

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)**

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:


Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslai: padalinti į sklypus. Daliai teritorijos nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Esant poreikiui suformuoti inžinerinės infrastruktūros teritorijas ir bendro naudojimo teritorijas. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo



..... Nagrinėjama teritorija

———— Planuojama teritorija

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, I1**, P**	KT	20	0,8*	1

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną Nr. 27. Šioje zonoje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita,

galimi žemės naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (**G2**), Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**), Komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**), Visuomeninės paskirties teritorijos (**V**), Rekreacinės teritorijos (**R**), Bendrojo naudojimo teritorijos (**B**), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**), Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**), Naudingųjų iškasenų teritorijos (**N**). Galimas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas (**I1**), skirtas minėtų užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingiems objektams ir saulės energijos elektrinių statybai. Galima pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (**P**) plėtra, kurių veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) sąrašus ir nereikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis 20 m, užstatymo intensyvumas iki 0.8.

Šiaurėje nagrinėjama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliu/gatve.

Vadovaujantis Bendroju planu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypams urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais (viešojo vandens tiekėjo tvarkomais) inžineriniais tinklais (vandentiekis, buitines nuotekos), taikomos minimalių dydžių nuostatos, - vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitais TPD suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas, minimalus sklypo dydis - 10 arų. Planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje, kur yra atvesti centralizuoti tinklai, todėl ši nuostata netaikoma.

Detaliojo plano koregavimas:

Rengiamu detaliuoju planu sklypas padalinamas į tris sklypus, kuriems nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 3679 m², Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypas Nr. 2: plotas – 835 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų vienbutis-dvibutis gyvenamuosius namus (iki 2 vienetų), ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – Užstatymo tipas – **kitas (vienbutis/dvibutis užstatymas) (kt)***.

Sklypas Nr. 3: plotas – 160 m², Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

* Užstatymo tipas – Kitas (numatoma iki 2 vnt. vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų, kurių tikslus skaičius ir vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu išlaikant reglamentuotus atstumus statybos zonos ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbutiniai ir dvibutiniai gyvenamieji pastatai“, kai vienam gyvenamajam namui skiriama ne mažiau 4 arų sklypo ploto). Statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbutiniai ir dvibutiniai gyvenamieji pastatai“ nustato mažiausius techninius reikalavimus vienbutio (vieno buto) ir dvibutio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų namų. Atsižvelgiant į teritorijos savitumą ir geografinę padėtį, išnagrinėjus ir įvertinus planuojamos teritorijos ir jos gretimybių

užstatymo principus ir erdvinės struktūros savitumą, aplinkinėse teritorijose esamą susiformavusį užstatymo tipą, siekiamą gyventojų koncentracijos laipsnį ir kitas aplinkybes, turinčias įtakos planuojamos urbanistinės struktūros formavimui vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, planuojamai teritorijai (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose) nustatomas užstatymo tipas – **kitas (vienbutis/dvibutis užstatymas) (kt)**. Pagal LR teritorijų planavimo normas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (toliau – Normos), vienbučio/dvibučio užstatymo tipo nėra, o sodybinis užstatymo tipas galimas, kai viename sklype planuojamas tik vienas gyvenamasis namas (su priklausiniais). Kadangi planuojamuose sklypuose numatoma statyti daugiau nei po 1 gyvenamąjį namą, vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 31.8 p., pasirenkamas **kitas** užstatymo tipas. Aplinkinėse teritorijose vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai, kas išlieka ir šioje teritorijoje, tačiau formuojant gyvenamąsias teritorijas siaurame sklype norint integruoti pastatus į esamą urbanizuojamą aplinką, detaliuoju planu sklypai neskaidomi į smulkesnius, o apibrėžiama maksimali galima vienbučių ir dvibučių pastatų statybos riba. Toks teritorijos planavimas leidžia vizualiai labiau įsilieti ir ergonomiškiau suplanuoti teritorijas su bendra takų bei viešųjų erdvių kompozicine sistema. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 3 punktu „Formuojant naujus, pertvarkant esamus žemės sklypus ar keičiant žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m², o vienbučio blokuoto užstatymo tipo Namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m²“.

