

*Žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0007:301) Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas
(TPD Nr. K-VT-55-24-719)*

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0007:301), esantis Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Planuojamas plotas – apie 0,10 ha. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Trakėnų g., Tulpininkų g. ir Šilėlių g.

1. Planavimo iniciatoriai – V. Č., G. Č.

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 2024-09-26 įsakymas Nr. AV-1299 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0007:301) Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimo“; 2024-10-18 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AS-2421.

Planavimo tikslas – nekeičiant žemės sklypo paskirties, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą į 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, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020-08-20 sprendimu Nr. T11-333 (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. Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00064672 (003552004261), 2012-12-13;

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);

2.10. „Nordbalt“ jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053858 (200212000014);

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2024-12-04 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26977830;

2. 2024-11-26 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26563649;

3. 2024-11-27 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26550485;

4. 2024-11-21 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26312513;

5. 2024-11-25 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26441374.

6. 2024-11-20 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26216570;

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 sklypas (kad. Nr. 5558/0007:301), esantis Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Trakėnų g., Tulpininkų g. ir Šilėlių g.. Planuojamos teritorijos žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:301 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/264810):

- Žemės sklypo plotas – 0,1015 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Servitutai:

- servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 106)
- kelio servitutas (viešpataujantis, kodas 114).

Gretimybės:

Planuojama teritorija yra Klipščių kaimo pietinėje dalyje, Klaipėdos rajone. Sklypas iš šiaurės ir vakarų pusių ribojasi su Trakėnų gatve, rytų ir pietų pusėse su kitais kvartalo sklypais – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis.

Situacijos schema:



- Planuojamos teritorijos riba
- Nagrinėjamos teritorijos riba

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Iki planuojamo sklypo atvesta 0,4 kV požeminė elektros linija, centralizuoti vandentiekio tinklai, yra esami kvartalo nuotekų tinklai, dujotiekio tinklai.

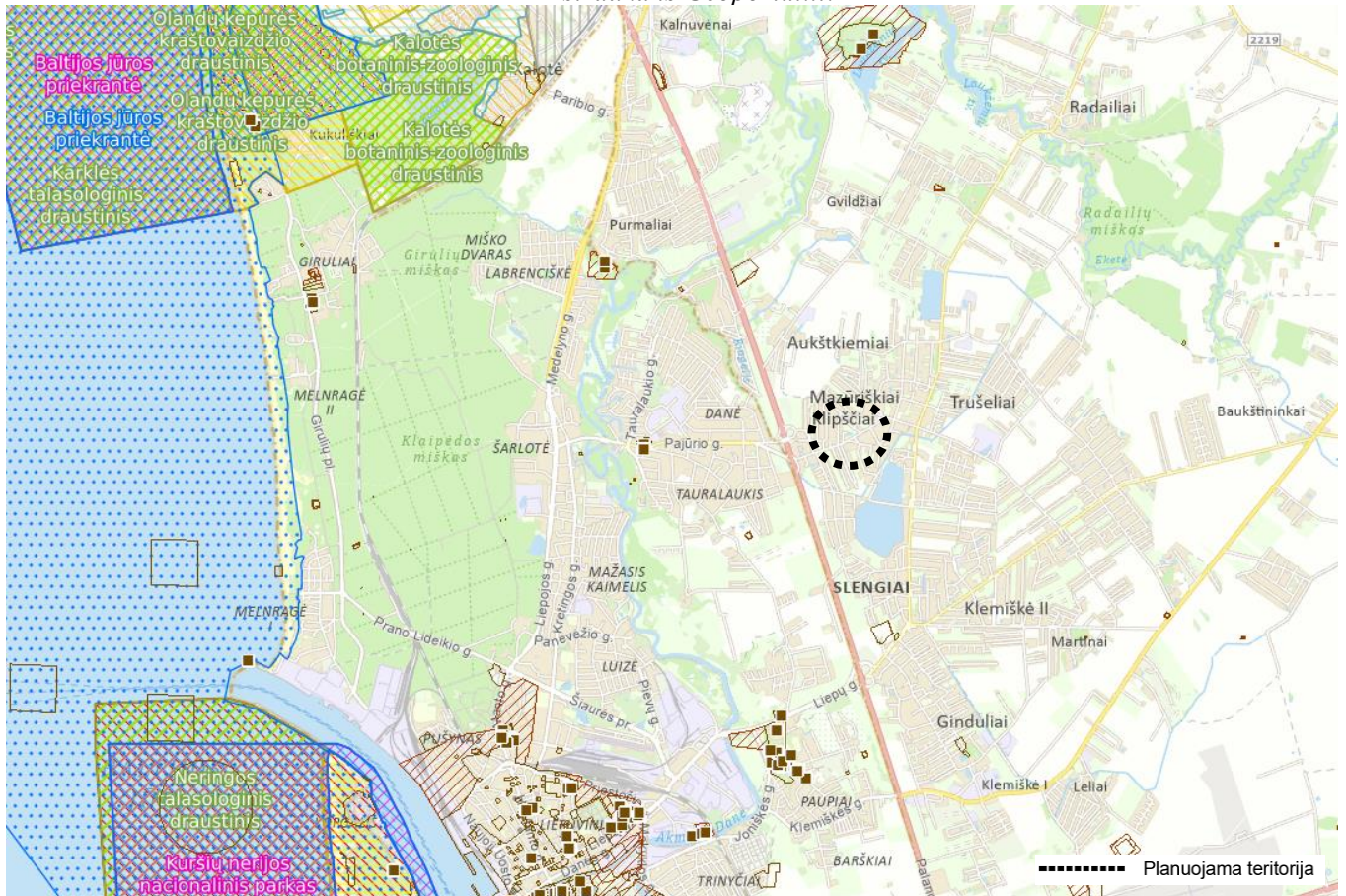
Susisiekimas. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo esamos Šilelių g. pasukant į Trakėnų g., kurios techniniai parametrai, apsisukimo aikštelės ir kt. numatyti 2004-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos

