

**Žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:165) Aukštkiemių k., Sendvario sen.,  
Klaipėdos r. sav. detalusis planas**

Sprendinių konkretizavimas

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB „Geotika“

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:165) Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano organizatorius** – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:165) Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano iniciatorius** – UAB „Transketa“, Medelyno g. 62, LT-92335 Klaipėda.

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0003:165) Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje.

**Planavimo tikslai** – nustatyti/pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus, esant būtinumui suformuoti sklypus inžinerinės infrastruktūros teritorijoms.

**Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas** – 2023-10-19 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkis Nr. MV-858 “Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:165) Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo”.

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas** – MB „Geoatika“, įmonės kodas:306067329 Taikos pr.5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com, Teritorijų planavimo vadovė: Laura Merkelienė (atestato Nr. ATP 1779).

## 2. ESAMA SITUACIJA

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti naudota: žemės sklypo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, žemės sklypo planas, informacija iš VĮ Registrų centro, informacija iš Regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA), informacija iš Klaipėdos rajono savivaldybės Teritorijų planavimo dokumentų bazės, topografinis planas.

### 2.1 Informacija apie planuojamą žemės sklypą Nr.1:

1.	Žemės sklypo adresas	Aukštkiemių g. 17, Aukštkiemių kaime, Klaipėdos rajonas
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0003:0165
3.	Žemės sklypo plotas	0.8544 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Lietuvos Respublika
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0.0190 ha; Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintas skirsnis) - 0.0190 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) -0.1490 ha; Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0039 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0284 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, vienuoliktas skirsnis) -0.0089 ha. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4399 ha.
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	Nėra
10.	Nekilnojamieji daiktai	Pastatas - Autoremonta dirbtuvės (Unikalus daikto numeris: 5596-3012-9016);

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	2	20

	Pastatas - Sandėlis su remonto dirbtuvėmis (Unikalus daikto numeris: 4400-1966-2732); Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (Unikalus daikto numeris: 4400-2130-9931); Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (Unikalus daikto numeris: 5596-3012-9027).
--	---



**Nagrinėjama teritorija (pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką)**

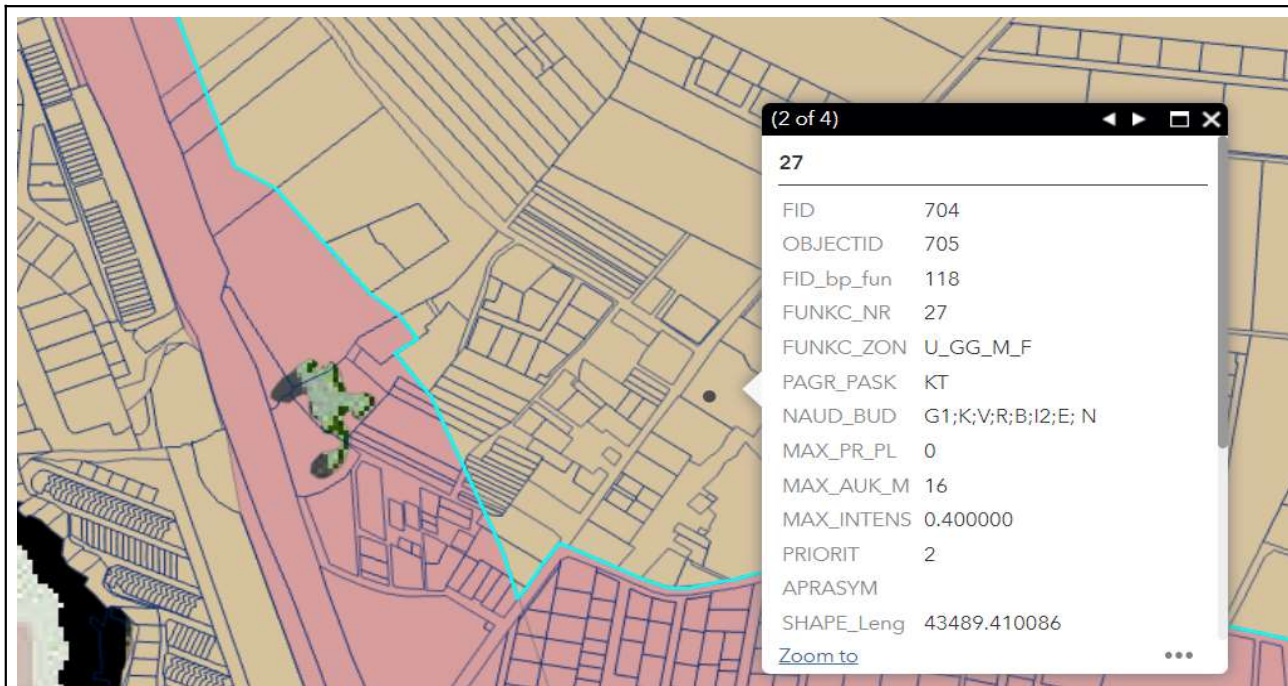
**Detaliuojamu planu planuojama teritorija**

*Ištrauka iš Regia*

#### **2.4. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai**

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2020-08-20 Nr. T11-333 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į 27 zoną, kurioje numatoma kitos paskirties žemė, naudojimo būdai (G1, K, V, R, B, I2, E, N), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16 m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4 (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio).

