

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai**

*Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai*

**Planuojama teritorija:** žemės sklypai Luknojų g. 1 (kad. Nr. 5558/0005:2874) ir Luknojų g. 1A (kad. Nr. 5558/0005:2873), Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 0,1022 ha.

**Planavimo tikslai:** esamus žemės sklypus sujungti į vieną sklypą, nekeičiant žemės pagrindinės naudojimo paskirties, pakeisti žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

**Uždaviniai:** koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00061513 sprendinius.

### *Teritorijos naudojimo reglamentai*

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos rajono bendroju planu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

***Esami žemės sklypai Luknojų g. 1 ir Luknojų g. 1A, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. sujungiami į vieną sklypą, kuriam nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:***

#### ***Žemės sklypas Nr. 1***

- Žemės sklypo plotas - 1022 m<sup>2</sup>.
- Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas – kita (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštis (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) – 12 m, pastatai statomi 1-2 aukšto.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo tankis - 40 %.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo intensyvumo indeksas – 0,80.
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

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

### ***Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai***

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2 d. nuostatomis rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatomi besiribojančių žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai. Rengiamu detaliuoju planu (TPD Nr. K-VT-55-25-542) suformuotas žemės sklypas Nr. 1 (Luknojų g. 1 ir 1A, Trušelių k.) gali būti sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu Šilininkų g. 2A, Trušelių k., kuriam rengiamas detalusis planas (TPD Nr. K-VT-55-24-117), parengus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu sujungtam žemės sklypui lieka galioti detaliaisiais planais sklypo dalims nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai.

*Detaliojo plano sprendinių atitikimas 2025-04-24 sprendimu Nr. T11-171 patvirtintoms Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairėms*

***Atitiktis darnaus vystymosi principams***

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą Trušelių k. gyvenamąją teritoriją, kuri yra aprūpinta centralizuotais inžineriniais tinklais.

Siekiant gerinti Trušelių k. gyventojų gyvenimo kokybę ir užtikrinti įvairiapusišką paslaugų prieinamumą, rengiamu detaliuoju planu esami žemės sklypai sujungiami vieną sklypą, kuriam pakeičiamas žemės naudojimo būdas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Tokia transformacija atitinka šiuolaikinius miestų plėtros principus, kai gyvenamosios teritorijos organiškai papildo komercinės, administracinės ir visuomeninės paskirties objektai.

Suformuotame žemės sklype sudaroma galimybė statyti komercinės (pvz., prekybos ar paslaugų centrus), administracinės (pvz., biurų pastatus) ir visuomeninės paskirties (pvz., medicinos, švietimo, kultūros įstaigas) pastatus. Šie statiniai bus skirti ne tik vietinių gyventojų poreikiams tenkinti, bet ir prisidėti prie platesnio teritorijos urbanistinio integralumo. Taip pat bus sudarytos sąlygos užtikrinti patogų paslaugų prieinamumą, sumažinti kasdienės gyventojų migracijos poreikį į Klaipėdos miestą dėl būtiniausių paslaugų.

***Urbanistinis integralumas***

Rengiamu detaliuoju planu teritorijos susisiekimo sistema, gatvių tinklas, dviračių ir pėsčiųjų takai lieka esami, naujai neplanuojami.

Siekiant sudaryti sąlygas sklandesniam planuojamo komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo pasiekiamumui, rengiamu detaliuoju planu numatomas jungiamasis kelias tarp Luknojų (žemės sklypas kad. Nr. 5558/0005:1594) ir Šilininų (žemės sklypas kad. Nr. 5558/0005:2715) gatvių. Šio jungiamojo kelio projektavimas yra svarbus užtikrinant patogų ir saugų susisiekimą tiek vietos gyventojams, tiek būsimų komercinės, administracinės ar visuomeninės paskirties objektų lankytojams. Šiuo jungiamuoju keliu bus sudaroma galimybė efektyviai organizuoti transporto srautus, mažinti spūstis, jo įrengimas prisidės prie bendro urbanistinio integralumo ir teritorijos funkcionalumo.

