

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

### Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai.

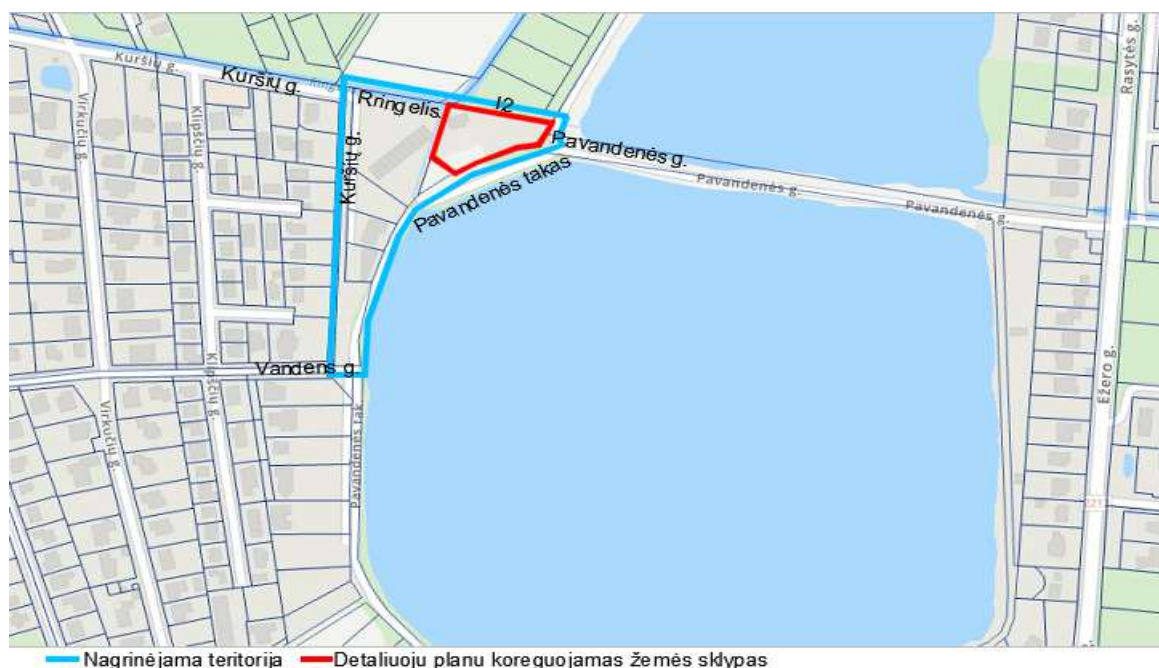
Rengiamas žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0007: 1618) Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., detalusis planas, numatantis koreguoti Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2022-10-10-13 Nr. AV-2779 (reg. Nr. T00082661), patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Planavimo tikslai: padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentus. Esant poreikiui, suformuoti sklypą (-us) inžinerinės infrastruktūros koridoriui ir šiam sklypui (-ams) pakeisti naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.“

Planuojama pagrindinė ūkinė veikla: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija.

Pagrindiniai naudojimo reglamentai aprašyti reglamentų aprašomojoje lentelėje pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

### Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių susijusių su planuojama teritorija analizė.

Nagrinėjama teritorija yra Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. šalia bendrojo naudojimo tvenkinio. Nagrinėjama teritorija apribota: šiaurinėje pusėje Kuršių gatve, upeliu Ringelis ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypu, rytinėje pusėje Pavandenės gatve, Pavandenės takas, pietinėje pusėje Vandens gatve, vakarinėje pusėje Kuršių gatve.



1. Nagrinėjamos teritorijos schema

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies apimančios Slengių, Mozūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą Slengių kaimo teritorija yra Slengių gyvenamasis struktūrinis vienetas (miestelis SL2.).

Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plane (reg. T00088096, 2022-09-06) planuojama teritorija yra esamų tinklų išvystymo zonoje.