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	3	20



Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
27.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N	KT	20	0,8	1
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N	KT	16	0,4	2
		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N	KT	12	0,2	2
		Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E	KT	30	2,5	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	-	M	-	-	-
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2	Z, KT	-	-	-
		Vandenių zona	-	H	-	-	-

Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

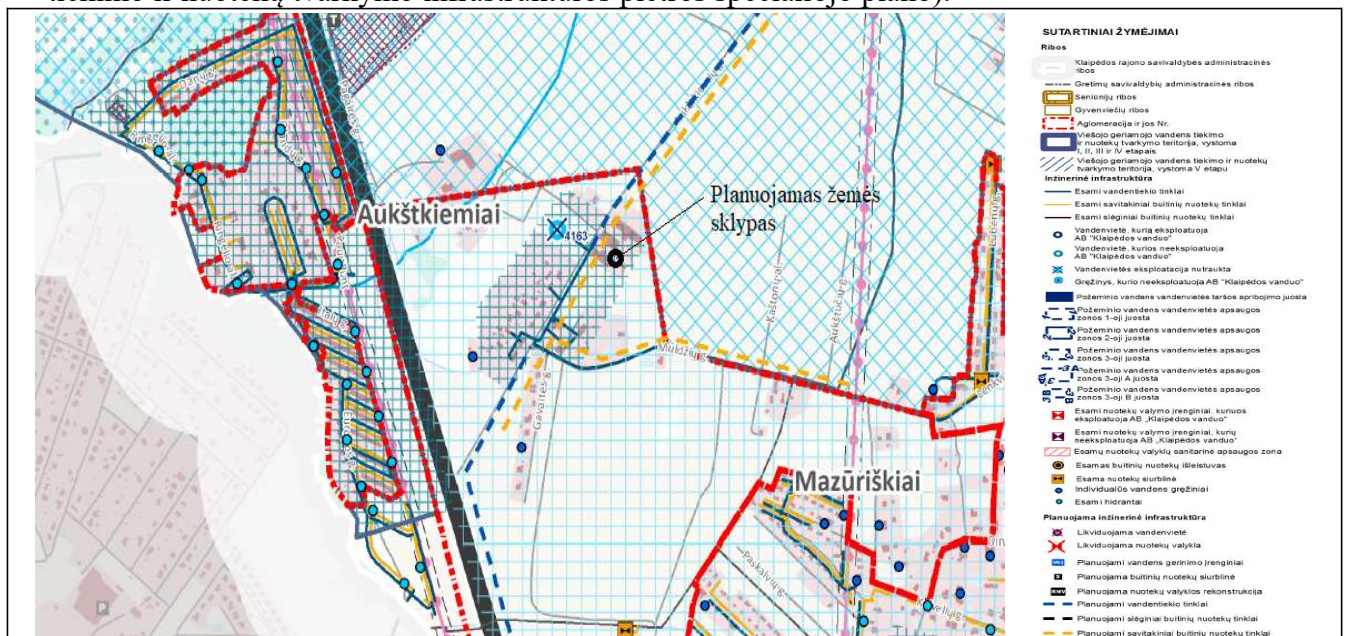
*Specialiųjų planų.* Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. Nutarimo Nr. 1154 “Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo” pakeitimo, 14 priedu, planuojama teritorija nepatenka į valstybinės reikšmės miškų plotus.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	4	20



Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

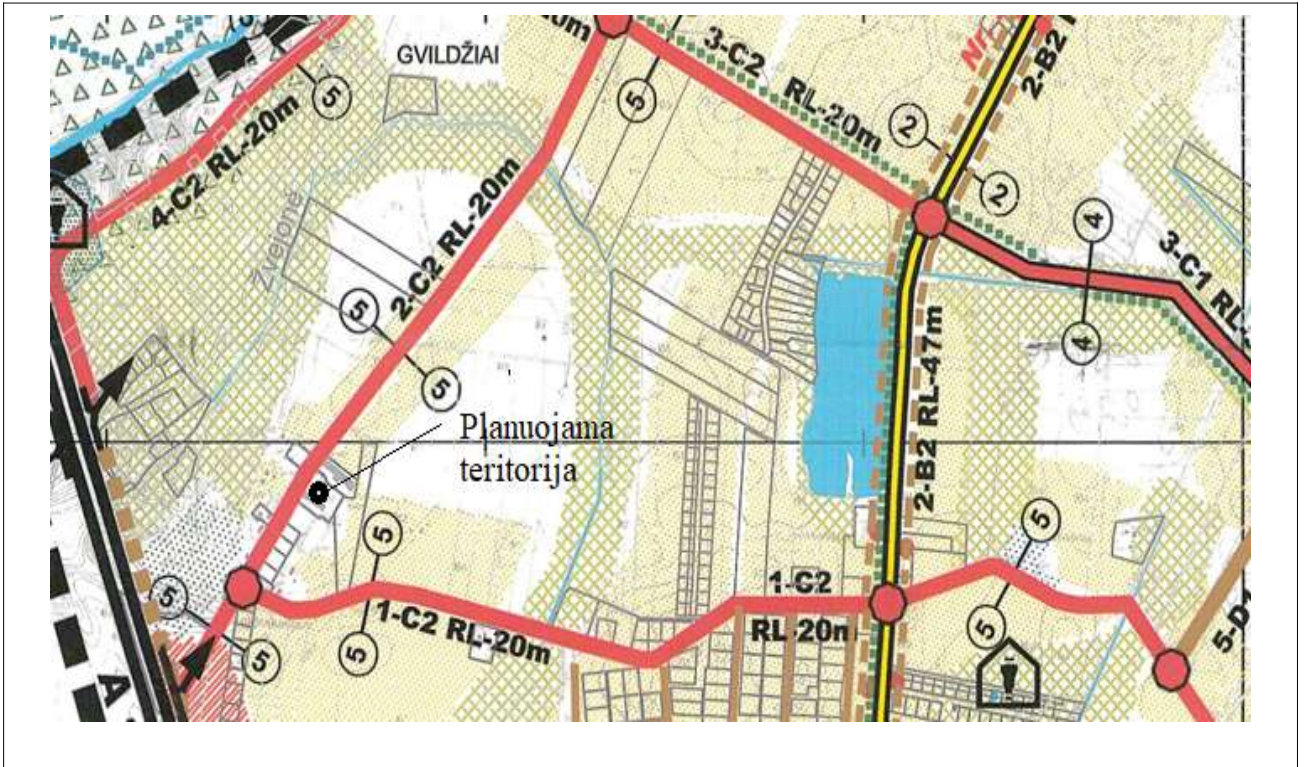
Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, reg. Nr. T00088096, patvirtinto 2019-11-28 sprendimu Nr. T11-781 planuojama teritorija patenka į esamą tinklų išvystymo zoną (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (komunikaciniai koridoriai ir inžinerinės infrastruktūros plėtra) sprendiniai numato C kategorijos gatvę greta pertvarkomos teritorijos.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	5	20



