

Žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0007:224; 5523/0007:225) Lelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., detalusis planas (TPD Nr. K-VT-55-24-833)

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

Planuojama teritorija – žemės sklypai (kad. Nr. 5523/0007:224; 5523/0007:225), esantys Lelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Planuojamas plotas – apie 0,22 ha. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Tolminkiemio g., Smeltalės g. ir Smeltalės upės.

1. Planavimo iniciatoriai – L. K., V. K.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Klaipėdos g. 2, 96130 Gargždai, tel. +370 46 211116, el. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-02-29 sprendimas Nr. AV-308 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0007:224; 5523/0007:225) Lelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimo“; 2024-08-19 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AS-1888.

Planavimo tikslas – sujungti žemės sklypus kad. Nr. 5523/0007:224 ir kad. Nr. 5523/0007:225 į vieną, sujungtam žemės sklypui numatyti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį – kitą, numatyti žemės sklypo naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas (toliau – **Klaipėdos rajono bendrasis planas**).

2. Specialiųjų planų:

2.1. Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052657 (100002000313), 2009-07-21;

2.2. Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612, 2015-12-17;

2.3. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00063472 (003552000658), 2005-07-07;

2.4. Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739, 2018-11-30;

2.5. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimų teritorijų vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas, T00029543 (003552001420), 2007-09-27;

2.6. Sendvario seniūnijos Gindulių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto, T00064367 (003552004237), 2011-12-16;

2.7. Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656 (100002000312), 2009-07-21;

2.8. Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas, T00072150, 2014-07-09;

2.9. Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas (T00088096, 2022-09-06);

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2024-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23896474;

2. 2024-09-16 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23388380;

3. 2024-09-09 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23054859;

4. 2024-09-06 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23001956;

5. 2024-09-12 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23213096.

6. 2024-09-06 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23031439;

7. 2024-09-09 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23098882;

8. 2024-09-11 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23200204;

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, el. p. uabges@gmail.com, mob. +370 615 21741, TPV Vaidas Martinkus.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Planuojama teritorija – žemės sklypai (kad. Nr. 5523/0007:224, 5523/0007:225), esantys Lelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Tolminkiemio g., Smeltalės g. ir Smeltalės upės. Planuojamos teritorijos žemės sklypai nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5523/0007:224 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1456191):

- Žemės sklypo plotas – 0,1103 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5523/0007:225 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1456198):

- Žemės sklypo plotas – 0,1075 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Statiniai:

- pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5065-2960);
- pastatas – pagalbinis pastatas (unikalus Nr. 4400-5065-3002).

Gretimybės:

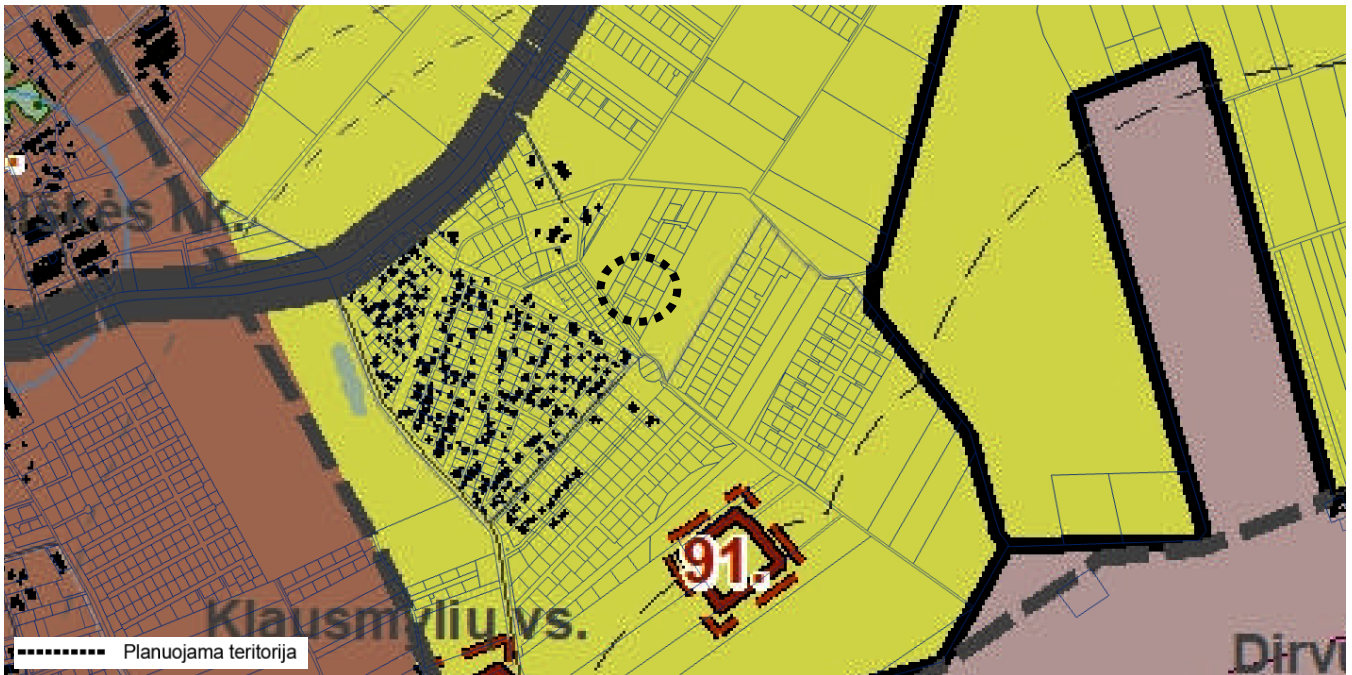
Planuojama teritorija yra Lelių kaimo pietinėje dalyje, Klaipėdos rajone. Sklypai iš šiaurės ir rytų pusių ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis, pietuose su vidine kvartalo gatve, vakaruose su Smeltalės gatve.