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) koregavimo sprendiniais, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu bei 2014-01-02 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus 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“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

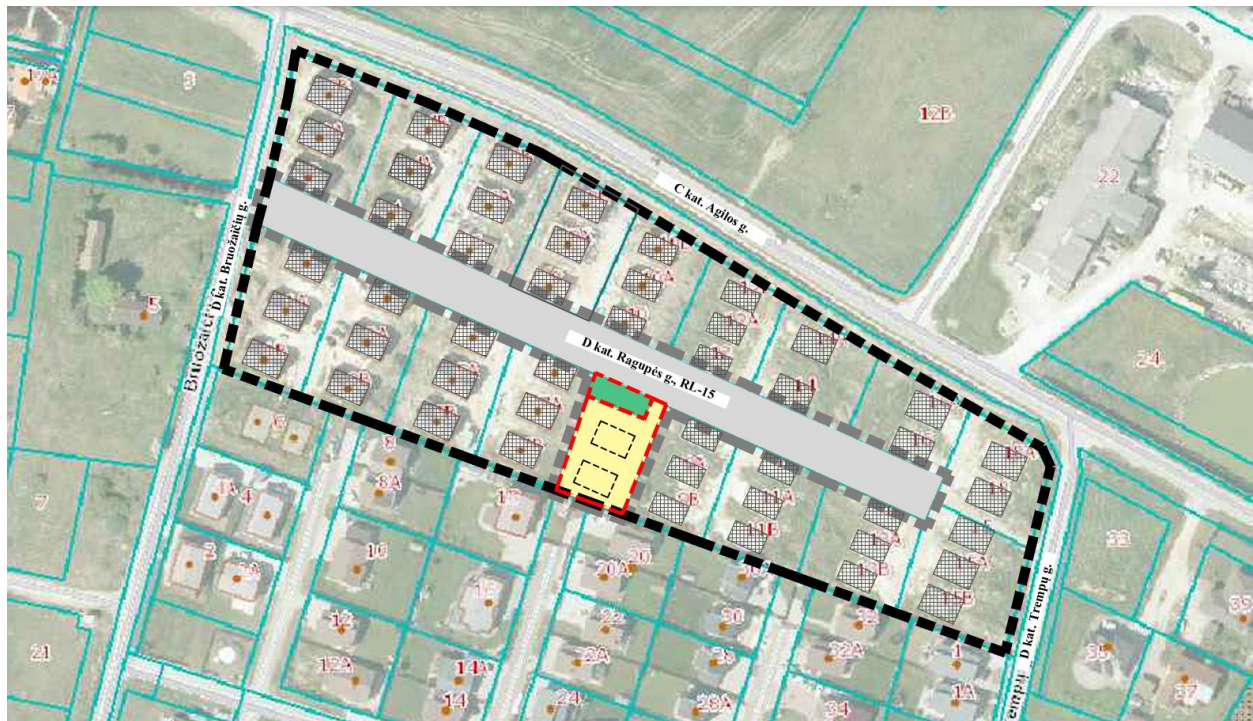
Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja kitos paskirties žemės sklypai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuriuose vyrauja kitas užstatymas, kai viename sklype statomi 2-3 gyvenamieji namai. Rengiamu detaliuoju planu numatoma iki dviejų






ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0005:2729) TRUŠELIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS, NUMATANTIS KOREGUOTI DETALIOJO PLANO, REG. NR. T00064381, SPRENDINIUS, TDP NR. K-VT-55-24-1199

vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statyba sklype, kaip ir gretimybėse. Aukštybiniai pastatai neplanuojami. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos kvartalo bei aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, planuojami statiniai darniai įsilies į aplinką be to sukuriami nauja žalia erdvė išskiriant atskirųjų želdynų sklypą.

Sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės 2025 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T11-171 „Dėl architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairių patvirtinimo“ patvirtintai metodikai:

Planuojami sprendiniai atitinka darnaus vystymosi principus, - planuojama teritorija yra urbanizuotoje/urbanizuojamoje teritorijoje aprūpintoje centralizuotais inžineriniais tinklais. Detaliojo plano sprendiniai atitinka urbanistinio integralumo principus: rengiamu projektu lieka esama, ankstesniu detalioju planu suplanuota D kat. Ragupės gatvė, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų 15 m. Esama Ragupės gatvė baigiasi akligatviu, tačiau gatvė buvo suplanuota ankstesniu detalioju planu, o rengiamo detaliojo plano riba neapima platesnės teritorijos, todėl nėra galimybės gatvės pratęsti, be to, nagrinėjamas kvartalas iš trijų pusių ribojasi su esamomis gatvėmis, todėl susisiekimo sistema yra gerai išvystyta, ir nesudaro prielaidos spūščių atsiradimui. Rengiamu projektu sukuriami nauja viešoji erdvė išskiriant atskirųjų želdynų sklypą Nr. 3. Planuojamas užstatymas išlaikant vieningą kvartalo koncepciją, kai taikomas kitas užstatymo tipas, planuojant 2-3 gyvenamųjų namų statybą viename sklype. Rengiamu projektu užtikrinama funkcionali struktūra - sukuriami kvartalo vieša žaliaji erdvė išskiriant atskirųjų želdynų sklypą.