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniuose, žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai

statybai nuostatos: 10 arų – vidutinio intensyvumo užstatymo zonoje. Slengių kaimo teritorija urbanizuota ir urbanizuojama, esami centralizuoti inžineriniai tinklai.

Susiformavusioms urbanizuotoms ir centralizuotais inžineriniais tinklais aprūpintoms teritorijoms ir besiribojantiems sklypams nurodyta minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostata negalioja.“

### **Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinių nuostatos.**

Planuojama teritorija Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane patenka į 27 numeriu pažymėtą teritorijos tvarkymo zoną, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną, kurioje galimi šie žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendrojo naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), naudingųjų iškasenų teritorijos (N). Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 20 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0,8. Planuojamas sklypas patenka į pirmos prioritetingos savivaldybės plėtros teritorijas, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą.



2. Ištrauka iš Bendrojo plano „Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentas“ brėžinio

### **Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.**

Detaliojo plano koregavime žemės sklypas padalinamas į sklypus ir nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

### **Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.**

#### Žemės sklypas 01

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:*

Žemės sklypo plotas – 1948 m<sup>2</sup>.

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;
- naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1);
- leistinas statinių aukštis (metrais) – 8.50;
- sklypo užstatymo tankis – 23%;
- sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40;

- pastatų aukštų skaičius – 1- 2 aukštai;
- užstatymo tipas – su sodybinio užstatymo;
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 25%.

*Papildomi teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

*Servitutai:*

Ankstesniu detaliuoju planu nustatyti servitutai:

*Esamas servitutas s1:*

-Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas – tarnaujantis daiktas - kodas 222; plotas - 0.0167 ha;

*Esamas servitutas s2:*

-Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas — tarnaujantis daiktas - kodas 206; plotas - 0.0167 ha;

*Esamas servitutas s3:*

-Teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas - kodas 207; plotas - 0.0167 ha;

*Esamas servitutas s4:*

-Teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas – tarnaujantis daiktas - kodas - 208; plotas - 0.0167 ha;

*Esamas servitutas s5:*

-Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas – viešpataujantis daiktas - kodas 218.

Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

Ankstesniu detaliuoju planu buvo nustatyta melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zona, kadangi planuojamame žemės sklype vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos melioracijos projekto duomenimis melioruotos žemės ir melioracijos statinių nėra todėl ši apsaugos zona naikinama.

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis), plotas – 0.0191ha;
- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas - 0,0080ha;
- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,1948ha;
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.0163 ha;
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis), plotas - 0.0074 ha;

### Žemės sklypas 02

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:*

Žemės sklypo plotas – 447 m<sup>2</sup>;

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;
- naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1);
- leistinas statinių aukštis (metrais) – 8.50;
- sklypo užstatymo tankis – 40%;
- sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40;
- pastatų aukštų skaičius – 1- 2 aukštai;
- užstatymo tipas – su sodybinio užstatymo;

- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 25%;

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,0447 ha;

#### Žemės sklypas 03

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:*

Žemės sklypo plotas – 772 m<sup>2</sup>;

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – GV;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;
- naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1);
- leistinas statinių aukštis (metrais) – 8.50;
- sklypo užstatymo tankis – 33%;
- sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40;
- pastatų aukštų skaičius – 1- 2 aukštai;
- užstatymo tipas – su sodybinio užstatymo;
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 25%.

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0.0772 ha
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis), plotas - 0.0043ha;

#### Žemės sklypas 04

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.*

Žemės sklypo plotas –136 m<sup>2</sup>.

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorių - TK.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita,
- naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2),
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 10%.

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0.0136ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis), plotas - 0.0043 ha;

#### Žemės sklypas 05

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.*

Žemės sklypo plotas –54 m<sup>2</sup>.

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorių - TK.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita,
- naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2),
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 10%.

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,0054ha

#### Žemės sklypas 06

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.*

Žemės sklypo plotas –7 m<sup>2</sup>.

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorių - TK.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita,
- naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2),
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 10%.

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,0007ha

#### Žemės sklypas 07

*Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.*

Žemės sklypo plotas –36 m<sup>2</sup>.

