

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo rengimo tikslai, uždaviniai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami parengto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai. Detaliuoju planu numatoma pertvarkyti esamus žemės sklypus kad. Nr. 5558/0013:960; kad. Nr. 5558/0013:962; kad. Nr. 5558/0013:963; kad. Nr. 5558/0013:964, nekeičiant žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, esamus kitos paskirties žemės sklypus sujungti ir padalinti į atskirus žemės sklypus, nustatyti naudojimo būdus: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; pakeisti teritorijų naudojimo reglamentus).

Esama ir planuojama ūkinė veikla - numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius namus, susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijų (gatvių) statyba ir eksploatacija.

Planuojama teritorija yra Aukštkiemių kaimo ribose. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 02 24, Nr. T11-111 Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas, T00085152, 2020-08-21 pagrindinį brėžinį, planuojama teritorija patenka į urbanizuojamas teritorijas kuriose galima tiek gyvenamoji tiek komercinė veikla. Priskiriamas funkcinės zonos indeksas U_GG_V_F. Teritorija priskiriama vidutinio užstatymo intensyvumo zonai. Bendrojo plano sprendiniuose nurodomas statinių aukštis metrais 16 m, užstatymo intensyvumas 0.8. Planuojamai teritorijai minimalūs dydžiai netaikomi, nes planuojama teritorija yra jau urbanizuotos teritorijos vietovėje, pastatais užstatytoje kaimo teritorijoje (planuojamos teritorijos atstumas ne didesnis nei 100 atstumu nuo esamo užstatymo) su inžinerinių komunikacijų koridoriais –todėl planuojami žemės sklypų dydžiai neprieštarauja Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams.

Rengiamu detaliojo plano keitimu pertvarkomi esami žemės sklypai (sujungus ir padalinus į atskirus žemės sklypus) suformuojami 4 žemės sklypai, bei nustatomi naudojimo reglamentai:

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas – 1034 m², kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti vieną 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 29 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas – 647 m², kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti vieną 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Žemės sklypas Nr. 3, kurio plotas – 570 m², kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti vieną 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Žemės sklypas Nr. 4, kurio plotas – 838 m², kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Užstatymo tipas (projektuojamas) - sodybinis užstatymo tipas (su). Naujai planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose numatoma statyti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatu (su - sodybinis užstatymo

tipas). Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais 1-2 aukštai su mansarda.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi statiniai priskirtini prie:

6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai;

6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms;

7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui;

8. susisiekimo komunikacijos;

9. inžineriniai tinklai;

12. kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu formuojamiems žemės sklypams nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zonos (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais pastatų (priestatų) atstumais iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminiai, insoliaciją užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Taip pat pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede.

Rengiamo detaliojo plano keitimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Pažymėtoje statybos zonoje galima visų sprendinių brėžinyje - teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba, leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8.5 m. Statinių iki 8.5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimais. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčio pastato ar jo dalies. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Rengiant pastato techninį projektą neišlaikant minimalaus atstumo nuo sklypo ribos būtina gauti gretimo sklypo savininko raštišką sutikimą.

Urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai:

Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą; spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai

Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Vyrauja kvartale vieno ir dviejų aukštų vienbučiai bei dvibučiai gyvenamieji namai iki 8.5 m aukščio. Visi namai su šlaitiniais stogais, pastatų tūriai bei medžiagiškumas įvairūs.

Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai, įgyvendinimo programa:

Detaliojo plano iniciatoriai įsipareigoja savo lėšomis:

- Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais parengti žemės sklypų kadastrinius matavimus bei įregistruoti VI Registrų centras.
- Planuojamoje teritorijoje gatvės inžineriniai tinklai yra įrengti. Todėl rengiamam detaliam planui sprendinių įgyvendinimo programa nerengiama.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.
- Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius.

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos rajone. Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant

gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju - imtis apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama techninio projekto rengimo metu nustačius preliminarias pastatų vietas).

