U<sub>3.1</sub> (draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai) teritorijos tvarkymo reglamentas.

2. Keičiama kitos paskirties žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5552/0004:172, naudojimo būdas iš Komerčinės paskirties objektų teritorijos į Gyvenamosios teritorijos, nustatant jo naudojimo pobūdį – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G/G1).

3. Žemės sklype numatoma esamo negyvenamosios paskirties (pirtis) pastato rekonstravimas ir naujo vienbučio (dvibučio) gyvenamojo namo bei jo priklausinių statyba.

4. Privažiavimo kelias iki planuojamo žemės sklypo yra esamas. Numatoma šio kelio atkarpos rekonstravimas bei naujo privažiavimo kelio (D(1-2) kategorijos gatvės) atkarpos valstybinėje žemėje statyba.

5. Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781, Voveriškių kaime numato esamos komunalinio vandentiekio sistemos plėtrą ir komunalinės nuotekų tvarkymo sistemos įrengimą. Laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu sklype planuojamas iki 5 m<sup>3</sup>/parą našumo vandens gręžinys, o laikinam buitinių nuotekų tvarkymui - nuotekų kaupimo rezervuaras. Kai Voveriškių kaime bus pastatyti komunaliniai vandentiekio ir nuotekų tinklai, vietinės sklypo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo sistemos bus prijungtos prie šių tinklų.

6. Planuojamas žemės sklypas (objektas) yra prijungtas prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Esant reikalui, esama objekto elektros įrenginių įrengtoji naudoti galia gali būti didinama teisės aktais nustatyta tvarka.

### **3.2. Urbanistinė – architektūrinė koncepcija**

Kitos paskirties žemės sklypo, esančio kompaktiškai užstatytoje Voveriškių kaimo (gyvenvietės) teritorijoje ir kuris yra gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritorijoje, o dalis žemės sklypo patenka į Minijos upės ichtiologinio draustinio teritoriją, detaliojo plano koncepcija yra parengta vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, LR Saugomų teritorijų įstatymu, Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis bei Gamtinio karkaso nuostatais.

Siekiant palaikyti ir stiprinti gamtinio karkaso teritorijos esamą kraštovaizdžio natūralumą, užtikrinti statinių tarpusavio ir supančios gamtinės bei urbanistinės aplinkos elementų kompozicinius ryšius (mastelio, proporcijų, medžiaginių ir spalvinių sprendimų) darną, detaliojo plano koncepcija numato ekstensyvaus dispersiško (sodybinio) teritorijos užstatymo tipą, regiono tradicinei architektūrai būdingų sodybos pastatų statybą bei ne mažesnę nei nustatyta normomis (ne mažiau kaip 25% nuo viso sklypo ploto) priklausomųjų želdynų įrengimą.

Numatomas leistinas pastatų aukštis – 8,50 m nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius - 1+M. Leistinas 25% žemės sklypo užstatymo tankumas yra nustatytas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimais, tai yra mažesnis nei yra nustatyta Gamtinio karkaso nuostatų (LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624) 11 punktu (gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto).

Pastabos:

1. Planuojamas žemės sklypas yra kompaktiškai užstatytoje Voveriškių kaimo (gyvenvietės) teritorijoje, todėl yra taikoma Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIX skyriaus „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos“ 127.9 punkte nustatyta išlyga, leidžianti statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininko ūkio ir kitus pastatus mažesniu nei 50 m atstumu nuo vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos ribos.
2. Vadovaujantis LR Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punktu, Minijos ichtiologinio draustinio teritorijoje naujų statinių statyba nenumatoma.

### **3.3. Eismo organizavimas**

Voveriškių kaime transporto ryšiai yra užtikrinami vietinės reikšmės (seniūnijos) keliu Priekulė – Šernai ir nuo šio kelio išsišakojančiais privažiavimo keliais, o artimiausioje perspektyvoje ir Priekulės aplinkkelio. Privažiavimo kelias iki planuojamo žemės sklypo yra esamas. Detaliojo plano koncepcijoje numatoma šio kelio atkarpos rekonstravimas bei naujo privažiavimo kelio (D(1-2) kategorijos gatvės) atkarpos valstybinėje žemėje statyba už esamų kitų žemės sklypų ribų.

### **3.4. Inžinerinė infrastruktūra**

#### **3.4.1. Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas:**

Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas Voveriškių kaime numato vystyti esamą komunalinio vandentiekio sistemą ir įrengti komunalinę nuotekų tvarkymo sistemą.