sprendimu Nr. T11-241 patvirtintame žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:175; 5558/0007:176; 5558/0007:47), esančių Klipščių kaime, Sendvario seniūnijoje, detalajame plane.

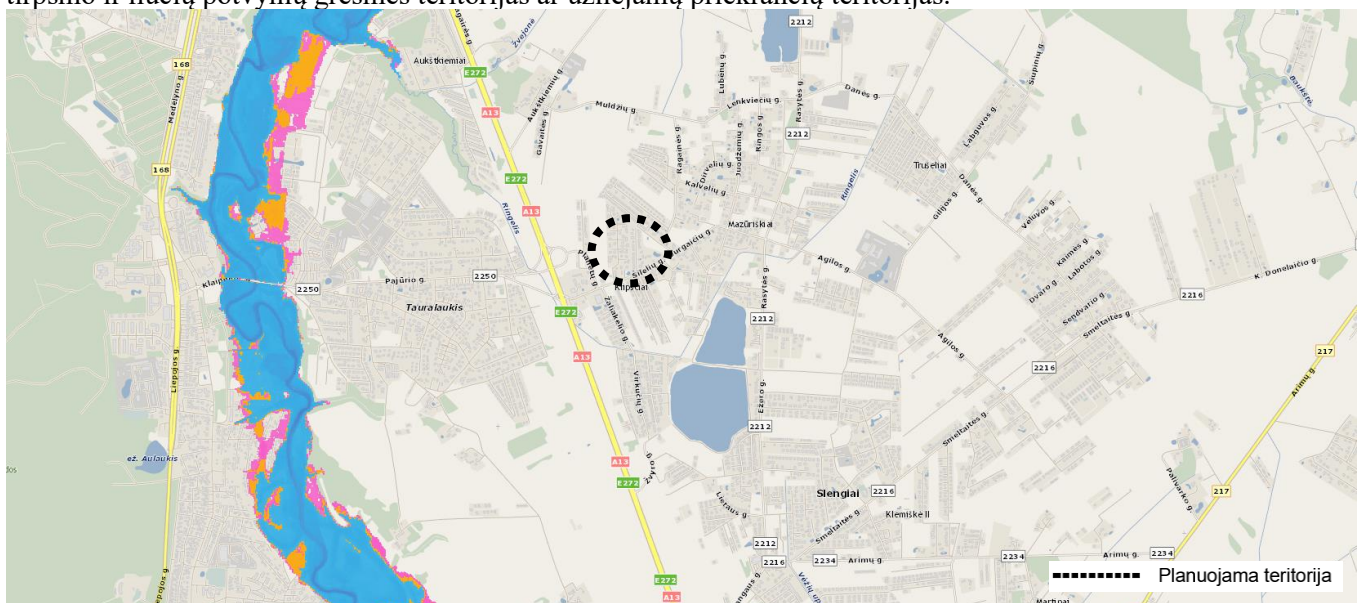
Želdynai. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija).

Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas (žr. ištrauką iš Geoportal.lt).

Ištrauka iš Geoportal.lt:

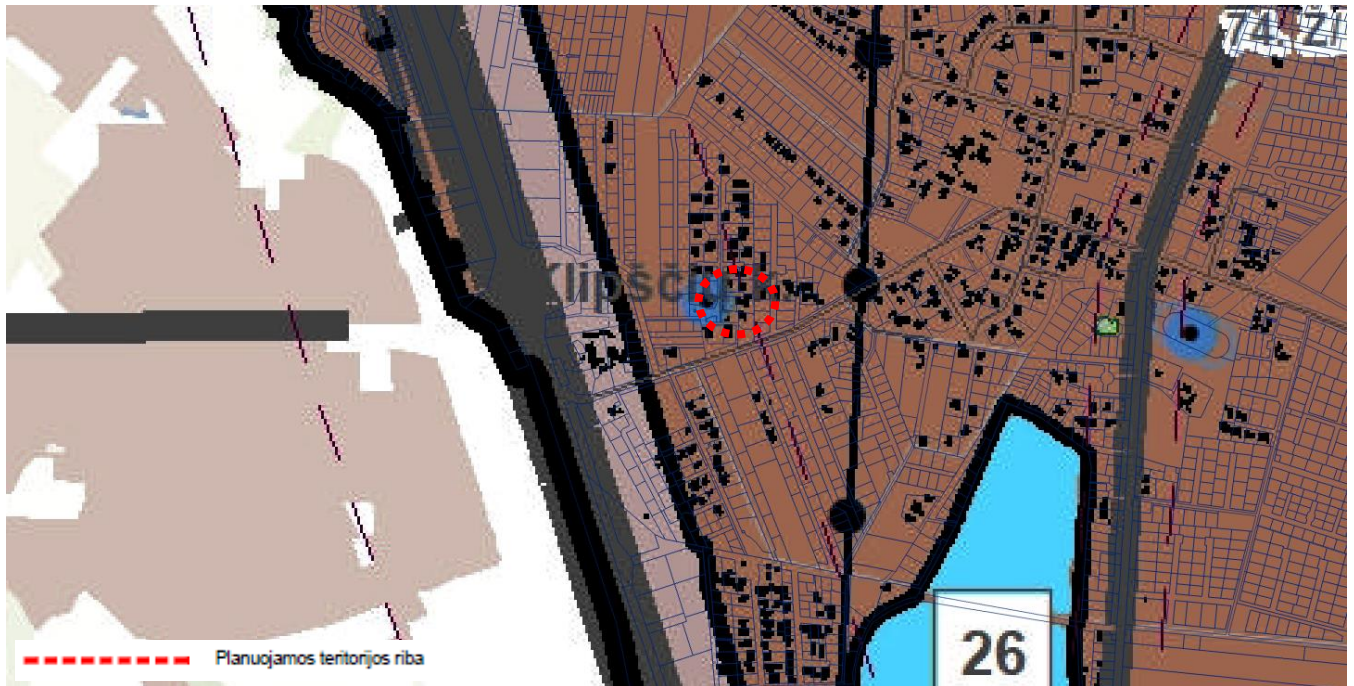


Vadovaujantis Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritorijas ar užliejamų priekrančių teritorijas.



Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į 27 indeksu pažymėtą teritoriją (žr. ištrauką Nr. 1), kurioje nustatyta vidutinio užstatymo zona. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E, N. Leistinas pastatų aukštis – 20 m, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8.

Ištrauka Nr. 1



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendinių esmė. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami 2004-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-241 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:175; 5558/0007:176; 5558/0007:47), esančių Klipščių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai, numatant nekeičiant žemės sklypo paskirties, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos į 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 – 0,1015 ha
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m
5. pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3
6. leistinas užstatymo tankis – 29 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. gyvenamieji pastatai:
 - 10.1.1. vienbučių ir dvibučių paskirties grupė:
 - 10.1.1.1. vienbučių paskirtis;
 - 10.1.1.2. dvibučių paskirtis.
11. servitutai:
 - 11.1. servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
 - 11.2. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (viešpataujantis).
12. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 12.1. 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 18 kv. m.;
 - 12.2. 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1015 kv. m.

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Inžineriniai tinklai. Visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra suplanuota ankščiau parengto 2004-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-241 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:175; 5558/0007:176; 5558/0007:47), esančių Klipščių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniais.

