
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5528/0004:456) GRABIŲ K., KRETINGALĖS SEN. DETALUSIS
PLANAS (*Toliau – Detalusis planas*)

TPD Nr. K-VT-55-22-530

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius

Planavimo iniciatorius – privatus asmuo

Detaliojo plano rengėjas – MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Marius Vainius, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., Grabių g. 8

Detaliojo planavimo tikslai:

Nustatyti žemės sklypui nekeičiant žemės sklypo naudojimo būdo teritorijos naudojimo reglamentą (-us), vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. AV-1263 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:456) Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“
- Detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas 2022-08-23 Nr. REG234679;

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo sąlygas (toliau - Sąlygos) išdavusios institucijos pavadinimas	Sąlygų Nr.	Sąlygų išdavimo data
1.	Akcinė bendrovė "KLAIPĖDOS VANDUO"	REG250036	2022-11-15
2.	AB „Telia Lietuva,,	REG249651	2022-11-11
3.	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos ministerijos	REG249311	2022-11-14
4.	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija	REG248730	2022-11-16
5.	Aplinkos apsaugos agentūra	REG248668	2022-11-07
6.	Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcija	REG248421	2022-11-04
7.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG248404	2022-11-04
8.	AB "Energijos skirstymo operatorius"	REG248176	2022-10-31

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

bendrieji planai:

- T00085152 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas

specialieji planai:

- T00082739 Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema
- T00063472 (003552000658) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema
- T00052656 (100002000312) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema
- T00052657 (100002000313) Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema
- T00072150 Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas
- T00077612 Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas
- T00079357 Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialusis planas

- T00088096 Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas
- T00064870 (003552004284) Kretingalės seniūnijos Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas
- T00079028 Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas
- T00079169 Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas

I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas topografinis planas, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei kiti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima 1 registruotą žemės sklypą:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
5528/0004:4 56	Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., Grabių g. 8	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: <ul style="list-style-type: none"> • kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.0403 ha • valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) Plotas: 0.5058 ha • melioruotos žemės ir melioracijos statinių

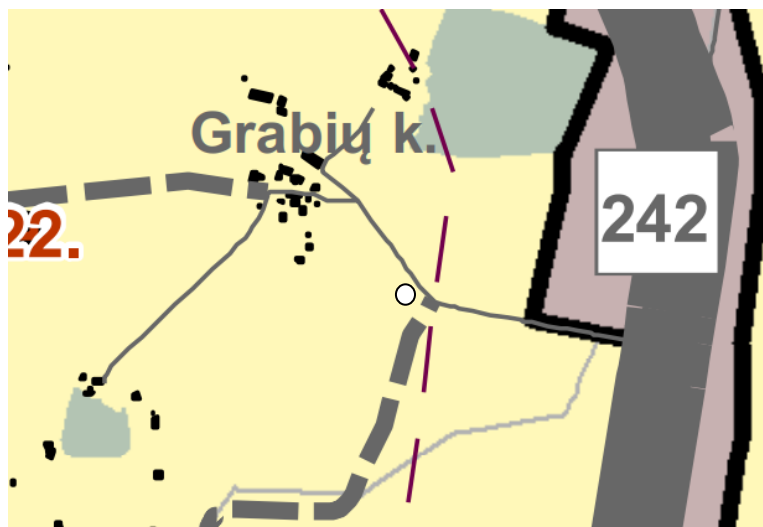
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
				<p>apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.5058 ha</p> <p>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100635048. Žemės sklypo plotas, patenkantis į teritoriją: 5058 kv. m.



Planuojama teritorija ribojasi su:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Adresas	Pastabos
1-3	5528/0004:985	Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., Grabių g. 10	Žemės ūkio Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3-4			Grabių g. – viešasis kelias Nr. KL8850
4-5			Valstybinė žemė

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- T00085152 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas:



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)	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
14.		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	12	0,2	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	-	M	-	-	-

Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio fragmentas

Pagl Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną. Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną Nr. 14. Šioje zonoje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,2. Vadovaujantis aiškinamojo rašto 6 sk., 6.2 p. X d., minimalus žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, dydis ekstensyvaus užstatymo zonoje – 30 arų.