Situacijos schema:



Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į 27 indeksu pažymėtą teritoriją (žr. ištrauką Nr. 1), kurioje nustatyta mažo užstatymo zona. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E, N. Leistinas pastatų aukštis – 16 m, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4.

Ištrauka Nr. 1



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendinių esmė. Rengiamu detalioju planu koreguojami žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano (padalinimas į sklypus, žemės sklypų paskirties keitimas), T00063543 (003553003184), patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-02-28 įsakymu Nr. AV-447, sprendiniai, numatant žemės sklypus kad. Nr. 5523/0007:224 ir kad. Nr. 5523/0007:225 sujungti į vieną, sujungtam žemės sklypui numatyti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį – kitą, numatyti žemės sklypo naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT)
 2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
 3. žemės sklypo plotas – 0,2178 ha
 4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 9,5 m
 5. pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3
 6. leistinas užstatymo tankis – 22 proc.
 7. leistinas užstatymo intensyvumas: 0,4
 8. užstatymo tipas – sodybinis (su)
 9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
 10. statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017:
 - 10.1. 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai;
 - 10.2. 6.2 gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai.
 11. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 11.1. 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 2 kv. m.;
 - 11.2. 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2178 kv. m.;
 - 11.3. 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 2178 kv. m.
- (Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Inžineriniai tinklai. Visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra suplanuota anksčiau parengto žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-02-28 įsakymu Nr. AV-447, sprendiniais. Anksčiau parengto detaliojo plano sprendiniais, planuojama teritorija laikinai aprūpinama vietiniais kvartalo vandentiekio (gręžinys) ir nuotekų (valymo įrenginiai) inžineriniais tinklais iki tol, kol bus nutiesti centralizuoti tinklai. Vietiniai kvartalo

inžineriniai tinklai yra įrengti ir atvesti iki planuojamos teritorijos. Atsiradus galimybei, numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama techniniu projektu).

Šiuo detaliuoju planu nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Esant poreikiui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas, nauja statyba ar iškėlimas, bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/naikinimas, sprendžiamas atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Paklotiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai nurodyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Vandentiekio tinklai. Vandens tiekimas į planuojamą teritoriją numatomas vandentiekio tinklais iš kvartalo vandentiekio tinklų pagal anksčiau rengtą detalųjį planą. Pasijungimą į juos spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas buitinių nuotekų tinklais į kvartalo buitinių nuotekų tinklus pagal anksčiau rengtą detalųjį planą. Pasijungimą į juos spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas lietaus nuotekų tinklais į kvartalo lietaus nuotekų tinklus pagal anksčiau rengtą detalųjį planą. Pasijungimą į juos spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami elektros tinklai. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie elektros tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Šildymas. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Melioracija. Planuojama teritorija melioruota. Pagal MTR 1.12.01:2008 melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Numatomas drenažo rinktuvų, patenkančių į užstatymo zoną, perkėlimas, rekonstravimas, sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.

Pastaba: statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas. Koreguojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-02-28 įsakymu Nr. AV-447, sprendiniais suplanuotas gatvių tinklas nėra keičiamas.

Planuojama teritorija ribojasi su esama Smeltalės gatve (ankstesniu detaliuoju planu suplanuota kaip D kat. gatvė, RL – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5 m) ir esamu vidiniu kvartalo gatvės akligatviu (ankstesniu detaliuoju planu suplanuota kaip D kat. gatvė, RL – 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 5 m), kurio gale apsisukimo aikštelė 12,5x12,5 m.

Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Smeltalės gatvės.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas numatomas sklypo ribose. Tikslus automobilių vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Želdiniai. Planuojama teritorija prižiūrima, užstatyta. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso sudėtinės dalis nepatenka. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

Mažiausias priklausomiesiems želdiniams priskiriamas plotas (įskaitant vejas ir gėlynus) vienbučių ir dvibučių

gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose – 25 proc.

Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Želdinių tvarkymo sprendimai bus numatomi techninių projektų rengimo metu.

Gaisrinė sauga. Koreguojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-02-28 įsakymu Nr. AV-447, gaisro gesinimo sprendiniai nekeičiami.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

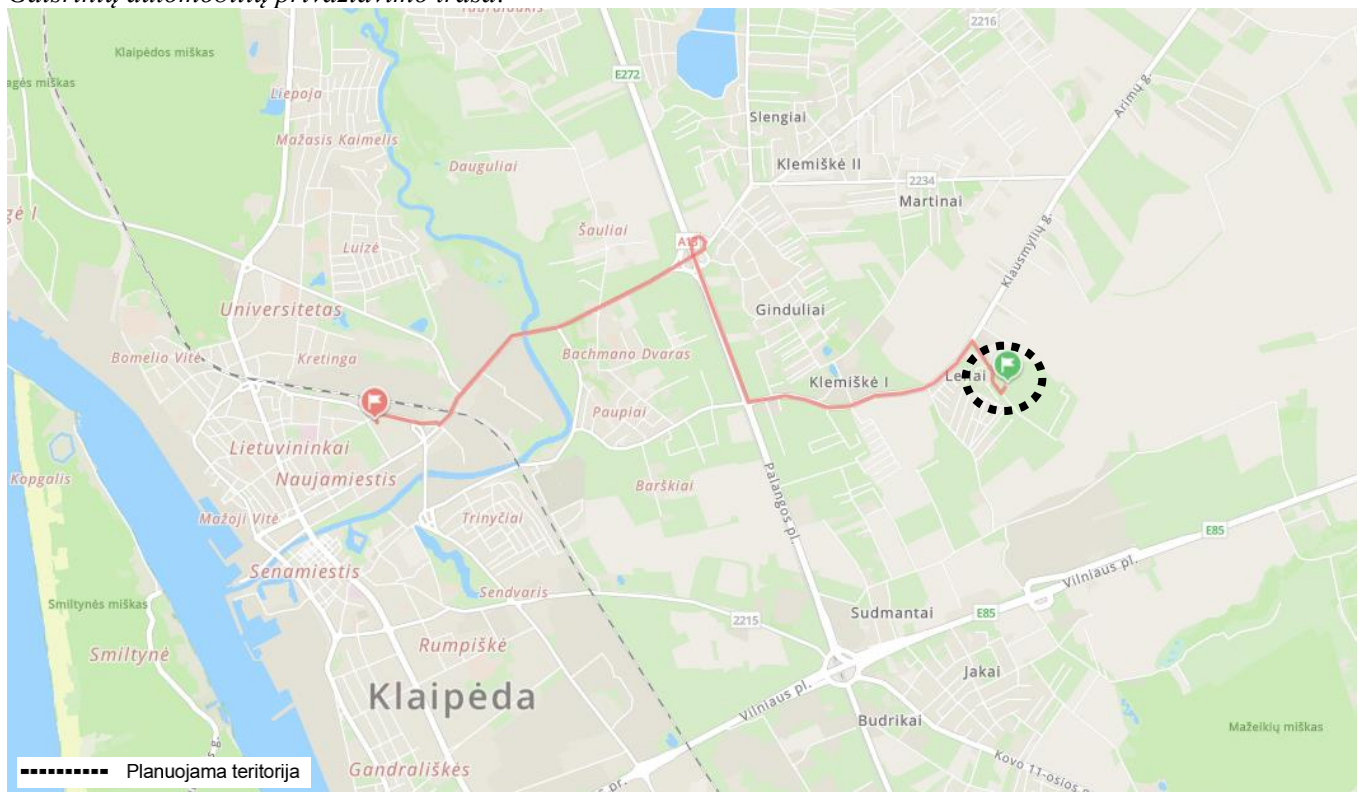
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. I-338, 94 p.*).

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug 8 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Vadovaujantis ankstesniu detalioju planu, statinių gesinimas numatomas iš vandens telkinio, esančio žemės sklype Lelių k., Smeltalės g. 23, kad. Nr. 5523/0007:220, ankstesnio detaliojo plano brėžinyje sklypas pažymėtas Nr. 27. Atstumas iki planuojamos teritorijos – apie 116 m. Privažiavimui prie tvenkinio turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas: kieta danga grįsta, ne mažesnė kaip 12x12, aikštelė (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro gesinimo iš lauko galimybių schema:



Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Smeltalės gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Atlieku tvarkymas. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos turi būti kaupiamos žemės sklype stovinčiuose konteineriuose ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sudarytą sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu, visuomenės sveikatos saugos vertinimas. Planuojama teritorija ir gretima jai aplinka nesiriboja su pramonės/gamybos objektais, dėl kurių būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialios žemės naudojimo sąlygos ar kiti ūkinės veiklos apribojimai. Taip pat, planuojamoje teritorijoje nebus numatoma aplinkai tarši veikla, todėl detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės.

TPV V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)