G1	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS		PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
E	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, ATSKIRŲJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS		PLANUOJAMO SKLYPO RIBOS
I2	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS		ESAMI STATINIAI
	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA		PRELIMINARI STATINIŲ VIETA (TIKSLINAMA TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU)

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priiimami 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 kompleksškai. 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 ir aplinkinėse gyvenvietėse.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

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

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

Vadovaujantis 2007-09-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-260 patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu, Vadovaujantis specialiuoju planu, šiaurėje nagrinėjama teritorija ribojasi su C kat. gatve. Atstumas nuo C kat. gatvės iki planuojamo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypo Nr. 2 daugiau nei 50 m, o tarpe tarp gatvės ir numatomo užstatymo yra kiti gyvenamieji sklypai su esamu ir planuojamu užstatymu, todėl poveikio nuo c kategorijos gatvės planuojamam gyvenamosios paskirties sklypui nebus.

Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, 1 lentelėje nurodytiems leidžiamiems triukšmo ribiniams dydžiams.

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0005:2729) TRUŠELIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS, NUMATANTIS KOREGUOTI DETALIOJO PLANO, REG. NR. T00064381, SPRENDINIUS, TDP NR. K-VT-55-24-1199

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

Apie 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos į šiaurės rytus, už C kat. gatvės, yra Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, tačiau tarši veikla, galinti turėti neigiamos įtakos planuojamai teritorijai nevykdoma, o sanitarinės apsaugos zonos nenustatytos.

Projekto iniciatorius įsipareigoja techninio projekto rengimo metu įvertinti sklypo higieninę situaciją ir taikyti prevencines priemones apsaugančias nuo galimos taršos ir triukšmo bei užtikrinti Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“; Lietuvos higienos norma HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. V-190 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“; Lietuvos higienos norma HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. V-791 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose,

specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“). (3-21 14.6.5 Mr)BSV-762, 2023-01-19 nuostatų laikymąsi, esant poreikiui numatyti poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.).

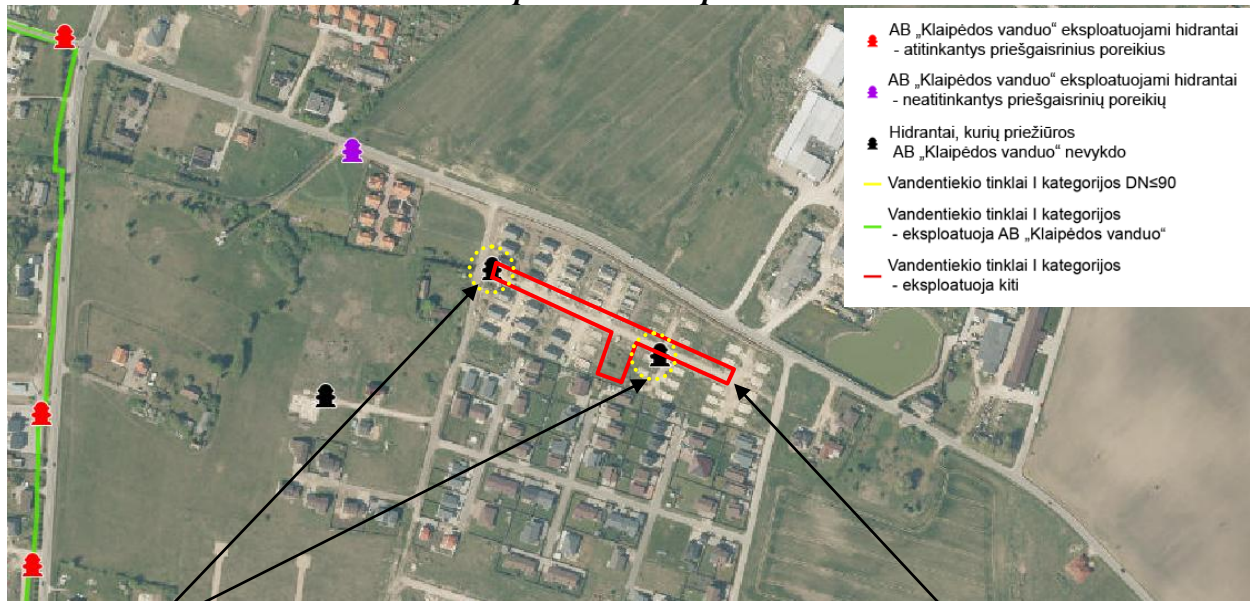
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės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

Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų namų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvargas (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Ištrauka iš AB Klaipėdos vanduo portalo www.vanduo.lt



Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų kvartalo priešgaisrinių hidrantų (atstumas nuo artimiausio hidranto iki tolimiausios planuojamo užstatymo ribos apie 50 m).

Papildomas gaisrų gesinimas galimas iš netoliese esančio tvenkinio arba apie 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, esančio vandens telkinio - Karjero. Privažiavimui prie vandens telkinio turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių

reikalavimų nuostatas: kieta danga grįsta, ne mažesnė kaip 12x12, aikštelė.

Jei esami ir planuojami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us).

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Ragupės gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis yra apie 7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie privačių (plano iniciatoriui nuosavybės teise priklausančių) centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

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:** prisijungimas numatomas prie privačių centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių planuojamoje teritorijoje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie privačių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių planuojamoje teritorijoje. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie kvartalo lietaus nuotekų tinklų arba lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius įrengiamus sklypų ribose (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai melioruoti. Bendru atveju melioracijos statiniai sugadinti statybų metu atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktų vietos tikslinamos pagal faktą, jiems patenkant į užstatymo zoną, iškeliami. 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). Vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintų Melioracijos techninio reglamento MTR

1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių (toliau – Taisyklės) 53 punktu, 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 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, Registro Nr.: 44/2522751, planuojamai teritorijai įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Sanitarinės apsaugos zonos suplanuotos 2010-12-23 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-891 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0005:327, 5558/0005:328), esančių Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuotiems biologiniams valymo įrenginiams, tačiau šiuo metu planuojamoje teritorijoje valymo įrenginių nėra, o nuotekos nuvedamos į centralizuotus tinklus, todėl sanitarinės apsaugos zonos naikinamos.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, Registro Nr.: 44/2522751, planuojamai teritorijai įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), tačiau planuojama teritorija apribota esamų gatvių, kurioms kelio apsaugos zonos netaikomos.

Sklypas Nr. 1:

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.3679 ha;
III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 0.0413 ha;
III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 0.0609 ha;
III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 0.1984 ha

Sklypas Nr. 2:

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.0835 ha;

Sklypas Nr. 3:

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.0160 ha;
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, Registro Nr.: 44/2522751, planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Rengiamu projektu servitutas naikinamas, o vietoje jo nustatomi servitutai kodas 222, 215.

Sklypas Nr. 1:

SI Kelio servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 215) - 3679 m²;

SI Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 3679m²

Sklypas Nr. 2:

SI Kelio servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas - 115) - 3679 m²

SI Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas - 218) - 3679m²

Sklypas Nr. 3:

SI Kelio servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas - 115) - 3679 m²

SI Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas - 218) - 3679m²

Servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Trušelių k., Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema yra esama. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Bruožaičių gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų - 12 m. Rengiamu projektu perplanuojamoje teritorijoje yra esama D kat. Ragupės gatvė (sklypas Nr. 1), kuri buvo suplanuota ankstesniu detalioju planu ir lieka esama, atskiriant ir perplanuojant buitinių nuotekų valymo įrenginiams suplanuotą sklypo dalį. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų lieka nepakitęs – 15 m. Iš Ragupės gatvės (sklypo Nr. 1) patenkama į kitus planuojamus sklypus (Nr. 2 ir Nr.3) bei esamus kvartalo sklypus.

Rengiamu projektu esamai gatvei nustatomi tarnaujantys servitutai kodas 222, 215, kurie nebuvo nustatyti ankstesniu detalioju planu.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant planuojamo pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

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

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarko aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- LRV 2011-04-27 nutarimas Nr. 494 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašas, LRV 2017-11-15 nutarimas Nr. 924;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-91;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;

- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;
- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0005:2729) TRUŠELIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS, NUMATANTIS KOREGUOTI DETALIOJO PLANO, REG. NR. T00064381, SPRENDINIUS, TDP NR. K-VT-55-24-1199

šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;

- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų 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“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