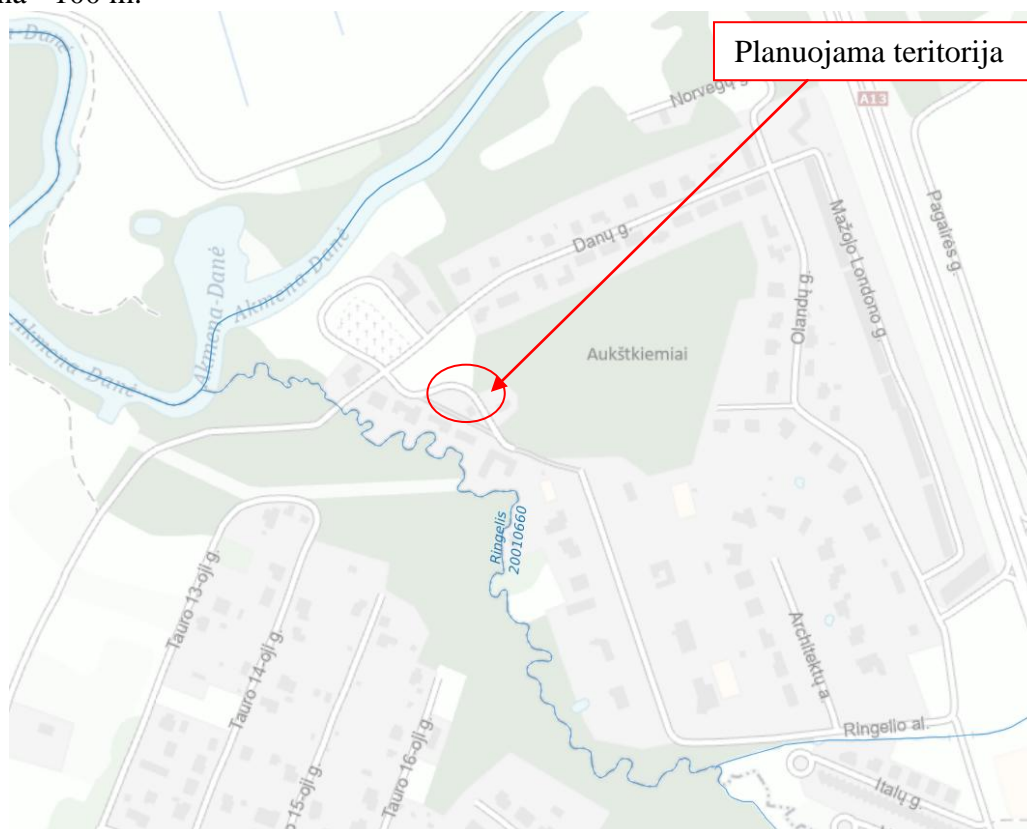
Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui, nenumatomas. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį, tinkamą tolesniam naudojimui, būtina išsaugoti. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo lygiai ties sklypo ribomis, visais paros laikotarpiais neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo lygių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011.

Rengiant naujų pastatų techninius projektus rekomenduojama atlikti pastato statybos vietoje geologinius tyrimus.

Į šiaurę, šiaurės vakarus nuo planuojamų sklypų yra Akmena – Danė upė, į pietus – Ringelio upelis.

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 5.1.1, 5.2 ir 6.1 punktais Ringelio upelio pakrantės apsaugos juosta - 5 m, nes ilgis 6,3km. Akmena – Danė upės pakrantės apsaugos juosta – 10 m, nes upės ilgis 62,5km. 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 9.3 punktu Ringelio ir Akmena – Danė upelių apsaugos zona - 100 m.



2 pav. Ištrauka iš LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Mažiausi atstumai nuo planuojamos užstatyti teritorijos iki paviršinio vandens telkinio – Ringelio ir Akmena – Danė upelių apsaugos juostos :

2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 7 skirsnio 99 straipsnio 8 punktu statyti pastatus mažesniu kaip 50 m atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose (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)), sodybose, savivaldybių ar jų dalių Bendrojo plano numatytose urbanizuoti teritorijose kaime.