Ankščiau 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. Kadangi Šilelių gatvėje nutiesti centralizuoti vandens tinklai, gyvenamųjų namų kvartalas prisijungė prie jų, o planuojamoje teritorijoje esamas gręžinys geriamajam - požeminiam vandeniui tiekti – likviduojamas.

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.

Vandentiekio tinklai. Prisijungimas numatomas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Pasijungimą į juos spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Buitinių nuotekų tinklai. Prisijungimas numatomas prie esamų kvartalo buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Pasijungimą į juos spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į paviršinių nuotekų kaupimo rezervuarą, kur bus laikomas arba panaudojamos antriniu būdu (pvz. laistymui). Paviršiniai ir drenažiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų tinklų projektinius sprendinius spręsti atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

Ryšių tinklai. Greta planuojamos teritorijos išsidėstę esami ryšių tinklai. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie ryšių tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Dujų tinklai. Greta planuojamos teritorijos išsidėstę esami dujų tinklai. Naujojo vartotojo dujų 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, per teritoriją nutiestas 75 mm diametro drenažo rinktuvas. 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 nustacius (atsikalus) 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 ar naikinimas, 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 2004-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-241 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:175; 5558/0007:176; 5558/0007:47), esančių Klipščių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniais suplanuotas gatvių tinklas nėra keičiamas.

Planuojama teritorija ribojasi su esama Trakėnų gatve (ankstesniu detalioju planu suplanuota kaip D kat. gatvė, RL – 12 - 10 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m), planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje – gatvės numatyta gale esama apsisukimo aikštelė. Esama gatvės danga – asfaltas.

Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Trakėnų gatvės, planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje.

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 lentelė.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu – atkurti iki buvusios kokybės.

Želdiniai. Planuojama teritorija prižiūrima, neužstatyta. 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. *Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.* Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

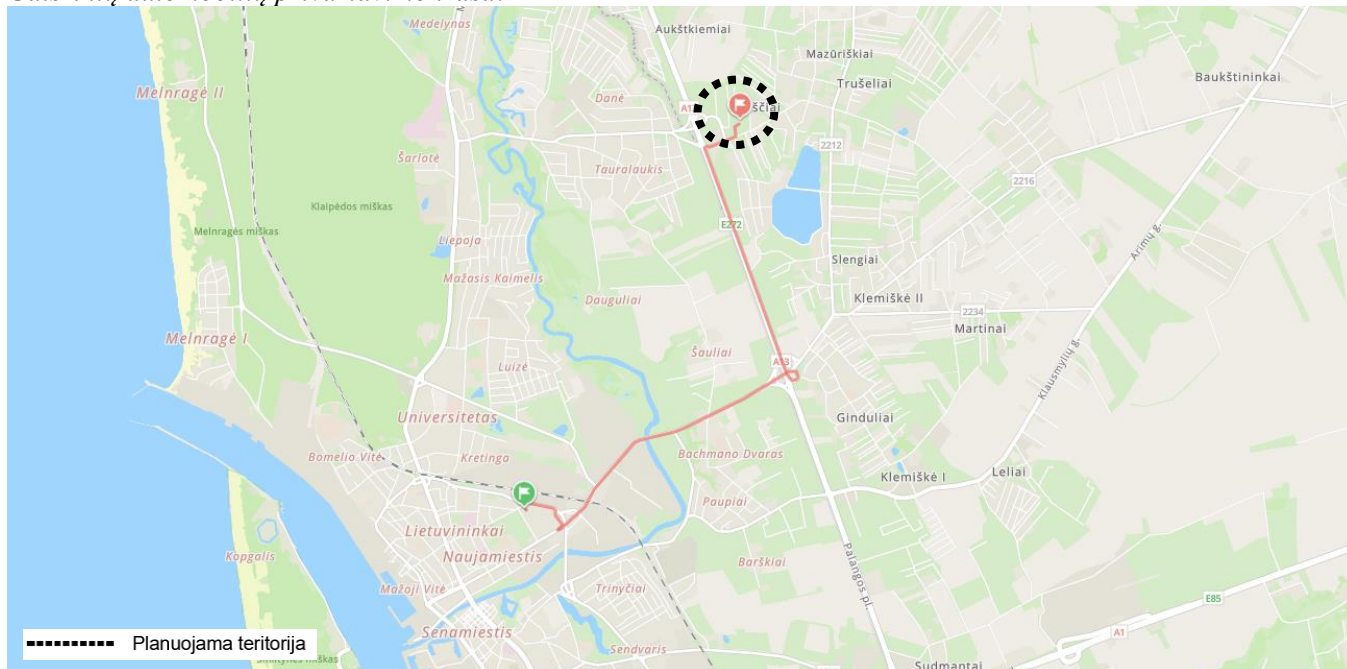
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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 reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. I-338, 94 p.*).