Ištrauka iš Klaipeðos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano

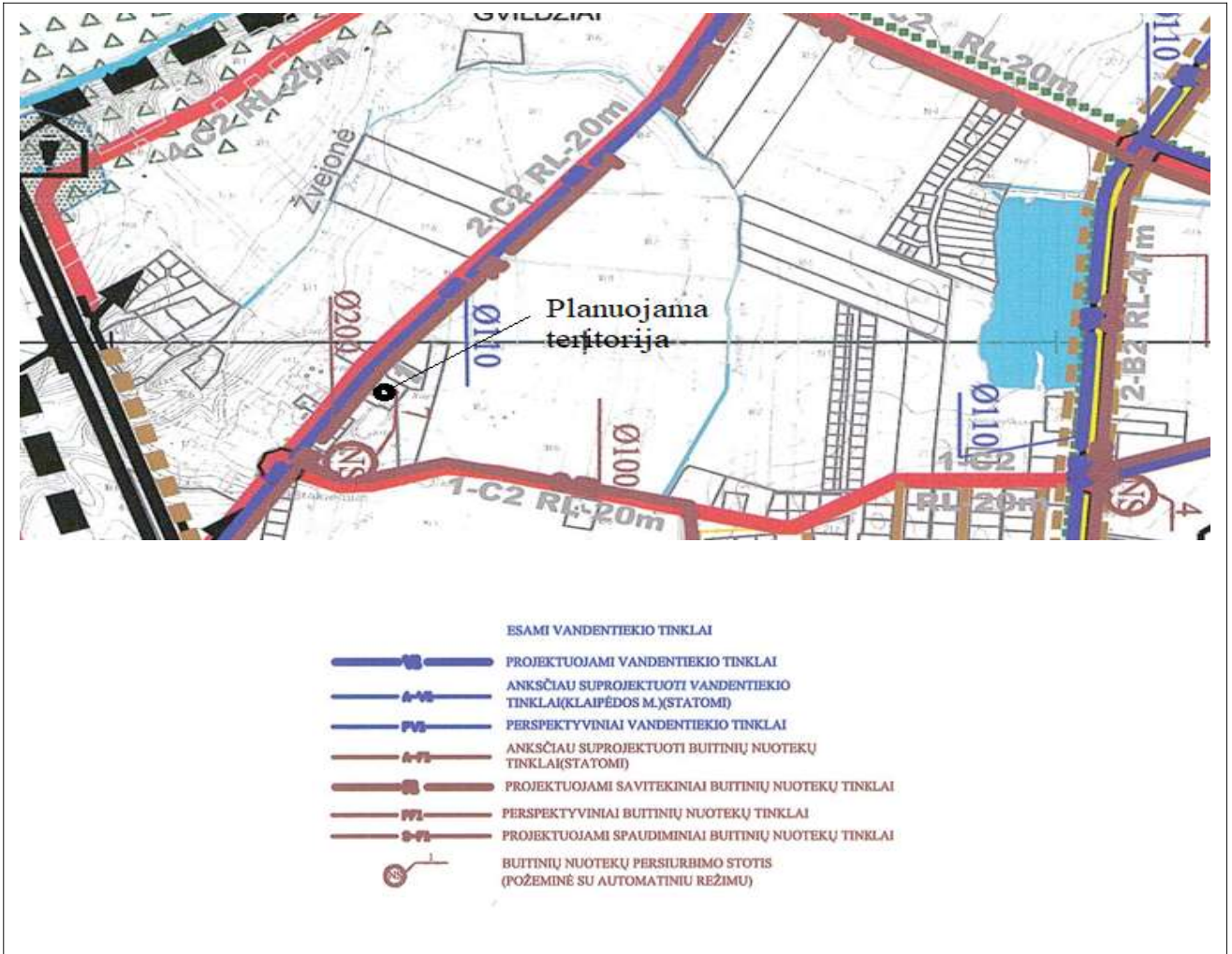
Klaipeðos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais Aukštikiemių gatvė (C kategorijos gatvė) tai IV kategorijos kelias, kuriam vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsniu nustatoma 3 m kelių apsaugos zona, kuri nepatenka į planuojamo sklypo ribas.