Vadovaujantis Klaipėdos r. sav. administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis Nr. KA6-573, laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu sklype planuojamas iki 5 m<sup>3</sup>/parą našumo vandens gręžinys, o laikinam buitinių nuotekų tvarkymui numatomas nuotekų kaupimo rezervuaras. Kai Voveriškių kaime bus pastatyti komunalinai vandentiekio ir nuotekų tinklai, vietinės sklypo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo sistemos bus prijungtos prie šių tinklų.

Planuojamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypas nepriskiriamas galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės priemonių. Paviršinės nuotekos nuo kietų dangų bei pastato(-ų) stogų suformuotais nuolydžiais (nuo pastatų stogų lietvamzdžiais) bus nuvedamos į žaliuosius sklypo plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

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

Valstybei priklausančių melioracijos sistemų ir įrenginių nėra.

#### **3.4.3. Šilumos tiekimas:**

Numatomos autonominė (vietinė) pastato(-ų) šildymo sistema. Kuro rūšis – biokuras.

#### **3.4.4. Elektros tiekimas:**

Planuojamas žemės sklypas (objektas) yra prijungtas prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Esama objekto elektros įrenginių įrengtoji naudoti galia gali būti didinama teisės aktais nustatyta tvarka. Esant reikalui, nauja 0,4 kV elektros kabelių linija nuo esamos oro linijos L-200 iš transformatorinės KT Pk-104 iki esamos 0,4 kV įvadinės apskaitos spintos klojama esamos 0,4 kV elektros kabelių linijos trasoje.

### 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 ne didesniu kaip 1000 m atstumu esančių paviršinio vandens telkinių. Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo galimas vietinės reikšmės keliais.

### 3.6. 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 Voveriškių kaime nesąlygoja.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „*Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos*“. Sklype turi būti įrengtos 1 – 2 automobilių stovėjimo vietos, jos gali būti įrengtos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose (garažuose).

### 3.7. Detaliojo plano koncepcijos atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

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:

1) Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai:

Iš Bendrojo plano sprendiniuose nustatytų nagrinėjamoje teritorijoje galimų žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų detaliojo plano koncepcijoje pasirenkamas **U<sub>3,1</sub> (draustinių, apsauginių juostų ir zonų gyvenviečių ar jų dalių ekologinio reguliavimo sklypai) teritorijos tvarkymo reglamentas**, nes planuojamas žemės sklypas yra kompaktiškai užstatytoje Voveriškių kaimo dalyje kuri patenka į gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridoriaus bei Minijos ichtiologinio draustinio teritoriją.

2) Gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga:

Pagal Bendrojo plano gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos sprendinius planuojamas žemės sklypas yra gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritorijoje, kurioje palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas, nacionalinės svarbos ekologinio koridoriaus (bioekologinės jungties) teritorijoje. Įvertinus tai, detaliojo plano koncepcija yra parengta vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais (patvirtinta LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624), Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (patvirtinta LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343) XXIX skyriaus „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos“ ir XLIV skyriaus „Ichiologiniai draustiniai“ reikalavimais bei LR Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio reikalavimais. Detaliojo plano koncepcijoje numatomos veikos nepatenka į aukščiau nurodytuose teisės aktuose nurodytų draudžiamų veiklų sąrašą, o koncepcijoje nustatyti planuojamo žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai atitinka šių teisės aktų reikalavimus.

3) Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra:

Pagal Bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros sprendinius planuojamas kitos paskirties užstatytas žemės sklypas yra esamo užstatymo gyvenamojoje teritorijoje. Detaliojo plano koncepcija šiems sprendiniams neprieštarauja.

4) Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimas:

Pagal Bendrojo plano rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo sprendinius planuojamas žemės sklypas yra vidutinio rekreacinio potencialo teritorijoje, kurioje prioritetinėmis numatytos pažintinė ir bendroji (poilsis gamtoje) rekreacinio vystymo kryptys. Planuojamas žemės sklypas yra greta Nacionalinės svarbos Minijos vandens kelio, vietinės reikšmės kelias Priekulė – Šernai yra rekomenduojama rajoninė „Lamatos žiedo“ autoturizmo trasa. Detaliojo plano koncepcija šiems sprendiniams neprieštarauja.

5) Teritorijos inžinerinės infrastruktūra ir susisiekimas:

Pagal Bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sprendinius nagrinėjamoje teritorijoje (Voveriškių kaime) numatoma esamos vandenvietės rekonstravimas ir naujos vandens ruošyklos statyba. Į šiaurę nuo Voveriškių kaimo yra numatyta (baigiama statyti) nauja transporto jungtis – Priekulės aplinkkelis. Detaliojo plano koncepcija šiems sprendiniams neprieštarauja.

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