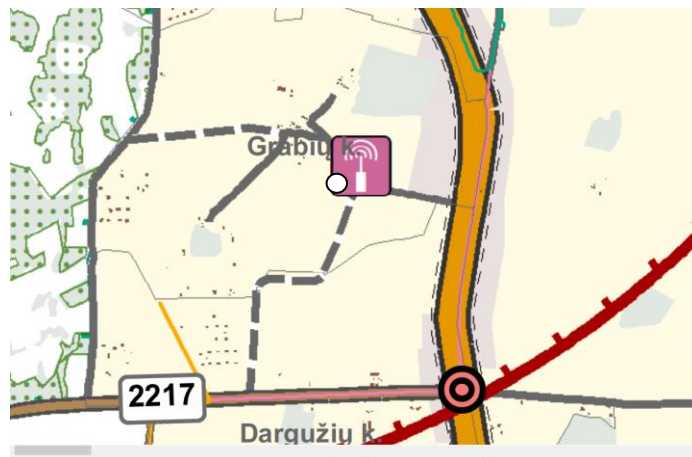


Gyvenamosios vietovės

- Intensyvaus užstatymo teritorija (2,0)
- Vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija (0,8)
- Mažo užstatymo intensyvumo teritorija (0,4)
- Ekstensyvaus užstatymo teritorija (0,2)

Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinio fragmentas

Pagal Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinį planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo gyvenamąją teritoriją (0,2).

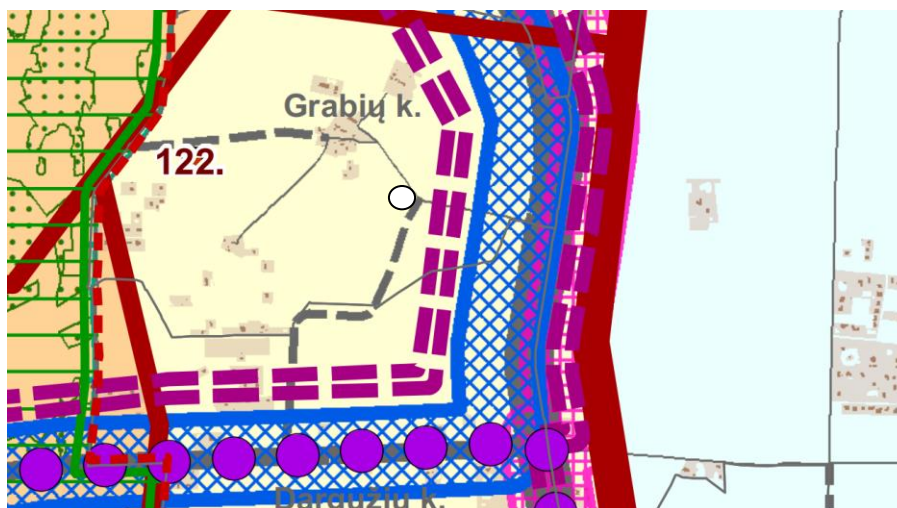


Susisiekimo infrastruktūra

- Valstybinės reikšmės magistralinis kelias (Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų)
- Valstybinės reikšmės krašto kelias (Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų)
- Valstybinės reikšmės rajoninis kelias (Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų)
- Vietinės reikšmės kelias/gatvė (gyvenamojoje vietovėje)

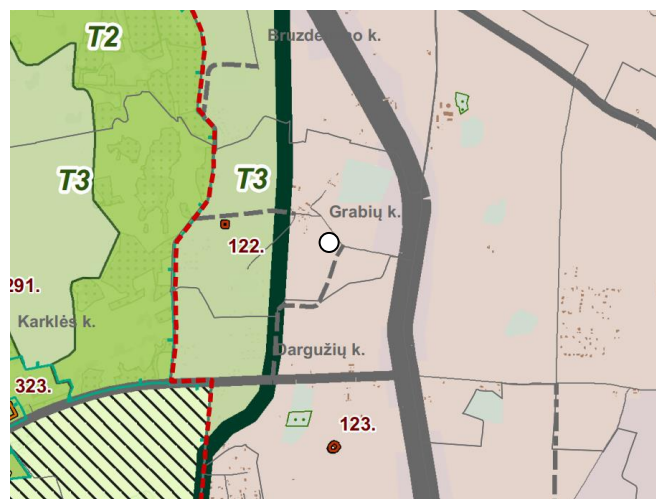
Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio fragmentas

Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinį planuojama teritorija ribojasi su veitinės reikšmės keliu/gatve Grabių g.