PROJEKTUOJAMŲ SUSISIEKIMO LINIJŲ KLASIFIKACIJA								ESAMŲ KELIŲ KLASIFIKACIJA										
STR 2.06.01:1999 "MIESTŲ, MIESTELIŲ IR KAIMŲ SUSISIEKIMO SISTEMOS" LR AM 1999.03.02d, įsak.nr.81,								"LR KELIŲ ĮSTATYMAS" 2002.10.03 nr.IK-113, STR 2.06.03:2001 "AUTOMOBILIŲ KELIAI" LR AM ir ir. SM 2001.12.18 įsak.nr.803/456										
III skyriaus, 1 skirsnio, 1, 2, 3, 7, 8 ir 9 lentelės								I skyriaus, 3 skirsnio, 6 lentelės, 3.4 p., 3.8 p., 4.9 p., IV skyriaus										
GRUPĖ	kategorija indeksas	Nr. plane	PAGRINDINĖ PASKIRTIS	gatvės pl. tarp raudonų linijų m	matymo juostos m	skersinio profilio autarinis žymėjimas	ankryžos 0,12 lygio	nuo taško iki taško	ilgis km	KELIO NR.	TECHN.KATEG.	esama	persp.	PAVADINIMAS	KELIO JUOSTA esama	persp.	apsaugos zona m	SAZ m
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
C1 C2 aptarnaujanti gatvės	1-C1		vidaus transporto ryšiai	30	80 R=B	2x3.50	M8.00/60 3*-3*	1 su C1C2, D2 ne mažiau 400-600m	1B2-3B2	2,650	2234	V	IV	rajoninis kelias 2234 privažiavimas prie SLENGIŲ nuo kelio 217	18	19	20	50
	2-C1		vidaus transporto ryšiai	30	80 R=B	2x3.50	M8.00/60 3-3	1 su D1 ne mažiau 400-600m	A13-1C1	4,800	KL1413 KLbe nr.	IV IV IV	IV IV IV	Mazūriškiai-Klemiškė A13-Mazūriškiai	15 15 10	15 15 10	10 10 10	20
	3-C2		vidaus transporto ryšiai	20	80 R=B	2x3.25	M7.50/50 4-4	1 su D1 ne mažiau 400-600m	1B2-3B2- -2B2-5C2	5,400	KL1411 KL1412 KL1421	IV IV IV	IV IV IV	kelias 217-Klemiškė II Klemiškė II- Trušelių privažiavimas prie Trušelių nuo kelio 2212	15 15 10	15 15 10	10 10 10	20
	4-C2		vidaus transporto ryšiai	20	80 R=B	2x3.25	M7.50/50 4-4	1 su D1 ne mažiau 400-600m	2B2-6C2	1,700	-	IV	IV	(Gvildžių k. ribose)	12	12	10	20
	5-C2		vidaus transporto ryšiai	20	80 R=B	2x3.25	M7.50/50 4-4	1 su D1 ne mažiau 400-600m	3C2-3.600	3,600	be nr.	IV	IV	Aukštikiemiai- Radailių k.	15	15	10	20

Ištrauka iš Klaipeðos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano

Klaipeðos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (vandentiekio ir nuotekų sprendinių dalis) sprendiniais numatyta vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra greta planuojamos teritorijos.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	6	20



*Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (Vandentiekio ir nuotekų sprendinių dalis)*

Formuojamo sklypo Nr.2 plotas, kraštinių ilgiai nustatomi įvertinus šiuo metu rengiamą Slengių, Mazūriškių, Trušelių ir Gindulių specialųjį planą bei suplanuotas Aukštkiemių g. (KL1410) raudonąsias linijas.

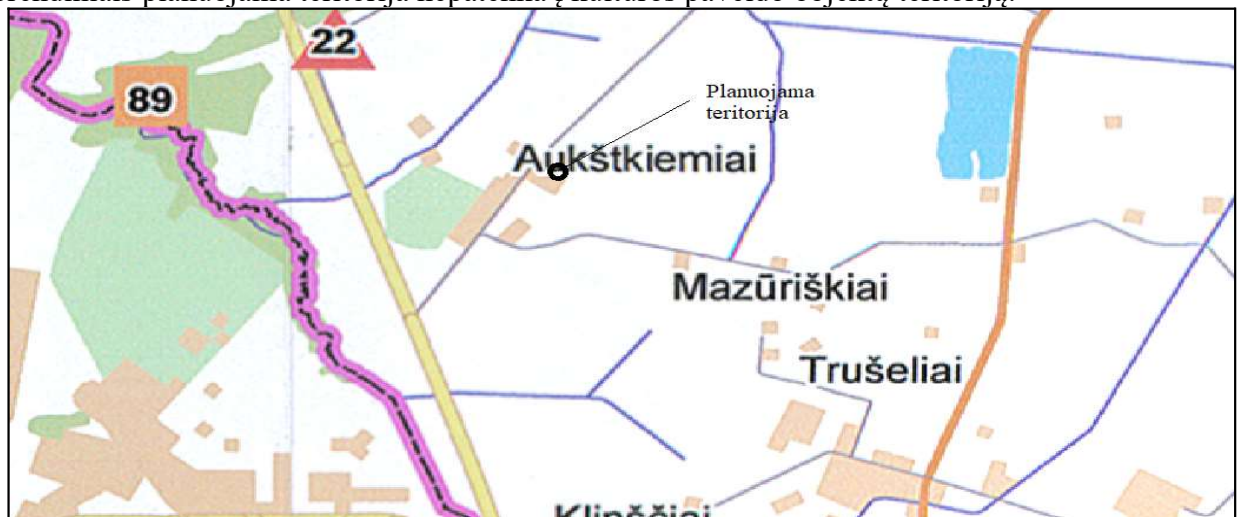
Vadovaujantis Dviračių trasų specialiojo plano sprendiniais netoli nuo planuojamos teritorijos yra numatyta savivaldybės reikšmės vietinė dviračių trasa SV210 (Žiūrėti ištrauką iš Dviračių trasų specialiojo plano).