Kadangi Aukštkiemių k. yra kompaktiškai užstatyta teritorija, statybos zonos riba nustatoma nesilaikant 50 m atstumo nuo paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį).

Aplinkos apsaugos agentūra įgyvendindama Potvynių direktyvą parengė Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius (toliau – Žemėlapiai) <http://potvyniai.aplinka.lt/map>. Sutinkamai Žemėlapiu planuojamos teritorijos dalis, sklypai Nr. 3 ir Nr. 4 **patenka** susidarančių dėl sniego tirpsmo ir liūčių potvynių zoną 0,1% (mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorija) (žiūr. pav.). Tam pritaikomi apribojimai:

- statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;
- statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.



3 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiro

Įvertinus gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma plėtra neturės neigiamo poveikio. Pagal detaliojo plano rengimo metu turimus VI „Registru centras“ duomenis, planuojama teritorija į gretimybių SAZ nepatenka.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks numatytas normas.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas patenka. Vadovaujantis 2018-11-30 patvirtinta

Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į normalaus kirtimo amžiaus ūkinius miškus.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – Planuojama teritorija nepatenkanti į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

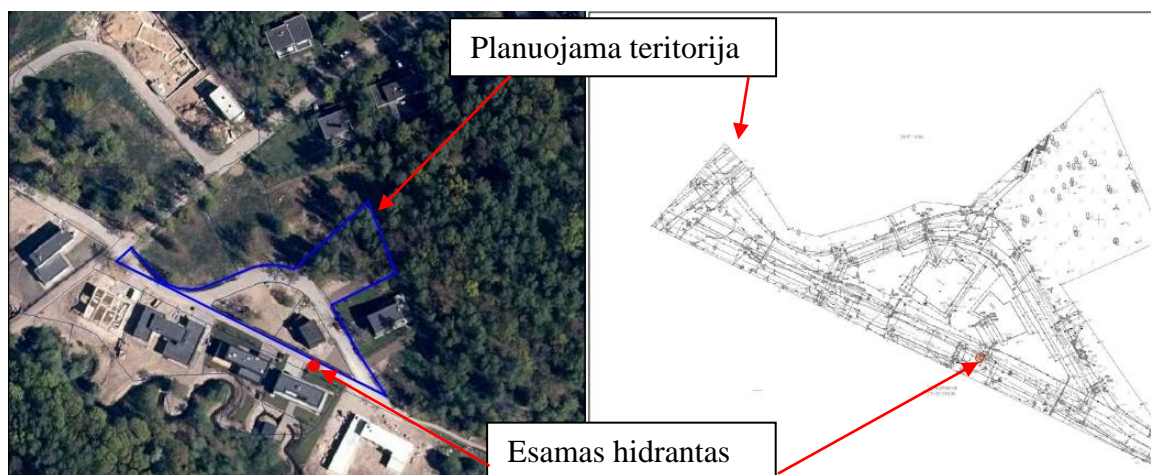
Gaisrinė sauga

Žemės sklypuose nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju vanduo imamas iš netoli planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (žr. žemiau pav.). Detaliau pasižiūrėti galima „Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapyje“ (<https://vanduoklaipeda.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0a88ba7c956f43cba4336d6016c702ef>), kuriame nurodyti hidrantų registracijos numeriai ir jų aptarnaujama teritorija.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Minėti hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o žemėlapyje nurodyta hidrantų aptarnaujama teritorija nurodo, kad planuojama teritorija patenka į aptarnaujamą hidrantų teritoriją.

Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono teritorijų planavimo žemėlapis ir topografinės nuotraukos

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu įvažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis apie 5 m. Sklype pravažiavimų pločius planuoti ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiktų gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 1364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos kaimo gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 12 km. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 8,1 km (žr. 5 pav.).