***Funkcionali struktūra***

Planuojama teritorija pasižymi palankia urbanistine integracija, nes ribojasi su C kat. Agilos gatve, kurioje įrengtas pėsčiųjų ir dviračių takas, kuris sudaro galimybes pasiekti tiek atviras urbanistines erdves, tiek žaliąsias zonas.

***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.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų su priklausiniais 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 planuojamai aplinkai***

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.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

***Triukšmas***

Naujai planuojamų statyti komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Preliminarūs planuojamos veiklos galimi triukšmo šaltiniai: vėdinimo įranga, automobilių stovėjimo aikštelė, aptarnaujantis transportas ir pan. Pagal šiuo metu numatytus sprendinius

triukšmo lygiai atitiks reglamentuojamus, detalesni sprendiniai bus konkretizuojami techninio projekto metu, kurio metu bus įvertinamas faktinis triukšmas, bei triukšmo valdymo priemonės. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN33:2011 reikalavimų, rengiant techninį projektą, numatyti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį - medžių sodinimą, akustinę tvorą, geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant rajoninio kelio keliamą triukšmą ir pan. Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad vykdomos veiklos triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, techninio projekto rengimo metu būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

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

### Gaisrinės sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu, STR 2.02.02:2004 3 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 6,55 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš planuojamoje teritorijoje galiojančiu detaliuoju planu (TPD Nr. T00061513) suplanuotų priešgaisrinių vandens telkinių arba iš artimiausio esamo priešgaisrinio vandens telkinio, esančio apie 65 m. atstumu rytų kryptimi Agilos gatvėje (pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintų Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 67 ir 67.3 p.). Priešgaisriniai vandens telkiniai turės atitikti Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p. ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 94 p. ir IV sk. (pakankamas vandens kiekis vandens telkinyje gaisrui gesinti) reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

### Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo

metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų esančių Šilininų g. (pridedamas sutikimas). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų esančių Šilininų g. (pridedamas sutikimas). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: lietaus nuotekas nuvesti į artimiausius lietaus nuotekų tinklus Šilininų g. (pridedamas sutikimas). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota – Ø50 mm diametro drenažo sausintuvais. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

***Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demonuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).***

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*

*Esama NTR registre įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga:*

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 0,0956 ha.

***Siūloma naikinti NTR registre įregistruotas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kadangi pagal THIS duomenis planuojamose žemės sklypuose nėra inžinerinių tinklų, bei nepatenka jų apsaugos zonos:***

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,0001 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) – 0,0108 ha.

***Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.***

*Atliekos.*

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

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Luknojų g. 1 ir 1A, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Susisiekimas yra esamas iš D kat. Luknojų gatvės (RL - 14 m, suplanuotas važiuojamosios dalies plotis – 6 m), planuojamo jungiamojo kelio tarp Luknojų (žemės sklypas kad. Nr. 5558/0005:1594) ir Šilaininkų (žemės sklypas kad. Nr. 5558/0005:2715) gatvių.

Kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose automobilių stovėjimas sprendžiamas suformuotų žemės sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, kuris planuojamam komerciniam objektui yra apie 10 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams, t.y. pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. ir 123.7 p. nuo planuojamų 10 automobilių stovėjimo vietų ir galiojančiu detalioju planu suplanuotų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos zonos išlaikomas normuojamas 5 m atstumas.

Servitutai.

*Esami NTR registruoti servitutai:*

- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (kodas – 108).
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (kodas – 107).
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (kodas – 106).
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (kodas – 103).

*Įregistravimo pagrindas: 2008-09-24 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-6595-(1.3), 2022-04-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-671-(14.12.110 E.).*

*Nauji servitutai neplanuojami.*

***Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso nustatyta tvarka.***

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091)..... ..... A. Taurosevičienė