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	7	20



Ištrauka iš Dviračių trasų specialiojo plano

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo objektų teritoriją.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

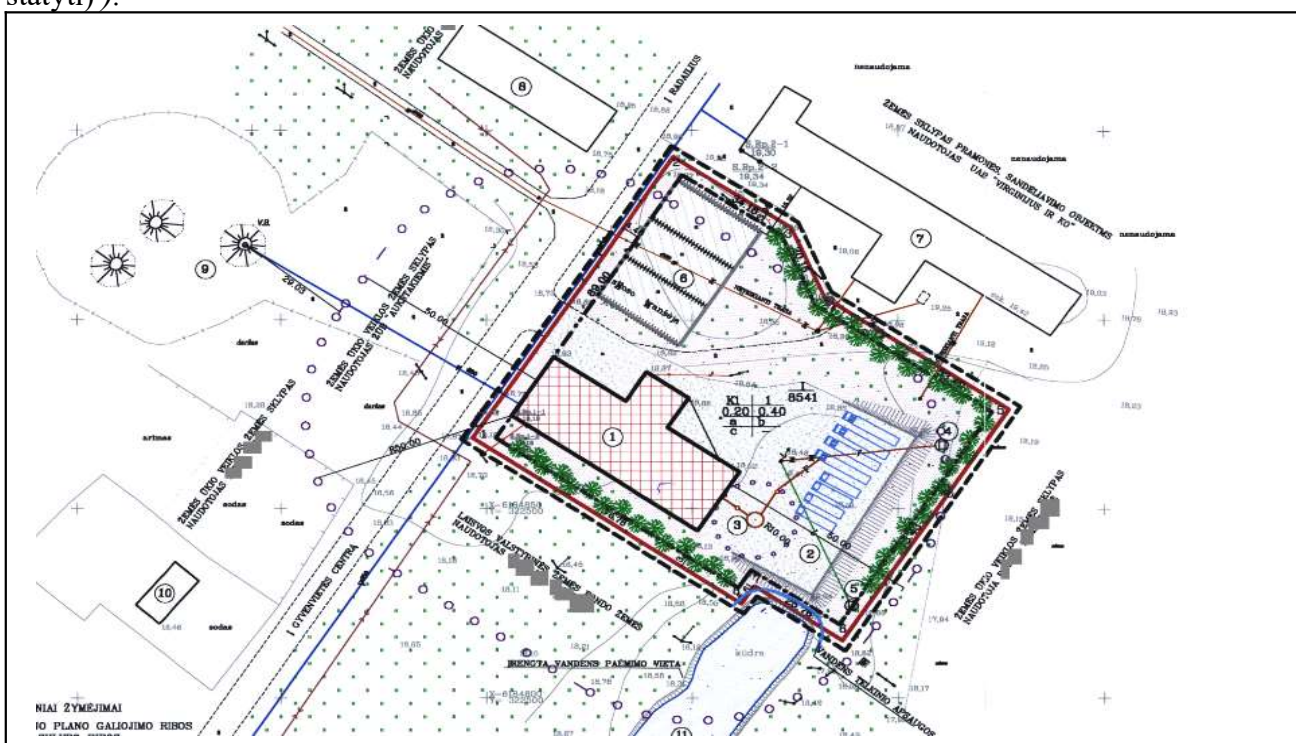
Vadovaujantis Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendiniais, netoli planuojamos teritorijos numatytas vietinės reikšmės kelias.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	8	20



*Ištrauka iš Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto*

*Detaliųjų planų.* UAB “Transketa” nuomojamo žemės sklypo (unikalus Nr. 5558-00040165, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre 2002-03-29 Nr. 55/36832), esančio Aukštkiemių kaime, Sendvario seniūnijoje, detalusis planas, numatė pakeisti pastato paskirtį, patikslino žemės naudojimo paskirtį automobilių aptarnavimo centrui statyti. (Žr. ištrauką iš ž.skl.Aukštkiemių k.DSP(pakeičiama pastato paskirtis patikslinama ž.skl.paskirtis automobilių aptarnavimo centrui statyti)).



*Ištrauka iš Ž. V.,B.V.ir I. ž.skl.(kad.Nr.5558/0005:402)Slengių k.,DSP (ž.skl.pask.keit., pad.į skl.,7 skl. gyv.terit.,dal.terit. inf.), T00061548 (003553001684).*

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	9	20

UAB "Virginius ir KO" nuomojamo ž.skl.Aukštikių k.DSP (pakeičiama pastato paskirtis kietų antrinių žaliavų rūšiavimo bazei įrengti) sprendiniais buvo pakeista pastato naudojimo paskirtis įrengiant kietų antrinių žaliavų rūšiavimo bazę bei nustatyta antrinių žaliavų surinkimo bazės sanitarinės apsaugos zona - 100 metrų nuo pastato 5 kurią patenka planuojamas žemės sklypas. Planuojamam sklypui nustatoma specialioji sąlyga - komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamame komercinės paskirties sklype numatoma ūkinė veikla neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsniui. Sklype nenumatoma statyti sodo namus, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu (kareivinių pastatus, laisvės atėmimo vietų įstaigos pastatus).



Ištrauka iš Ž. V., B. V. ir I. ž.skl. (kad.Nr.5558/0005:402)Slengių k., DSP (ž.skl.pask.keit., pad.į skl., 7 skl. gyv.terit., dal.terit. inf.), T00061548 (003553001684).