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorių - TK.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita,
- naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2),
- želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 10%.

*Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:*

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos nustatytos pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir Respublikines Statybos normas.

Sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos:

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,0036ha

#### **Teritorijai taikomi apribojimai:**

##### **Detaliojo plano galiojimo riba, užstatymo zonos, užstatymo ribos, užstatymo tankis ir intensyvumas.**

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame sprendinių brėžinyje, ji sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis.

Koreguojamo detaliojo plano užstatymo ribos ir užstatymo zonos.

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nurodyta, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypų ribos bei kiti reikalavimai:

- pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypų savininko sutikimas raštu. Žemės sklypuose 01, 02, 03 dalis užstatymo ribos iki sklypo ribos nustatomas 1,50 metrai. Dėl neišlaikomų norminių atstumų iki sklypo ribos sutikimas nereikalingas nes planuojamų žemės sklypų savininkas tas pats asmuo.

- ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypų savininko sutikimą raštu;

Atitinkamai atstumus nuo kitos paskirties statinių, insoliaciją reglamentuoja ir statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje numatomi užstatymai:

Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Automobilių stovėjimo vietų statymo vieta nuo sklypo ribos atitraukiama ne mažiau kaip 1 metru. Pastato stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir riba atitraukiama ne mažiau kaip 3 metrus nuo sklypo ribos.

Antžeminės sklypo ribose automobilių stovėjimo vietos projektuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ [3.48] reikalavimus ir yra skirta tik sklype esančio pastato gyventojų bei jų svečių reikmėms. Automašinių stovėjimo vietų poreikis numatomas rengiant statinių statybos techninius projektus

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis žemės sklypams nustatomi priklausomųjų želdynų plotai. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose želdynų plotai apimtų 25%, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje priklausomųjų želdynų plotai apimtų 10%.

Detaliajame plane nustatyti naudojimo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų naudojimo reglamentų.

#### **Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos.**

Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra yra esama. Galimas planuojamų pastatų prijungimas prie centralizuotų tinklų – vandentiekio, ūkio nuotekų, lietaus, elektros ir ryšių linijų, todėl pastatų statybos atvejais, tų pastatų komunikacijos pagal atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas bus prijungtos prie esamos bendros sistemos.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinta su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminami reikalingi leidimai.

Prie pertvarkomo žemės sklypo nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda - Liepoja, važiuojama krašto keliu (NR.2212) Klaipėda – Kretinga gyvenviečių ribose Dangės ir Ežero gatvėmis, vietinės reikšmės žvyro dangos keliu (552-III-10) Pavandenės gatve bei Pavandenės taku.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas.

Planuojamojoje teritorijoje Pavandenės gatvėje įrengti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai. Žemės sklypuose gyvenamųjų namų vandens įvadiniai tinklai ir buitinių nuotekų šalinimas bus pajungtas į centralizuotus tinklus. Prisijungimui prie AB "Klaipėdos vanduo" esamos bendros sistemos gauti technines sąlygas.

Lietaus vandens surinkimas ir šalinimas.

Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas nuotekų tvarkymo būdas bei trasų pajungimas į lietaus kanalizacijos tinklus.

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento aktualios redakcijos reikalavimais.

Elektros tinklai.

Elektros energija iš esamų 0,4 KV elektros tinklų.

Atliekų tvarkymas.

