

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5528/0004:250) Linažolių g. 21, Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. Planuojamos teritorijos bendras plotas – 0,6447 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, esamam žemės sklypui, nekeičiant žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo, pakeisti teritorijų naudojimo reglamentus.

Esama ir planuojama ūkinė veikla –vienbučių ir dvibučių pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami patvirtinto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai. Detaliuoju planu numatoma, nekeičiant žemės sklypo pagrindinės paskirties ir naudojimo būdo, pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus, atsižvelgiant į šiuo metu susiformavusią faktinę ir teisinę situaciją.

Sklypas Nr. 1, plotas – 6447 m², Gyvenamosios teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Šiuo metu sklype vykdoma statyba: statomas vieno aukšto dvibutis gyvenamasis namas ir vieno aukšto pagalbinis pastatas pagal parengtą statybos projektą ir 2022-08-22 išduotą statybos leidimą Nr. LSNS-34-220822-00400. Statomi pastatai atitinka Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano reikalavimus dėl aukštingumo – leidžiama statyti 1–2 aukštų pastatus su mansarda, neviršijant 8,5 m aukščio iki stogo ar aukščiausio statinio taško. Sklypo užstatymo tankumo (10 %) ir intensyvumo (0,30) rodikliai paliekami tokie patys, kokie buvo nustatyti patvirtintame 2003-12-09 detalajame plane (Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos įsakymas Nr. AV-779). Šie rodikliai buvo nustatyti vadovaujantis tuo metu galiojusiais teritorijų planavimo, urbanistikos ir saugomų teritorijų apsaugos teisės aktais, įskaitant:

• 1992-12-15 d. patvirtintu LR statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymu Nr. 243 „Miestų ir gyvenviečių sodybos“ RSN 151-92, 2 skyriumi, 2.1. punktu: „*Bendras visų sklype esančių pastatų, išskyrus šiltnamius, užimamas plotas neturi viršyti 1 lentelėje nurodytų dydžių*“, 1 lentelė

Sklypo plotas (m ²)	Maksimalus pastatų užimamo ploto procentas (%)	Maksimalus pastatų užimamas plotas (m ²)
Iki 400	40	160
600	35	210
900	30	270
1500	25	375
2500	20	500

Ištrauka iš LR statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymo Nr. 243 „Miestų ir gyvenviečių sodybos“
1 lentelės

• 2002-08-10 d. patvirtintu LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 425 dėl Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentu, IV skyriumi, 30.8 punktu: „*Bendras sklypo užstatymo plotas negali viršyti 500 m² (išskyrus gyvenamosios paskirties funkcinę zoną), nustatant, jog iš jų gyvenamuoju namu užstatomas plotas – iki 120 m²*“.

Detaliojo plano koregavimas inicijuotas ne siekiant didinti/mažinti užstatymo parametrus, o siekiant sudaryti galimybę teisėtai pakeisti pagalbinio ūkio paskirties pastatą į gyvenamąją paskirtį. Šiuo tikslu detalajame plane nustatomas užstatymo tipas „kitas“, vadovaujantis TPI 20 straipsnio 8 dalimi, kuri leidžia statyti daugiau nei vieną vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą, kai tai aiškiai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Užstatymo tipas „kitas“ parinktas pagal Teritorijų planavimo normų VII skyriaus I skirsnio 31.8 punktą, leidžiantį taikyti kitus užstatymo tipus, kai to reikalauja planavimo tikslai.

Planuojama teritorija ir anksčiau, ir dabar patenka į Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Tvarkymo plano sprendiniuose kupetiniuose kaimuose nustatytas maksimalus leistinas užstatymo

tankumas – 5 % – yra privalomo pobūdžio, tačiau šiuo atveju planuojama išlaikyti ankstesniu galiojančiu detaliuoju planu nustatytą 10 % tankumą, kuris buvo pagrindas statybos leidimui išduoti ir pagal kurį vykdoma teisėta statyba. Bendra planuotos teritorijos užstatymo indeksų vertė buvo paskirstyta tik tiems sklypams, kuriuose buvo numatytas galimas užstatymas, todėl bendras teritorijos užstatymo reglamentas nebuvo viršytas.