## 2.5. Nagrinėjamos teritorijos apibrėžtis, analizė

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi nustatoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	10	20



**Nagrinėjama teritorija (pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką)**

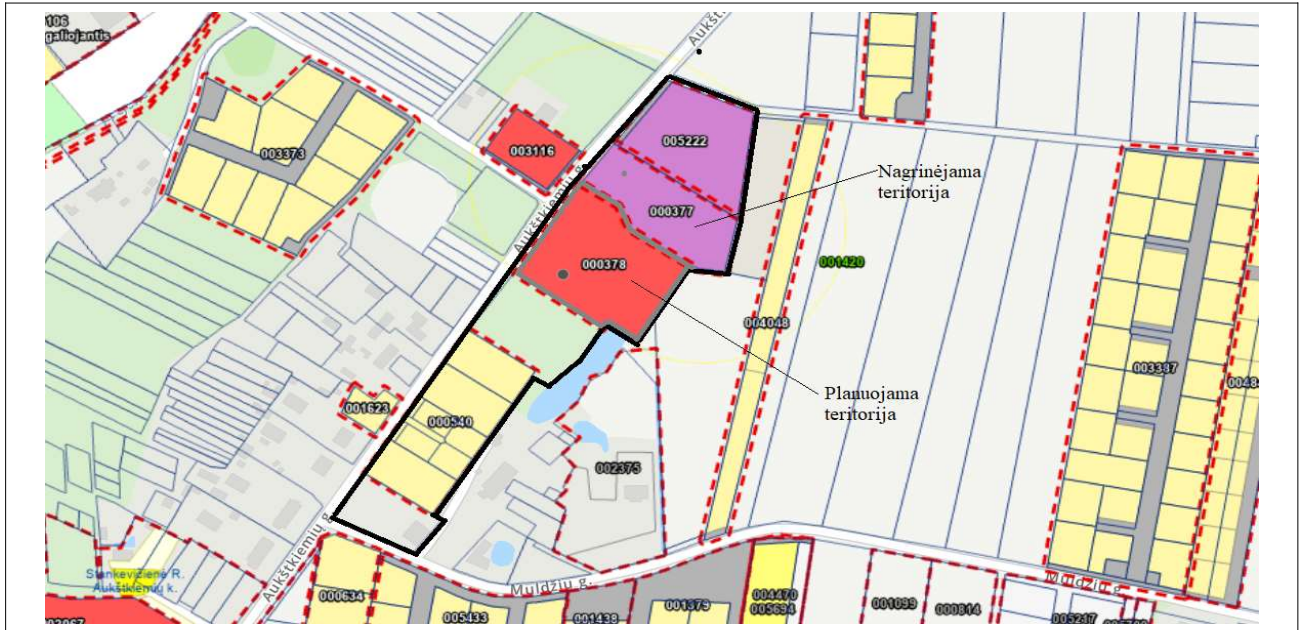


**Detalioju planu planuojama teritorija**

*Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos schema*

Atlikta teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų) analizė, rodo, kad greta planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje vykdoma pramoninė veikla. Kiek toliau gyvenamoji statyba.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	11	20



Ištrauka iš Klaipėdos miesto teritorijų planavimo dokumentų bazės žemėlapis

*Inžinerinė infrastruktūra.* Aplinkinėse teritorijose išvystyta susisiekimo sistema. Planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos Aukštikių gatve.

*Gretimas susiformavęs užstatymas, žemės naudojimo būdai.* Artimiausioje planuojamai teritorijai aplinkoje yra esamas gamybinis/pramoninis užstatymas.

*Želdiniai.* Kvartalas pakankamai žalias.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	12	20



*Ištrauka iš Klaipėdos rajono dokumentų bazės žemėlapis*

*Vystymo tendencijos.* Teritorija yra mažo užstatymo intensyvumo, kurioje galimi šie žemės naudojimo būdai (G1, K, V, R, B, I2, E, N), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16 m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Vykstant teritorijos plėtrai bei vertinant jau veikiančias įmonės bei veiklos pobūdį tikslinga ir komercinių bei paslaugų objektų plėtra tam kad būtų sukurta nauja kokybinė teritorijos vertė bei patrauklumas naujiems jos gyventojams.

### 3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0003:165, esantis Aukštkiemių g.17, Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. pertvarkomas ir formuojami du kitos paskirties žemės sklypai:

#### 3.1 Informacija apie pertvarkomą žemės sklypą Nr.1

1.	Žemės sklypo adresas	Aukštkiemių g. 17, Aukštkiemių kaime, Klaipėdos rajonas
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	
3.	Žemės sklypo plotas	0.8316 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė	Kita

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	13	20

	naudojimo paskirtis	
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Lietuvos Respublika
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintas skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, vienuoliktas skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Nėra</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	Pastatas - Autoremontu dirbtuvės (Unikalus daikto numeris: 5596-3012-9016); Pastatas - Sandėlis su remonto dirbtuvėmis (Unikalus daikto numeris: 4400-1966-2732); Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (Unikalus daikto numeris: 4400-2130-9931); Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (Unikalus daikto numeris: 5596-3012-9027).

### 3.2 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui Nr.1

Teritorijos (jos dalies) Nr .	1
Sklypo (jo dalies) adresas	Aukštikių g. 17, Aukštikių kaime, Klaipėdos rajonas
Sklypo (jo dalies) plotas	0.8316 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	16
Užstatymo tankumas (%)	40
Užstatymo intensyvumas	0.40
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	10
Servitutai	<i>Nėra</i>

### 3.3 Informacija apie pertvarkomą žemės sklypą Nr.2

1.	Žemės sklypo adresas	-
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	
3.	Žemės sklypo plotas	0.0228 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Lietuvos Respublika
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintas skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	14	20

		Elektroninių ryšių tinklų elektroninių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, vienuoliktas skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0228 ha.</i> <i>Kelio servitutas (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0228 ha.</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

### 3.4 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui Nr.2

Teritorijos (jos dalies) Nr .	2
Sklypo (jo dalies) adresas	
Sklypo (jo dalies) plotas	0.0228 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas	-
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	-
Servitutai	<i>Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0228 ha.</i> <i>Kelio servitutas (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0228 ha.</i>

### 3.7 Statybos zona, statybos riba, užstatymo tipas

**Statybos zona ir statybos riba** nustatoma vadovaujantis STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Detaliuoju planu nustatomas iki 16 m leistinas pastatų aukštis, bei dvi galimos užstatymo zonos 3m ir 7.25 m nuo sklypo ribos. Nustatoma zona, kurioje statant ar rekonstruojant esamus pastatus pastatus, aukštesnius nei 8.5 m iki 16 m būtinas besiribojančio žemės valdytojo sutikimas. Taip pat nustatomas 1 m atstumas nuo formuojamo sklypo Nr.2.