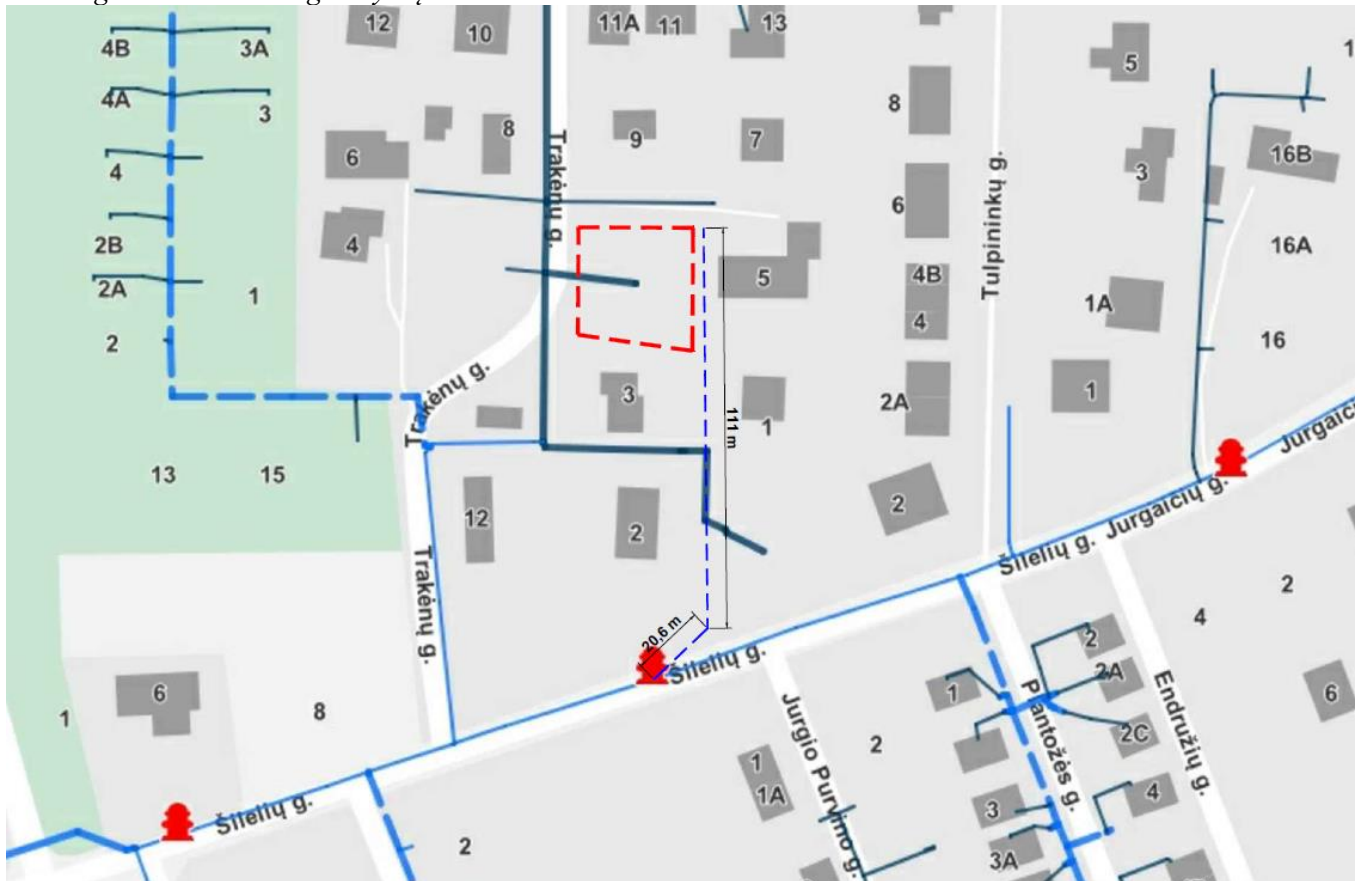
Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug 7 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Gaisro atveju, vanduo bus imamas iš priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Šilelių gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 130 m).

Gaisro gesinimo iš lauko galimybių schema:



Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Trakėnų 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.

Atliekų 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)