Rekreacijos, turizmo gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio fragmentas

Pagal Rekreacijos, turizmo gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį planuojama teritorija patenka į mažesnio nei vidutinis rekreacinį potencialą.



Teritorijos naudojimas

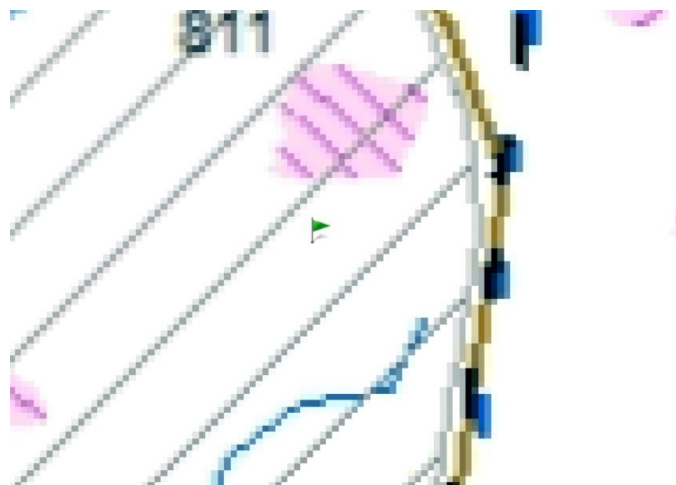
	Užstatytos ir užstatomos teritorijos
	Pramonės ir sandėliavimo zona
	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenų zona

Gamtos, kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio fragmentas

Pagal Gamtos, kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį planuojama teritorija patenka į užstatytas ir užstatomas teritorijas.

specialieji planai:

- T00082739 Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema



Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemos fragmentas

Pagal Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemą planuojama teritorija miškų žemę nepatenka.

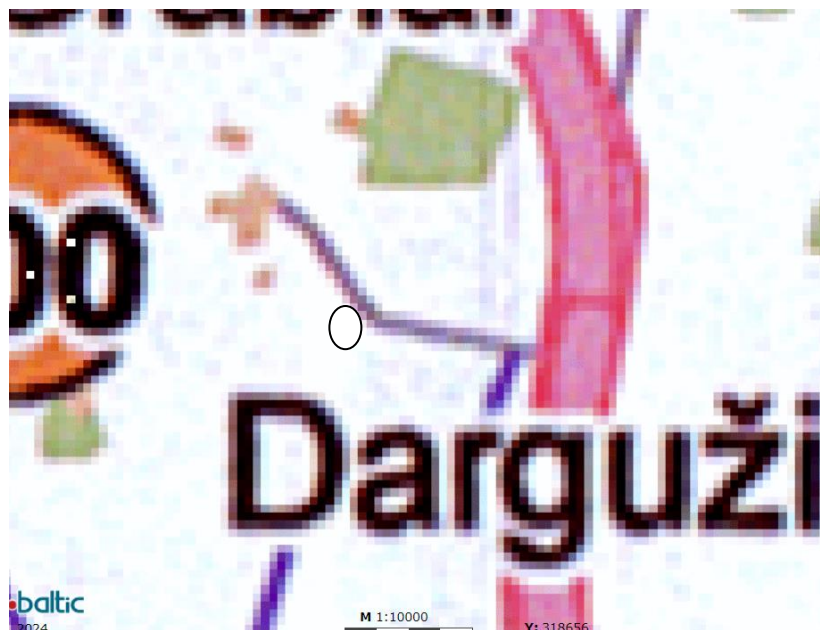
- T00063472 (003552000658) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema



Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos frafmentas

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemą planuojama teritorija miškų žemę nepatenka.

- T00052656 (100002000312) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema



Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos fragmentas

Pagal Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas ir jų apsaugos zonas.

- T00052657 (100002000313) Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema



Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemas fragmentas

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas ir jų apsaugos zonas.