**Užstatymo tipas.** Galimi užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per); atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap), laisvo planavimo (lp).

### 3.8 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas

Žemės sklype numatoma komercinės paskirties pastatų statyba. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius bus numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą. Projekte numatoma zona automobilių stovėjimo vietoms įrengti. Konkretus automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	15	20

reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, statinio projekto rengimo metu. Konkretizuojant automobilių vietų skaičių ir išdėstymą bus išlaikomi atstumai iki gretimybių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų. Prie planuojamų objektų bus užtikrinamas pakankamas transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis (atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus).

### 3.9 Susisiekimo komunikacijos, skirstomųjų tinklų išdėstymas

**Susisiekimo komunikacijos.** Susisiekimo sistema esama, patekimas iš Aukštkiemių gatvės.

**Tinklai.** Teritorija inžineriškai įrengta. Teritorijoje yra esami vandentiekio, ryšių, elektros tinklai.

**Elektros tinklai.** Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonose, naudojimui užtikrinti bus vadovujamasi LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatyti servitutus apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20). Bus išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių Elektros ir Gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

Esant būtinybei bus numatytas trukdančių statybai veikiančių elektros ir dujų tinklų iškėlimas (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127).

Esamai transformatorinei numatytas servitutas. Sprendiniai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų. Techninio projekto ruošimui bus gautos prisijungimo sąlygos.

**Telekomunikacijų tinklai.** Bus vadovujamasi Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Bus užtikrinama, kad telekomunikacijų tinklai nepatektų po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju bus numatytos esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasos, ir vietos. Techninio ar darbo projekto ruošimui bus gautos naujos tinklų prisijungimo sąlygos.

**Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.** Planuojamam komercinės paskirties pastatui/ams bus numatytas prisijungimas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Tam tikslui bus gautos AB "Klaipėdos vanduo" prisijungimo sąlygas. Lietaus ir paviršiniai vandenys nebus nuvedami į buitinių nuotekų tinklus.

**Melioracija.** LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas numato Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti pastatus; 2) sodinti medžius; 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius. Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo 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 (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. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose.

Drenažo sistema pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse. Visi drenažo atstatymo ir pertvarkymo darbai vykdomi savo lėšomis. Kai drenažo rinktuvų trasas kerta naujai projektuojamų inžinerinių tinklų trasos, moliniai drenažo vamzdeliai keičiami

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	16	20

neperforuotais plastikiniais vamzdžiais po 5 metrus į abi puses nuo susikirtimo su tinklais taško. Draudžiama nevalytas nuotekas išleisti į drenažo sistemas.

### 3.10 Želdynų plotai

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu, komercinės paskirties objektų teritorijoms reglamentuojamas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 10%.

### 3.11 Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai

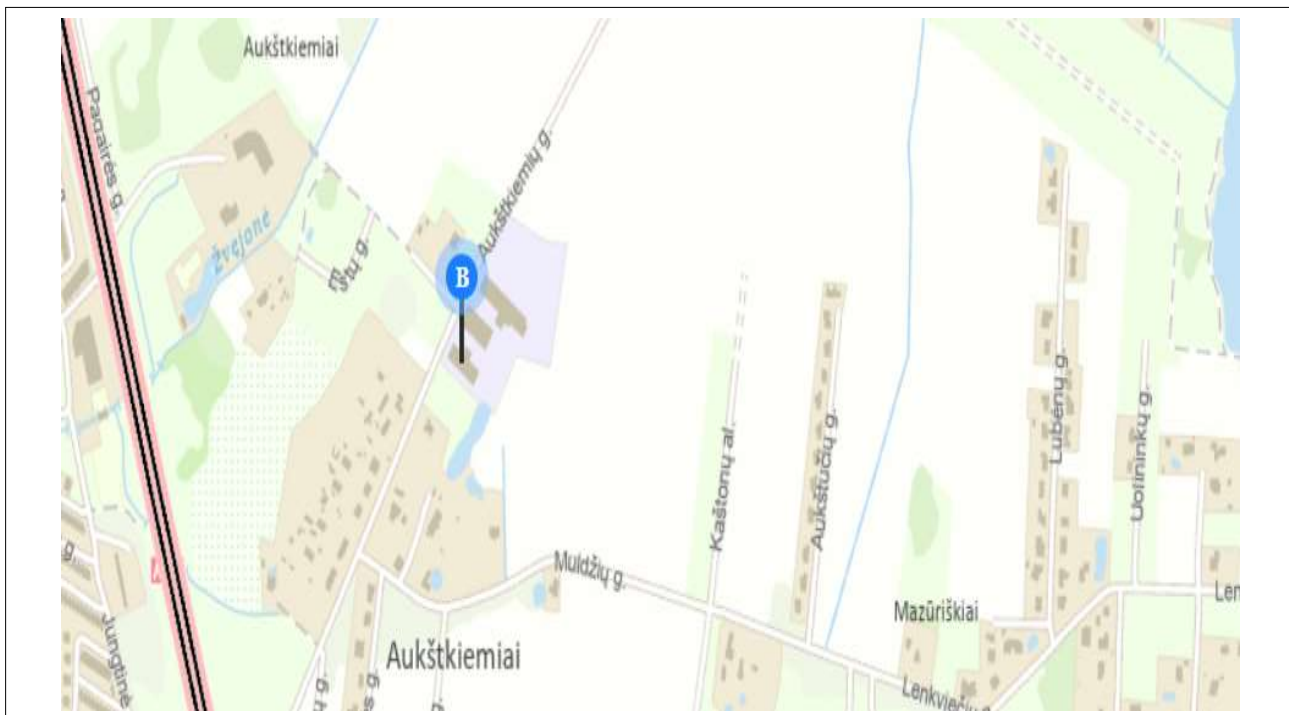
Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui. Planuojamas užstatymas sklype įkomponuojamas į jau esamą kvartalą, kuriame jau suformuota susisiekimo sistema.

Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura 2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Planuojamas pastatas/ai bus prijungtas prie centralizuotų tinklų.

Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą planuojama ūkinės veiklos teritoriją apželdinti vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu.

### 3.12 Triukšmo valdymas



Ištrauka iš [www.eismoinfo.lt](http://www.eismoinfo.lt)

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	17	20

Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeltas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Gyvenamos paskirties pastatai neplanuojami. Planuojami komercinės paskirties pastatai.

#### 4.GAISRINĖ SAUGA

**Išorės gaisro gesinimas.** Vanduo išorės gaisrų gesinimui iš Aukštkiemių priešgaisrinio vandens telkinio esančio gretimose teritorijoje. Atstumus nuo naudojamo vandens telkinio išorės gesinimui iki projektuojamo pastato tolimiausio kampo apie 162 m. Numatyti aikštelę vandens paėmimui, apsisukimui. Nesant galimybės numatyti priešgaisrinį rezervuarą sklypo ribose.



Ištrauka iš Regia.lt

**Privažiavimas.** Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš besiribojančios su žemės sklypu Aukštkiemių gatvės (gatvės plotis tarp raudonųjų linijų 20m). Planuojamas pastatas nuo gatvės nutolęs per 3m.

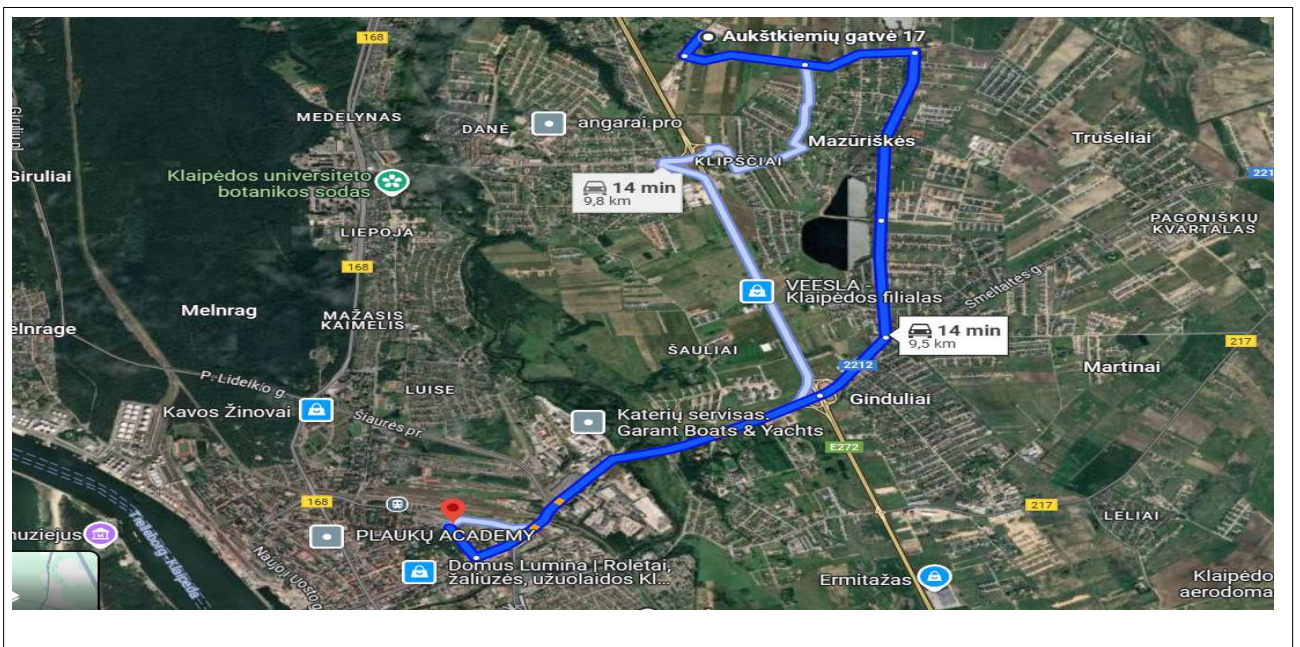
TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	18	20



Ištrauka iš Regia.lt

**Atstumai iki pastatų.** Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp esamų ir planuojamų pastatų. Jei nebus išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, apskaičiuojant naujai statomo pastato gaisrinį skyrių, planuojamas pastatas bus įtrauktas į bendrą gaisrinį skyrių su esamais pastatais, o nesant galimybės išlaikyti priešgaisrinių atstumų, bus numatomos papildomos priešgaisrinės priemonės.

**Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.** Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Nemėžis, Vilnius, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 5.1 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	19	20

## **5. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA**

### **5.1 Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra**

Patekimas į sklypą įrengiamas sklypo/ų savininko/ų lėšomis. Techninio projektui rengti bus gautos sąlygos.

### **5.2 Pastatai**

Bus rengiamas projektas statybą leidžiančiam dokumentui Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauti.

TPD Nr. K-VT-55-23-903	Lapas	Lapų
	20	20