Atsižvelgiant į tai, kad teritorijoje jau yra išduotas 2022-08-22 galiojantis statybos leidimas Nr. LSNS-34-220822-00400, remiantis patvirtinto 2003 m. detalaus plano sprendiniais, ir pagal jį vykdoma teisėta statyba, detaliojo plano koregavimu siekiama užtikrinti sprendinių tęstinumą ir teisinį aiškumą.

Pažymėtina, kad užstatymo tankumo (10 %) ir intensyvumo (0,30) rodikliai negali būti mažinami, nes jie yra neatsiejama galiojančio statybos leidimo bei statybos proceso dalis. Jų keitimas reikštų esamos teisinės padėties destabilizavimą, prieštarautų teisėtų lūkesčių principui, galiojančių leidimų logikai bei keltų teisinius neapibrėžtumus įgyvendinant pradėtą statybą.

Tokiu būdu detaliojo plano sprendiniai formuluojami nekeičiant pagrindinių planavimo parametru, bet tikslinant teritorijos naudojimo reglamentus, susijusius su pastatų paskirtimi, ir išlaikant visus esminius rodiklius, kurie buvo nustatyti teisės aktų nustatyta tvarka.

Galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu formuojamui žemės sklypui nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zona (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) 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.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo 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.

Užstatymo zonoje numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Pastatai jau suprojektuoti ir yra statomi pagal galiojančią statybos leidimą 2022-08-22 Nr. LSNS-34-220822-00400, tai suponuoja, kad jų sprendimų atitinka pajūrio kraštovaizdžiui ir nedaro neigiamo poveikio pajūrio kraštovaizdžio estetinei vertei.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsimi statiniai priskirtini prie: 1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Gyvenamieji pastatai:

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

Negyvenamieji pastatai: Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Inžineriniai statiniai:

Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Teritorijos užstatymo vertinimas

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 14, ekstensyvaus užstatymo zoną, kurioje didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,2. Kadangi planuojama teritorija yra Grabių kaime, kuris pagal bendrąjį planą

priskiriamas urbanizuojamoms teritorijoms, (didesnės kaip 2 ha statiniais užstatytos teritorijos, kuriose atstumas tarp pastatų ≤ 100 m), tačiau teritorija yra neaprupintoje centralizuotais inžineriniais tinklais teritorijoje, planuojamai teritorijai yra taikomas sklypų dydžių apribojimas. Nors galiojančiame bendrojo plano sprendinyje šiai teritorijai nustatytas maksimalaus užstatymo intensyvumo rodiklis – 0,20, planuojamu detaliuoju planu siūloma išsaugoti ankstesniu teisės aktu patvirtintą 0,30 intensyvumą, kuris buvo pagrindas išduoti galiojantį statybos leidimą (SLD Nr. LSNS-34-220822-00400).

Atsižvelgiant į tai, kad pagal šį leidimą jau vykdoma teisėta statyba, o sprendiniai buvo parengti remiantis tuo metu galiojusiais reglamentais, nėra teisinio ar faktinio pagrindo taikyti atgaline tvarka šiuo metu galiojančius BP intensyvumo rodiklius, nes tai reikštų teisėtos veiklos ribojimą ir prieštarautų teisėtų lūkesčių bei tęstinumo principams.

Architektūriniai – urbanistiniai reikalavimai

Vadovautis Pajūrio regioninio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis. Statinius projektuoti ne aukštesnius kaip 8,5 m, prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumo, juos neutralizuojant želdinių grupėmis. Naudojamos tradicinės arba joms artimos estetinė kokybė bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila, pvz., plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.