- T00072150 Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas. Planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinių teritoriją.
- T00077612 Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas



Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano fragmentas

Pagal Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinių zoną.

- T00079357 Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialusis planas






Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano fragmentas

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendinius planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinių zoną.

- T00088096 Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas



-  Aglomeracija ir jos Nr.
-  Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija, vystoma I, II, III ir IV etapais
-  Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija, vystoma V etapu

« Specia
« Kompi

Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano fragmentas

Pagal Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją vystomą V etapu.

- T00064870 (003552004284) Kretingalės seniūnijos Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas



Kretingalės seniūnijos Girkalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo fragmentas

- T00079028 Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planas



Pajūrio regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano fragmentas

Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zonoje.

- T00079169 Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- Regioninio parko
- Funkcinės zonos
- Pajūrio juostos
- Savivaldybės
- Žemės sklypo

Buferinės apsaugos zona



Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano fragmentas

Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zonoje.

INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪRA Ties pietine planuojamos teritorijos riba atvesti 0,4 kV elektros tinklai. Teritorija melioruota, sklype nutiesti 50-75 mm drenažo sausintuvai.

SUSISIEKIMAS Planuojama teritorija yra Grabių kaime, Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas iš magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja (Palangos pl.) įsukus į esamą D kat. Grabių gatvę, vedančią iki planuojamo sklypo. Grabių gatvės plotis tarp

raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 12 - 16 m, važiuojamosios dalies plotis – apie 4,5 m, danga – žvyras. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose.

ŽELDINIAI Teritorija neužstatyta, saugomų želdinių nėra. Reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 12.01 iki 12.73 Baltijos aukščių sistema. Teritorija prižiūrima, žolė šienaujama.

GAMTOS IR KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI. Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos objektų ir registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių.

APLINKOS APSAUGOS, ORO, VANDENŲ, DIRVOŽEMIO FIZIKINĖS TARŠOS LYGIO VERTINIMAS. Detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS. Detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės.

VIEŠO SAUGUMO REIKMIŲ ANALIZĖ. Detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja 2020-08-20 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniams. Detaliojo plano rengimo tikslai – Nustatyti žemės sklypui nekeičiant žemės sklypo naudojimo būdo teritorijos naudojimo reglamentą (-us), vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Aplinkui planuojamą teritoriją vystomos gyvenamosios teritorijos, Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą.

PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS. Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė

II SPRENDINIAI.

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais žemės sklypui 5528/0004:456 Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., Grabių g. 8 Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypą:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Inten sy- vuma s	
1	5058	KT/G1	8,5	5	0,1	<p>Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:</p> <ul style="list-style-type: none">• kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.0403 ha• valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) Plotas: 0.5058 ha• melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.5058 ha <p>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</p> <p>Valstybinių parkų ar valstybinių</p>

						draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100635048. Žemės sklypo plotas, patenkantis į teritoriją: 5058 kv. m.
--	--	--	--	--	--	---

KT – Kita, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Statinių aukštis nustatomas 8,5 m. iki stogo kraigo. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (vieno/dviejų butų) ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija. Nustatomas užstatymo tipas: sodybinis užstatymas.

Planuojamų pastatų architektūriniai reikalavimai: 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 kokybe bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila, pvz., plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.

Planuojama užstatymo zona išlaikant 3 m. atstumą nuo kaimyninių žemės sklypų. Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Sprendžiama rengiant statinio techninį projektą. atstumas gali būti sumažinamas gavus gretimų žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento 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“, statant pastatus arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai),

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių 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 aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla – gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija – nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai aplinkai:

Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, todėl sklypuose galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos. Vadovaujantis LR saugomų teritorijų įstatymo 19 str. 7 p., valstybinių parkų, valstybinių rezervatų ir draustinių buferinės apsaugos zonose negali būti statomi vizualinę taršą sukeltantys statiniai, statomi ir (ar) rekonstruojami statiniai, jeigu jie blogina paveldo objektų eksponavimo sąlygas.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

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" žemės sklypams proj. Nr. 1-5 - 1-8 nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25 % 1-9 - 10 %. Įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų. Planuojamoje teritorijoje numatomi vietiniai inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto

rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu)

Vandentiekio tinklai: Numatomas prisijungti vietinių vandens gręžinių. vandenį į sklypus numatoma tiekti iš sklype suplanuoto artezinio vandens gręžinio, kuris tieks mažiau nei 10 m³ vandens per parą, vadovaujantis LAND 4-99 „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ ir Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu, nustatoma 5 m apsaugos zona, kurios paskirtis – apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Sprendžiama rengiant techninių projektą pagal išduotas technines sąlygas. Taip pat alternatyva, atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, jungtis prie jų.

