

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas Gintaro g. 1, Girkalių k., Kretingalės sen., Klaipėdos raj. (kad. Nr.5528/0006:340). Planuojamos teritorijos plotas – 0.1415 ha.

Nagrinėjama teritorija: pagal LR teritorijų planavimo įstatymą detaliojo plano koregavimu nagrinėjama teritorija atitinkanti kvartalo apibrėžtį, t.y. teritorija tarp Palangos g., Andulių g., Keramikos g., Gintaro g.

Planavimo tikslai: esamą sklypą padalinti į atskirus sklypus, nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Esant poreikiui išskirti sklypą arba jo dalį susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridoriui.

Planavimo uždaviniai: koreguoti detaliojo plano reg. Nr. 003553001108 sprendinius.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypuose numatoma vienbučių ir/ arba dvibučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, 2020-08-20 sprendimu Nr.T11-333 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu.

Detaliojo plano koregavimu esamo sklypo pagrindu nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdų suformuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo Nr.1 plotas - 586 m².

- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas lieka esami – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Sklype planuojama statyti 1 - 2 aukštų pastatus, max. iki 8,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- Sklypo užstatymo tankumas - 36 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas - 0.40.
- Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas (vb).
- Stogo konstrukcija neregamentuojama.

Žemės sklypas Nr. 2

Žemės sklypo Nr.2 plotas - 649 m².

- Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas lieka esami – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Sklype planuojama statyti 1 - 2 aukštų pastatus, max. iki 8,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- Sklypo užstatymo tankumas - 35 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas - 0.40.
- Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas (vb).
- Stogo konstrukcija neregamentuojama.

Žemės sklypas Nr. 3

- ***Žemės sklypo Nr.3 plotas - 180 m².***
- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas lieka esami – kita, susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu. Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus ir įrenginius, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis gyvenamajai aplinkai

Pagal 2023-09-25 išduotą statybą leidžiantį dokumentą Nr. LSNS-34-230925-00485 planuojamame žemės sklype šiuo metu yra statomas vieno buto gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio paskirties pastatas. Statomi pastatai nepatenka į vietinės reikšmės kelio Nr. KL 1124 apsaugos zoną. Vadovaujantis gyvenamojo namo, kuris statomas šalia vietinės reikšmės kelio Nr. KL 1124, techninio projekto sprendiniais nebus viršijamos ribinės vertės nurodytos HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

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.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gaisrinės sauga.

Gaisro atveju vandens paėmimas numatomas pagal galiojančio DP sprendinius iš planuojamų hidrantų arba iš atviro vandens telkinio, esančio ne daugiau nei 1000 m atstumu nuo planuojamo sklypo (pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintų Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 67 ir 67.3 p.). Esamas priešgaisrinis vandens telkinys (esantis apie 450 m atstumu) skirtas gaisrui gesinti atitiks Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p. ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 94 p. ir IV sk. (pakankamas vandens kiekis vandens telkinyje gaisrui gesinti) reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.



Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Palangos priešgaisrinė gelbėjimo valdyba) – apie 11 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Inžineriniai tinklai

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

- *Vandentiekio tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: planuojama teritorija melioruota – Ø50 mm, Ø75 mm diametro drenažo rinktuvais. Numatomas drenažo rinktuvų, patenkančių į sklypų užstatymo zonas, iškėlimas. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: 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 prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demontuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Esama NTR registre įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) – 0,0054 ha.
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 0,1415 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,0002 ha.
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,0218 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11) – 0,0046 ha.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Gintaro g. Girkalių k., Klaipėdos raj. Susisiekimas su planuojama teritorija yra esamas iš D kat. Gintaro gatvės (RL-10 m, esamas važiuojamosios dalies plotis – 4,6 m, danga – žvyras), kuri jungiasi su D kat. Palangos gatve (RL- 15-20 m, esamas važiuojamosios dalies plotis – 6,2 m, danga – asfaltas) / vietinės reikšmės keliu Nr. KL 1124, I_v kat., kurio apsaugos zona – 10 m.

Rengiamu detalioju planu planuojamos teritorijos ribose esančiai D kat. Gintaro gatvės daliai suformuojamas atskiras kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 3. Gintaro gatve naudojama pagal planuojamoje teritorijoje galiojančio detaliojo plano reg. Nr. 003553001108 sprendinius įregistruota kelio servituto teisė (*teisė galioja sklypuose kad. Nr. 5528/0006:334, 5528/0006:335, 5528/0006:336, 5528/0006:337, 5528/0006:338, 5528/0006:339, 5528/0006:341, 5528/0006:342, 5528/0006:343, 5528/0006:344, 5528/0006:333, 5528/0006:332, 5528/0006:345*).

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Servitutai.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis). 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3), 2016-08-16 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1889-(14.12.110). *Teisė galioja sklypuose kad. Nr. 5528/0006:334, 5528/0006:335, 5528/0006:336, 5528/0006:337, 5528/0006:338, 5528/0006:339, 5528/0006:341, 5528/0006:342, 5528/0006:343, 5528/0006:344, 5528/0006:333, 5528/0006:332, 5528/0006:345* (kodas – 114).

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3), 2016-08-16 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1889-(14.12.110). *Teisė galioja sklypuose kad. Nr. 5528/0006:334, 5528/0006:335, 5528/0006:336, 5528/0006:337, 5528/0006:338, 5528/0006:339, 5528/0006:341, 5528/0006:342, 5528/0006:343, 5528/0006:344, 5528/0006:333, 5528/0006:332, 5528/0006:345* (kodas – 106).

- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3), 2016-08-16 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1889-(14.12.110). *Teisė galioja sklypuose kad. Nr. 5528/0006:334, 5528/0006:335, 5528/0006:336, 5528/0006:337, 5528/0006:338, 5528/0006:339, 5528/0006:341, 5528/0006:342, 5528/0006:343, 5528/0006:344, 5528/0006:333, 5528/0006:332, 5528/0006:345* (kodas – 108).

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3), 2016-08-16 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1889-(14.12.110). *Teisė galioja sklypuose kad. Nr. 5528/0006:334, 5528/0006:335, 5528/0006:336, 5528/0006:337, 5528/0006:338, 5528/0006:339, 5528/0006:341, 5528/0006:342, 5528/0006:343, 5528/0006:344, 5528/0006:333, 5528/0006:332, 5528/0006:345* (kodas – 107).

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 0.0180 ha. 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3), 2016-08-16 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1889-(14.12.110) (kodas – 214). (S)

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0180 ha. 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3) (kodas – 206). (S)

- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0180 ha. 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3) (kodas – 208). (S)

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0180 ha. 2007-01-19 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 4-252-(1.3) (kodas – 207). (S)

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. 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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų

Žemės sklypo Gintaro g.1, Girkalių k., Klaipėdos raj. detaliojo plano koregavimas (TPD Nr. K-VT-55-23-872) AIŠKINAMASIS RAŠTAS
teritorijos žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypo dalyje–
normuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Projekto vadovė (TPV 0091)..... A. Taurosevičienė