Sprendinių įgyvendinimo programa:

- Detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja: Prisijungti prie vietinių grupinio naudojimo inžinerinių tinklų, kol bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai.
- Pagal parengto detaliojo plano koregavimo sprendinius parengti žemės sklypo kadastrinius matavimus.
- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypo statybos ir sklypo eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

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 būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojamas sklypas yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, kur būtina prisilaikyti 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 „Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)“ taikomų specialiųjų sąlygų ir 2016-09-19 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-623 patvirtinto Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinių, kuriais numatoma, kad draudžiama vykdyti statybas, pažeidžiančias reljefo raiškumą bei didinančias regioninio parko vizualinę taršą. Naujus statinius rekomenduojama neutralizuoti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais.

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.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Detaliojo plano studijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija 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.

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

Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys infrastruktūros objektų statybą, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentu reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms ir aplinkai.

Žemės sklypus kaimynystėje juosia gyvenamieji sklypai, todėl neigiamos gretimybių įtakos planuojamai gyvenamai ir poilsio aplinkai nebus.

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

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Grabių k., Klaipėdos rajone. Planuojama teritorija patenka Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną. Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojamai teritorijai taikomas specialioji žemės naudojimo sąlyga „Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)“. Regioninio parko buferinės apsaugos zonoje draudžiama vykdyti statybas, pažeidžiančias reljefo raiškumą bei didinančias regioninio parko vizualinę taršą, taip pat neleidžiama statyti stambių civilinių ar gamybinių objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį regioninio parko gamtinei ekosistemai. Vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, dvidešimt ketvirtu skirsniu „Valstybinių parkų ir valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, 85 straipsniu.

Gaisrinė sauga

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

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 techninio projekto metu:

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

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

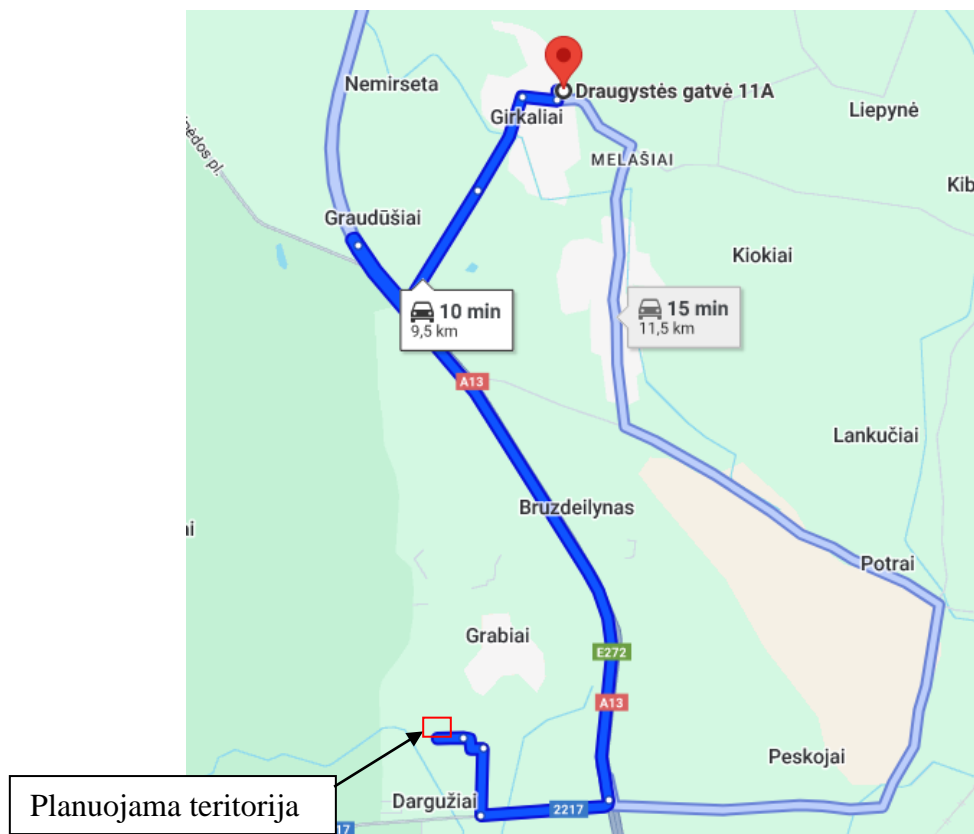
Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu įvažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų. Sklypuose numatomų pravažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Atsiradus centralizuotiems inžineriniams tinklams, bus įrengti ir priešgaisriniai hidrantai, iki tol išorės gesinimui imamas iš esamo įrengto vandens rezervuaro žemės sklype kad. Nr. 5528/0004:0401, netoli planuojamos teritorijos, privažiavimas 12,5 x 12,5 m kietos dangos aikštelė, servitutas teisė važiuoti transporto priemonėms (priešgaisrinėms tarnyboms gaisro atveju), patvirtinta 2003-01-23 Ž.skl.