Ūkio - buities nuotekų tinklai: Numatomas įsirengti vietinius nuotekų valymo įrenginius. Taip pat alternatyva, atvedus centralizuotus ūkinius nuotekų tinklus, jungtis prie jų.

Lietaus nuotekų tinklai: Išvalytos lietaus nuotekos iki reikiamų normatyvų numatoma infiltruoti į gruntą (sprendžiama rengiant techninį projektą). Paklojus centralizuotus tinklus jungtis privaloma jungtis prie jų.

Ryšių tinklai: neplanuojami

Elektros tinklai: elektros tinklai numatomi prijungti nuo esamų tinklų. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Šildymas: numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Melioracija: planuojama teritorija melioruota – nutiesti 50-75, 150 mm diametro drenažo rinktuvai. Pietinėje sklypo dalyje yra melioracijos griovys. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, nuo esamo melioracijos griovio nustatoma 15 m pločio griovio priežiūros juosta, kurioje draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechnikos), tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus. Numatomas drenažo rinktuvų, patenkančių į sklypų užstatymo zonas, perkėlimas. Vadovaujantis LR melioracijos įstatymo 5 str. 2 punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“, rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo

sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis Melioracijos techninio reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“. Darbai atliekami užsakovo lėšomis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):

Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, todėl sklypuose galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos.

Kadangi teritorija melioruota, sklype galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Planuojama teritorija patenka į viešojo kelio Grabių g. kelių apsaugos zoną (III skyrius, antrasis skirsnis).

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Gaisrinė sauga.

Susisiekimasis numatomas iš magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja (Palangos pl.) įsukus į esamą D kat. Grabių gatvę, vedančią iki planuojamos teritorijos. Artimiausia gaisrinė stotis – už 5 km, adresu Draugystės g. 11, Girkaliai. Gaisro atveju vanduo turi būti imamas iš artimiausio vandens telkinio arba įrengtas priešgaisrinis rezervuaras. Sprendžiama rengiant techninį projektą. Planuojamo priešgaisrinio vandens rezervuaro/dirbtinio vandens telkinio,

kuris turi atitikti reikiamas normas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (sprendžiama techninio projekto metu).

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis detaliojo plano keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	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 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. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojais automobiliais kopėčiomis ir (arba)

automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.



Išorės gesinimas numatomas nuo artimiausias vandens telkinio, kuris yra už apie 300 metrų, alternatyra nuo upės Rikinė, kuri yra už 450 metrų. Prie šių vandens telkinių yra privažiavimo keliai.

Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrانتus. Tarp planuojamoje teritorijoje planuojamų ir gretimų pastatų atstumas yra 6 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus

VĮ „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Atliekos: Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Susisiekimas: Planuojama teritorija yra Grabių kaime, Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas iš magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja (Palangos pl.) įsukus į esamą D kat. Grabių gatvę, vedančią iki planuojamos teritorijos per valstybinę žemę. Numatomas Grabių gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m. Automobilių parkavimas numatomas sklypuose suplanuotų statybos zonų ribose.

Želdiniai: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu – 25 %.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas
- LR miškų įstatymas
- LR saugomų teritorijų įstatymas
- LR atliekų tvarkymo įstatymas
- LR kelių įstatymas

-
- LR žemės įstatymas
 - LR melioracijos įstatymas
 - LR triukšmo valdymo įstatymas
 - LR želdynų įstatymas
 - LR teritorijų planavimo įstatymas
 - LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas
 - LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas
- Nuotekų tvarkymo reglamentas
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas
- Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės,
- Gamtinio karkaso nuostatai
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai

- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija
- Teritorijų planavimo normos
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;

-
- 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“;
 - KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
 - MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
 - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė