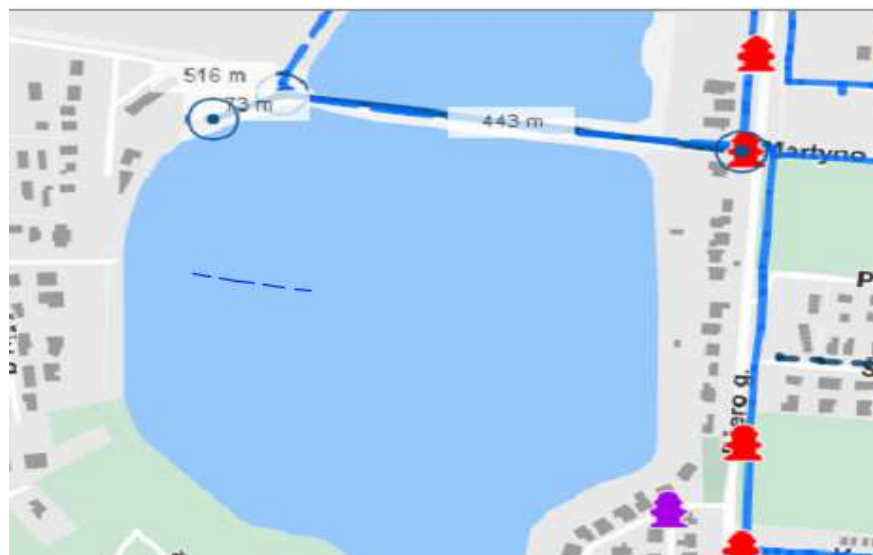
Atliekos tvarkomos individualiai. Rengiant techninius pastatų statybos projektus būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu Klaipėdos rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir surenkamos į tam tikslui skirtus konteinerius bei išvežamos į atliekų surinkimo punktus.

Priešgaisriniai reikalavimai.

Rengiant detalų planą vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti TAR, 2014-02-10, D1-995/1-312

*Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Slengių kaimo gatvėse įrengti priešgaisriniai hidrantai Išoriniam gaisro gesinimui vanduo bus naudojamas iš Ežero ir Pavandenės gatvių sankryžos teritorijoje įrengto priešgaisrinio hidranto. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti (108 m<sup>3</sup>) bus pakankamas bet kuriuo metų laiku. Minimalus atstumas nuo priešgaisrinio hidranto iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo 02 yra apie 516 metro iki tolimiausio taško žemės sklype 01 apie 500 metrų. Esant poreikiui gaisro likvidavimui papildomai vandenį galima naudoti iš gretima esančio vandens telkinio.



3. Priešgaisrinių įrenginių schema

*Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Į žemės sklypus įvažiavimai bus suprojektuoti 4.50 m. pločio. Gaisrinių automobilių judėjimas sklypo ribose bus pravažiavimais, kurie bus numatomi techninio projekto rengimo metu.

*Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas.*

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planuojamuose žemės sklypuose projektuojamų statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti ne mažesnis nei I-II, minimalūs atstumai 6 - 8 metrai. Planuojamame žemės sklype 01 esamas gyvenamas namas II statinių ugniai atsparumo laipsnio. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

*Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Artimiausia Klaipėdos miesto priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra 5,500 km. atstumu nuo planuojamos teritorijos. Vietinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos turimų priemonių užtenka atlikti gyvenamųjų namų, statinių ir pagalbinių ūkio pastatų gelbėjimo darbams.

### Higieninių reikalavimų vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklą, kuri nepatenka į ūkinės veiklos ir komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

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

Detaliojo plano metu konkretūs pastatų gabaritai bei vidaus išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų instoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšviestos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.

Gretimų pastatų instoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės. Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje teritorijoje ir gretimose gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamoje teritorijoje centralizuoti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai. Vandens tiekimo, buitinių nuotekų sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Atliekos tvarkomos individualiai. Rengiant techninius pastatų statybos projektus būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu Klaipėdos rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir surenkamos į tam tikslui skirtus konteinerius bei išvežamos į atliekų surinkimo punktus.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklypuose. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus statybinio eismo organizavimas ir valdymas.

Vadovaujantis 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 namo 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.

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

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6–18 18–22 22–6	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	6–18 18–22 22–6	55 50 45	60 55 50

4 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.



## **Urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai**

Žemės sklype galima statyti vieno – dviejų butų gyvenamą namą, kieme gali būti statoma pavėsinė, atskirai stovintis garažas su ūkinėmis patalpomis. Pastatų architektūra turi būti tokia, kad: atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus, nurodytus Statybos įstatymo straipsnyje, panaudotų vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus; užtikrintų gerus vienbučių ir dvibučių pastatų pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius, patenkintų architektūros tectoniškumo sąlygas, t. y. teisingai atspindėtų naudojimų statybos produktų, konstrukcijos ir formos savitarpio priklausomybę ir reikšmę, kuriant statinio meninį vaizdą.

Planuojami sklypai gali būti aptverti tvora. Sklype S1, tveriant tvorą įvertinti vandens telkinių apsaugos juostos plotį, tvora tverinama už upelio Ringelis apsaugos juostos. Tvora turi turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Tvoros pobūdis, dydžiai ir medžiagos numatomos, atsižvelgiant į aptveriamų pastatų stilių.

Neužstatytos valdų žemės sklypo dalys naudojamos prieigoms ir įvažiavimui, vejai, sodui bei daržui. Žemės sklypai apželdinami turi būti nemažiau 25 procentų viso sklypo ploto.

### **Susisiekimas.**

Prie planuojamų sklypų nuo magistralinio kelio A13 (Klaipėda -Liepoja) važiuojame asfalto dangos krašto keliu Nr.2212 (Klaipėda - Kretinga) gyvenviečių ribose Dangės ir Ežero gatvės bei vietinės reikšmės žvyro dangos keliu (552-III-10) Pavandenės gatve. Rengiamo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniuose, numatyta Pavandenės gatvės ribų keitimas. Pavandenės gatvės kategorija D, gatvės raudonųjų linijų plotis RL= 12 m. dalis gatvės ribų patenka į planuojamo sklypo ribas. Tarp planuojamo žemės sklypo ir bendro naudojimo vandens žemės sklypo Pavandenės takas, kurio plotis 6.00 metrai, gatvės kategorija D. Pavandenės takui keičiamas raudonųjų linijų plotis į 8.65 metrų plotį. Susisiekimo gatvių plėtrai sklype suformuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos keturi žemės sklypai. Pavandenės take automobilių privažiavimas tik iki žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:615 įvažiavimo į sklypą.

Žemės sklypų savininkų ir jų svečių automobiliai nebus statomi važiuojamosios dalies ribose. Automobiliai statomi garažuose ir aikštelėse įrengiamose sklypo kiemo ribose. Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių statymo vietų poreikis sprendžiamas techninio projekto metu.

Pabloginus vietinio kelio būklę statybų metu, gerbūvjį atstato planuojamo sklypo savininkas.

### **Triukšmas**

Planuojamuose sklypuose stacionarių triukšmo šaltinių nėra ir nebus. Gyventojai neviršys gyvenamojoje teritorijoje leidžiamų triukšmo normų.

### **Poveikis gretimybėms.**

Gyventojų skaičius, mašinų srautas padidės nežymiai, triukšmo poveikis visuomenės sveikatai bus minimalus.

### **Strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas.**

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo, planuojamai ūkinei veiklai atlikti neprivaloma.

**Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuojantys normatyviniai dokumentai**

5 Lentelė. Normatyviniai techniniai dokumentai.

EIL. NR.	ŽYMUO	PAVADINIMAS
1	2	3
<b>LR ĮSTATYMAI</b>		
1	LR Teritorijų planavimo įstatymas.	1995 12 12, Nr. I-II20 (aktuali redakcija)
2	LR Žemės įstatymas	1994 04 26, Nr. I-1446 (aktuali redakcija)
3	LR Aplinkos apsaugos įstatymas.	1992 01 21, Nr. 5-75 (aktuali redakcija)
4	LR Miškų įstatymas	1994 11 22, Nr. I-671 (aktuali redakcija)
5	LR Saugomų teritorijų įstatymas	1993 11 09, Nr. I-301 (aktuali redakcija)
6	LR Atliekų tvarkymo įstatymas.	1998 06 16, Nr. VIII-787 (aktuali redakcija)
7	LR Melioracijos įstatymas.	1993 12 09, Nr. I-323 (aktuali redakcija)
8	LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas	1994 12 22, Nr. I-733 (aktuali redakcija)
9	LR Triukšmo valdymo įstatymas	2004 11 11, Nr. 164-5971 (aktuali redakcija)
10	LR Statybos įstatymas.	1996 03 19, Nr. I-1240 (aktuali redakcija)
<b>NUTARIMAI</b>		
11	LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo	2019-06-06 Nr. XIII - 2166
12	Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai	LRV 2013-12-18 Nr.1267, (aktuali redakcija)
<b>ĮSAKYMAI</b>		
13	Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas	LR AM 2013-12-31, Nr.D1-999
14	Teritorijų planavimo normos	LR AM 2014-01-02, Nr. D1-7
15	Kompleksinio teritorijų dokumento rengimo taisyklės	LR AM 2014-01-02, Nr. D1-8
16	Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija	LR AM 2013-12-31, Nr. D1-1009
17	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas	LR AM 2001-11-07, Nr. 540 (aktuali redakcija)
18	Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas	LR AM 2007-12-21, Nr. D1-694
19	Žemės naudojimo būdų aprašas	LR ŽŪM/LR AM 2013-12-14, Nr.3D-830/D1-920
20	Gamtinio karkaso nuostatai	LR AM 2007-12-16, Nr. D1-624
21	Sanitarinių apsaugos ribų nustatymo ir režimo taisyklės	LR SAM 2004-08-19 Nr. V-586
22	Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti	LR AM/PAGD prie VRM 2013-12-31 Nr.D1-995/I-312
<b>LR STATYBOS NORMOS, TAISYKLĖS IR KT.</b>		
23	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai	STR 2.02.09:2005
24	Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai	STR 2.06.04:2014
25	Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.	HN 33-2011
26	„Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas	STR 1.05.01:2017
27	Statinių klasifikavimas	STR 1.01.03:2017
28	Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės.	2002 m. gruodžio 30 d. Nr. 522

Pastabos:

1. Ūkinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos nustatyti vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr.XIII-2166, 2019-06-06.
2. Detaliojo plano galiojimo riba sutinka su sklypo ribomis.

3. Planuojamo sklypo koordinatės nustatytos grafiškai LKS-94 m sistemoje. Atliekant geodezinius matavimus atstumai tarp koordinatinių taškų gali būti tikslinami.

4. Kai pastatų (priestatų) aukštis iki 8,50 metro atstumo iki ribos minimumas - 3.00 metrai, atstumas gali būti mažinamas jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas. Žemės sklypuose 01, 02, 03 nuo užstatymo ribos iki sklypo ribos nustatomas po 1,50 metro. Dėl neišlaikomų norminių atstumų iki sklypo ribos sutikimas nereikalingas nes planuojamų žemės sklypų savininkas tas pats asmuo.

5. Brėžinyje parodytos siūlomos statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, melioracinių sistemų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, esant poreikiui techninio projekto metu nurodoma užstatymo zona patenkančius inžinerinius tinklus ir melioracines sistemas būtina iškelti pagal techniniam projektui išduotas suinteresuotų institucijų reikalavimus.

6. Mašinių stovėjimo vietos: sklypo ribose įrengiamose kiemo aikštelėse, garažuose. Požeminių antžeminių automobilių stovėjimo vietų poreikis numatomas techninio projekto metu.

7. Techninio projekto metu turi būti numatytos vietos komunalinių atliekų surinkimo konteineriams, vadovaujantis Lietuvos respublikos Aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymo Nr. D1-857 „Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“

8. Išoriniam gaisro gesinimui vanduo bus naudojamas iš Ežero ir Pavandenės gatvių sankryžos teritorijoje įrengto priešgaisrinio hidranto. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti (108 m<sup>3</sup>) bus pakankamas bet kuriuo metu laiku.

9. Aiškinamasis raštas yra neatsiejama „Pagrindinio sprendinių brėžinio“ dalis .

Teritorijų detaliojo plano vadovas


S. Sokolovienė

Rengėjas

M. Bendikaitė