Grabių k. DSP (pakeičiama 2 žemės skl.paskirtis, suformuojama 11 namų valdų, 2 komerc.pask.skl.) detaliuoju planu.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Girkalių ugniagesių komandos (Adresas Draugystės g. 11A, Girkalių k.) - apie 9,5 km (žr. 1 pav.).



1 pav. Maršrutas nuo Klaipėdos rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Girkalių ugniagesių komandos iki planuojamos teritorijos

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.

Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie vietinių grupinio naudojimo inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Planuojamame žemės sklype yra požeminė elektros tinklų linija, o šalia planuojamo sklypo, Linažolių gatvėje yra nutiesti vandens, butinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai. Prijungimas derinamas su tinklus eksploatuojančiomis tarnybomis ar savininkais. Atsiradus galimybėms prisijungti į centralizuotus vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklus.

• *Vandentiekio tinklai:* detaliuoju planu numatoma galimybė prisijungti prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų (prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Iki pajungimo į centralizuotus vandentiekio tinklus, vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie vietinių tinklų, esančių planuojamoje ar šalia teritorijos.

• *Nuotekų tinklai:* detaliuoju planu numatoma galimybė prisijungti prie artimiausių centralizuotų nuotekų tinklų (prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Iki pajungimo į centralizuotus nuotekų tinklus, nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie vietinių, esančių nuotekų šalinimo tinklų. Tvarkant nuotekas vadovautis 2006.05.17 aplinkos ministro patvirtintu įsakymu Nr. D1-236 „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ ir STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

• *Šildymas*: numatomas individualus - elektra, kietu kuru, dujomis, geoterminiu būdu, saulės energija ir kt., (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

• *Melioracija*: sklypas yra melioruotas. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Numatytas drenažo rinktovo perkėlimas. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738) taisyklėmis (toliau – Taisyklės). Taisyklių 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktovo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktovo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Esant poreikiui iškelti valstybei nuosavybės teise priklausantiems drenažo tinklus parengti atskirą drenažo tinklų rekonstravimo projektą (projektą rengti gali tik Žemės ūkio ministerijos atestata melioracijos tinklų projektavimo darbams turintis projekto vadovas).

• *Elektros tinklai*: planuojamoje teritorijoje eina požeminiai elektros tinklai. Naujo vartotojo 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.

• *Dujotiekis*: nėra. Nutiesus Grabių kaime dujotiekio tinklus, prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

• *Ryšių tinklai*: planuojamame žemės sklype nėra ryšių tinklų. Nutiesus Grabių kaime ryšių tinklus, prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0228 ha
Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)	0,6447 ha
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0308 ha
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,6447 ha

Atliekos

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai

Planuojama teritorija patenka į saugomas teritorijas, Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai

Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamoje teritorijoje ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu planuojama teritorija į Kultūros vertybių teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. Planuojamas žemės sklypas pasiekiamas nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda - Liepoja, nuo jo pasukus į rajoninės reikšmės kelią „Klaipėda – Karklė – Dargužiai“, kuris sutampa su Peskojų gatve, toliau pasukus į Kukučių g., o iš jos į Linažolių g., ši ribojasi su planuojama teritorija. Nuo Linažolių gatvės galima patekti vienu įvažiavimu į planuojamą sklypą, o kitu įvažiavimu galima patekti dar pasukus į esamą pravažiavimą (kad. Nr. 5528/0004:279), kuriuo naudojasi ir gretimi žemės sklypai kad. Nr. 5528/0004:278 ir kad. Nr. 5528/0004:277.