5 pav. Maršrutas nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009, „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Inžineriniai tinklai

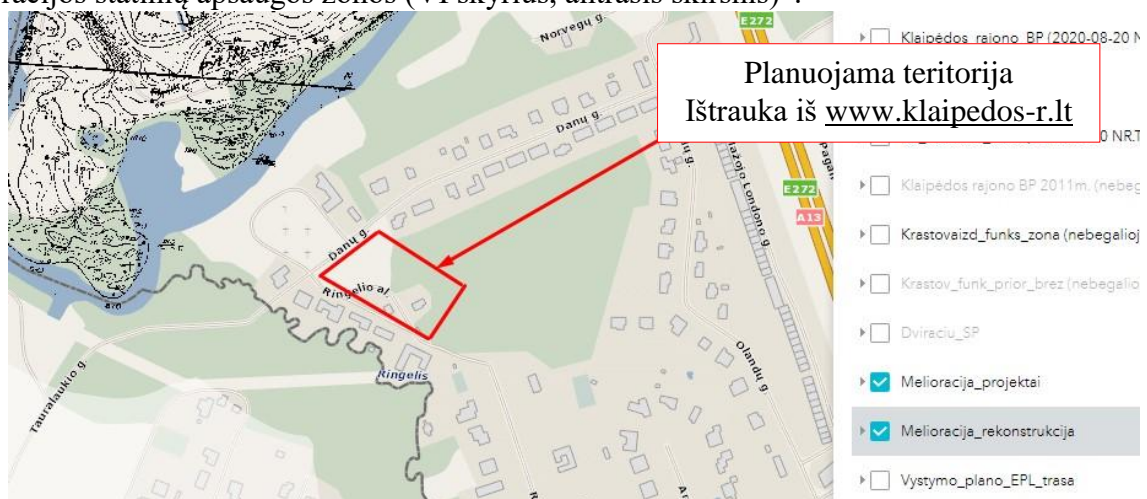
Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų vandentiekio tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) numato, kad vandentiekio tinklą ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 2.5 metrus nuo vamzdyno ašies.

- *Nuotekų tinklai:* detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) numato, kad Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų lietaus nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatomas elektra, geoterminiu būdu, dujomis ar kietu kuru (židynys). Gali būti naudojama atsinaujinančių energijos šaltinių energija. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Elektros tinklai:* iškeliami centrinėje teritorijos dalyje esantys elektros tinklai, sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka. Naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai:* išsaugomi esami ryšių tinklai, esant poreikiui pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus, sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka. Numatomas prisijungti prie artimiausių ryšių tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis:* prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Melioracija: įvertinus www.klaipedos-r.lt melioracijos žemėlapiu duomenis ir UAB „Inžinerija LT“ parengtą skaitmeninę topografinę nuotrauką matoma, kad planuojama teritorija nėra melioruota, todėl žemės sklypuose naikinama 121 specialioji žemės naudojimo sąlyga „Melioruotas žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)“.



Klojant naujus inžinerinius tinklus planuojamoje teritorijoje nepažeisti esamų inžinerinių tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus ar tikslinant esamus apribojimus. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, įsigaliojo 2020-01-01)

| | |
|--|-----------|
| 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 0,0215 ha |
| 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | 0,0283 ha |
| 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) | 0,0108 ha |
| 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) | 0,0072 ha |
| 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) | 0,1024 ha |
| 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) | 0,3089 ha |
| 168 Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) (0,1% mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorija) | 0,0146 ha |

Pastabos: 1) specialiosios sąlygos tikslinamos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus;

2) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimybės sanitarines apsaugos zonas.

3) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustatytus projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

Atliekos

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) sklype nustatomos techninio projekto rengimo metu. Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Susisiekimas.

Planuojamos teritorijos yra Aukštkiemių k., Klaipėdos rajone. Į planuojamas teritorijas patenkama esamomis gatvėmis ir privažiavimo keliais. Iki planuojamos teritorijos galima patekti keliais būdais: Aukštkiemių kaime nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda – Liepoja pasukus į Jungtinę gatvę:

- ja pavažiavus ~ 0,09 km ir pasukus į D kat. Olandų gatvę už ~ 0,04 km pasukus po dešine puse pasiekama D kat. Mažojo Londono gatvė, už ~ 0,520 km sankryžoje važiuojame tiesiai, jau D kat. Danų g., už ~ 0,440 km pasukus po kaire puse pasiekama Ds kat. Ringelio alėja, ir dar šiek tiek pavažiavus po kaire puse pasiekiami naujai suplanuoti žemės sklypai.
- ja pavažiavus ~ 0,09 km ir pasukus į D kat. Olandų gatvę, už ~ 0,500 km pasiekiamame sankryžą kurioje pasukus po kaire puse pasiekama D kat. Danų g., už ~ 0,440 km pasukus po kaire puse pasiekama Ds kat. Ringelio alėja, ir dar šiek tiek pavažiavus po kaire puse pasiekiami naujai suplanuoti žemės sklypai.
- ja pavažiavus ~ 0,09 km ir pasukus į D kat. Jungtinę gatvę, už ~ 0,100 km sankryžoje važiuojame tiesiai jau D kat. Ringelio alėja 0,575 km, toliau taip pat važiuojant Ringelio alėja 0,088 km, kol po dešine puse pasiekama planuojama teritorija.

Susisiekimas iki planuojamos teritorijos nekoreguojamas ir išlieka esamas. Planuojamoje teritorijoje, tai yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklype Nr. 4 numatoma įvesti vienpusį eismą. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Įvažiavimų į sklypus vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Įvažiavimas/ išvažiavimas, eismo kryptis pažymėta sprendinių brėžinyje nurodo galimą patekimo į sklypą vietą, tai yra, kad toje sklypo (bet kurioje jos kraštinės) vietoje

gali būti įrengiamas įvažiavimas tarp 3.5 ir 7 m pločio, arba daugiau, priklausomai nuo statybos projekto sprendinių. Tikslī vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Dviračių takai

Dviračių takai numatyti pagal Klaipėdos rajono dviračių trasų specialųjį planą. šalia planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos suplanuota savivaldybės reikšmės rajoninė dviračių trasa SR118. Dar viena savivaldybės reikšmės vietinė dviračių trasa SV213 yra toliau šiaurės kryptimi.

Servitutai

Šiuo rengiamu detaliuoju planu išlieka esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai ir nustatomi nauji.

Sklype Nr. 1:

S1.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypams kad. Nr. 5558/0013:960, kodas 222) - 46 m².

S6.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:960, kodas 115);

S6.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:960, kodas 218);

Sklype Nr. 2:

S2.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 222) – 96 m²;

S3.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 218);

S4.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypams kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 215) - 20 m²;

S6.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:960, kodas 115);

S6.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:960, kodas 218);

Sklype Nr. 3:

S3.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 222) – 94 m²;

S2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 218);

S5.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypams kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 215) - 16 m²;

S6.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 115);

S6.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:963, kodas 218);

Sklype Nr. 4:

S2.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:962, kodas 218);

S3.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:962, kodas 218);

S6.Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:962, kodas 215)- 838 m².

S1.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:962, kodas 218);

S6.Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 5558/0013:962, kodas 222) - 838 m².

Želdiniai.

Vadovaujantis kriterijais 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021-12-24), pagal kurią medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams ir 2021 m. UAB "InžinerijaLT" parengta toponuotrauka, sklype yra medžių ir krūmų, priskirtinų saugotiniams (20 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės). Šiuo galiojančiu detaliuoju planu, visi sprendiniai įskaitant, medžių ir krūmų priskirtų saugotiniams sprendiniai išlieka nepasikeite.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 25 % viso žemės sklypo ploto - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, reikalavimų 11 punktu, teritorijoms patenkančioms į gamtinio karkaso ribas priklausomųjų želdynų plotas sklypuose kad. Nr. 5558/0013:960, nustatomas 35% viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr. VIII-787.
- LR Melioracijos įstatymas, 1993-12-09. Nr. I-323.
- LR Triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499.
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 d. Nr. XIII-2166 .
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-06-27 d. Nr. XII-407.
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-999.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 2011-12-02 Nr. D1-933.
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2005-07-01 Nr. D1-338.

- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Planuotoja:

Simona Kaušienė