Kitas susisiekimo būdas būtų atvažiuojant nuo 2217 rajoninio kelio (Klaipėda – Karklė – Dargužiai), pasukus į vietinės reikšmės kelią Pamiškės g., nuo jos į Vingirykščių gatvę, taip pasiekiami Linažolių g., kuri ribojasi su planuojamu žemės sklypu, į kuri patenkama arba nuo pačios Linažolių gatvės arba dar įvažiuojant į esamą pravažiavimą (kad. Nr. 5528/0004:279).

A13 - magistralinis kelias Klaipėda - Liepoja. Vadovaujantis LR Kelių Įstatymu (2002m. spalio 3d. Nr. IX-1113 redakcija) 11 str. 1 p. magistralinio kelio A13 Klaipėda - Liepoja kelio juostos minimalus plotis 39 metrai ir 12 str. 1 p. A13 Klaipėda - Liepoja kelio apsaugos zona nuo kelio briaunos į abi puses nustatoma po 70 metrų. Kelio dangą - asfaltas.

2217 - rajoninis kelias Klaipėda - Karklė - Dargužiai, kuris pereina į Peskojų gatvę. Vadovaujantis LR Kelių Įstatymu (2002m. spalio 3d. Nr. IX-1113 redakcija) 11 str. 1 p. rajoninio kelio 2217 Klaipėda - Karklė - Dargužiai kelio juostos minimalus plotis 18 metrų ir 12 str. 1 p. rajoninio kelio Klaipėda - Karklė - Dargužiai kelio apsaugos zona nuo kelio briaunos į abi puses nustatoma po 20 metrų. Kelio dangą - asfaltas.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Įvažiavimų į sklypus vietos gali būti tikslinamos parengiant koregavimą techninio projekto rengimo metu.

Servitutai

Sklype Nr. 1 yra esami servitutai:

206. Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0215 ha.

207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0215 ha.

Pastaba: servitutų ir sklypų numeriai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Sklypų servitutai tikslinami kadastriniais matavimais. Servitutai registruojami atskiromis sutartimis.

Želdiniai

Vadovaujantis 2008-03-12 LRV nutarimu Nr. 206 "Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ planuojamoje teritorijoje nėra saugomų želdinių. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojama teritorija, remiantis 2020-08-21 d. Klaipėdos r. sav. teritorijos Bendrojo plano koregavimo Gamtos ir kultūros paveldo brėžiniu, priskiriama gamtinio karkaso į kraštovaizdžio natūralumo apsaugos teritoriją. Pagal geoekologinę takoskyrą - T3, teritorijoje gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" ir vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintomis „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ nuostatomis, gamtiniame karkase esantiems žemės sklypams, kurie nepatenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, taikoma Normų aprašo priedo lentelės skiltyje „Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.“ nurodyta priklausomųjų želdynų norma, kuri parenkama atsižvelgiant į žemės sklypo naudojimo būdą. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypams nustatyta minimali 25% želdynams priskiriamo ploto dalis nuo viso sklypo ploto. (dėl Normų taikymo žr. LR aplinkos ministerijos priedą „Dėl paklausimo“). Tiksli želdinimo vieta ir proporcijos bus nustatytos techninio projekto rengimo metu. Statiniais neužimti plotai bus apsodinami veja ar kitais želdiniais.

Veikla planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
 - LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr.76-3824;
 - LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
 - LR Žemės įstatymas;
 - LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
 - LR melioracijos įstatymas;
 - 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;
 - Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
 - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
 - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančioms sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267;
 - Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
 - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
 - 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“;
 - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
 - „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
 - „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė