

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Koreguojamas 2002-10-03 Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo Tarybos 23 posėdžio sprendiniu Nr.175 (reg.003553000334) patvirtintas detalusis planas su tikslu prie žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:209 prijungti laisvos valstybinės žemės plotą, pakeisti žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir prijungti prie žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:192, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Žemės sklypo ribos. Sklypų planavimo etapai.

Žemės sklypų ribos nustatytos koordinuotais geodeziniais taškais.

Planuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas S1, kadastrinis numeris 5558/0007:192, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 890 m².

Žemės sklypas S2, kadastrinis numeris 5558/0007:209, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas - 567 m².

Žemės sklypas S3 - laisvos valstybinės žemės fondo žemės sklypas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas - 49 m².

Sklypų planavimo etapai:

Žemės sklypui S2, pakeičiama žemės naudojimo būdas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sujungus žemės sklypus S1, S2, S3 suformuojamas žemės sklypas 01, kurio plotas – 1506 m². Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Žemės sklypo ribų taškų posūkliai koordinuoti geodeziniais taškais (žiūrėti brėžinį „Pagrindinis sprendinių brėžinys“).

Teritorijos paskirtis, naudojimo būdas.

Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatyta pagrindinė tikslinės žemės naudojimo paskirtis: K, Z – Kitos ir Žemės ūkio, naudojimo pobūdis- U_{4.1}R₃.Ž_{4.12}M_{2.1}. Prioritetinė žemės naudojimo paskirtis - K. Planuojami žemės sklypai priskiriami teritorijai, kurios konkreti žemės naudojimo paskirtis K, naudojimo pobūdis U_{4.1}- ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo.

Žemės sklypų kad. Nr. 5558/0007:209, Nr. 5558/0007:192, Klaipėdos r. sav. Sendvario sen., Slengių k. detalusis planas.

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendiniuose ši teritorija patenka į UKK_{4.1}/ŽŪGK_{2.2} indeksu pažymėta tvarkymo zoną.

Kraštovaizdžio tipo teritorija su indeksu UKK_{4.1} - ekstensyvaus užstatymo.

Planuojamam sklypui nustatytas naudojimo būdas U4.1 - ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo.

Privalomieji ir papildomi teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

Žemės sklypo - privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas- GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1),

- leistinas statinių aukštis (metrais) – 8.5,

- sklypo užstatymo tankis – 25%,

- sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4;

- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;

Kiti teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai:

a – želdynų nuo viso sklypo ploto įskaitant vejas, gėlynus įrengimo plotas 25%.

Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys tai žemės sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: pastatų (priestatų) iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3.00 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Maksimalus sklypo užstatymo plotas ir tankis nustatomas pagal anksčiau minėto statybos techninio reglamento 9 priedą.

Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais;

Inžineriniai tinklai.

Vandentiekio tinklai. Gyvenamųjų namų kvartalui, kuriame yra ir planuojami sklypai

suprojektuota vandens tiekimo trasa, kuri pajungiama į centralizuotus AB „Klaipėdos vanduo“ vandentiekio tinklus. Kvartalo grėžinys bus likviduojamas.

Buitinių nuotėkų tinklai. Buitinės nuotekos nuvedamos į planuojamoje teritorijoje esančius AB „Klaipėdos vanduo“ buitinių nuotėkų kanalizacijos tinklus.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui. Greta planuojamų žemės sklypų įrengtas priešgaisrinis hidrantas.



1. Hidrantų išdėstymo vietų a schema.

Urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Žemės sklype galima statyti vieno – dviejų butų gyvenamą namą, kieme gali būti statoma pavėsinė, atskirai stovintis garažas su ūkinėmis patalpomis, pagalbiniai ūkio paskirties pastatai. Pastatų architektūra turi būti tokia, kad: atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus, nurodytus Statybos įstatymo straipsnyje, panaudotų vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus; užtikrintų gerus vienbučių ir dvibučių pastatų pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius, patenkintų architektūros tektoniškumo sąlygas, t. y. teisingai atspindėtų naudojimui statybos produktų, konstrukcijos ir formos savitarpio priklausomybę ir reikšmę, kuriant statinio meninį vaizdą.

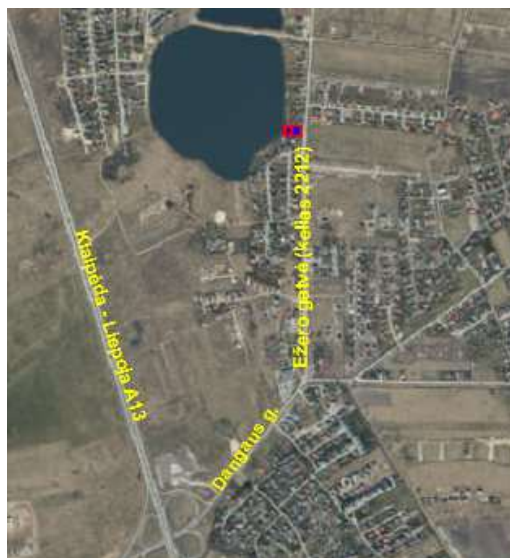
Planuojamame žemės sklype yra gyvenamas namas, pagalbinis ūkio paskirties pastatas – kiemo rūsys. Sklypo užstatymo riba ties kiemo rūsiu neišlaiko norminių užstatymo atstumu, gautas besiribojančio sklypo savininko sutikimas. Nuo vandens telkinio apsaugos zonos (5 metrai) iki pagalbinio ūkio paskirties pastato - kiemo rūsio 15 metrų atstumas, iki gyvenamojo namo atstumas yra 35 metrai.

Neužstatytos valdų žemės sklypo dalys naudojamos prieigoms ir įvažiavimui, vejai, sodui bei daržui. Žemės sklypas apželdinamas turi būti nemažiau 25 procentų viso sklypo ploto.

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus žiūrėti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje.

Susisiekimas.

Prie planuojamų žemės sklypų nuo magistralinio kelio A13, Klaipėda - Liepoja važiuojama asfaltuotu rajoniniu keliu Klaipėda – Radailiai - Kretinga (Nr.2212) gyvenviečių ribose Dangaus ir Ežero gatvėmis.



2. Susisiekimo sistemos schema.

Sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2212 – kaimo ribose Ežero gatve. Tai ketvirtos kategorijos kelias su 19 metrų pločio kelio juosta. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies apimančios Slengių, Mozūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano susisiekimo sprendiniuose numatyta, kad bus keičiama kelio - gatvės kategorija ir tai bus 2-B2 kategorijos gatvė kurios plotis tarp raudonųjų linijų 47 metrai, eismo juostų plotis 7 metrai. Esamo pastato statybos vieta už planuojamos gatvės raudonųjų linijų.

Automobilių statymo vietų poreikis prie vienbučio-dvibučio gyvenamojo namo nustatomas pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos". Žemės sklype vienas automobilis statomas garaže kitas kiemo ribose.

Tarp planuojamo žemės sklypo ribų ir vandens telkinio yra šešių metrų pločio Pavandenės takas. Planuojamoje teritorijoje atstumas nuo vandens telkinio šlaito iki Pavandenės tako raudonųjų linijų svyruoja nuo 6,48 m. iki 8,63 m., vandens telkinio apsaugos juosta 5.00 metrai.

Triukšmas

Planuojamame sklype stacionarių triukšmo šaltinių nėra ir nebus. Gyventojai neviršija gyvenamojoje teritorijoje leidžiamų triukšmo normų.

Žemės sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2212. Esant poreikiui valdos savininkai parengia autotransporto triukšmo ir taršos matavimus. Viršijant triukšmui didžiausius žemės sklypų kad. Nr. 5558/0007:209, Nr. 5558/0007:192, Klaipėdos r. sav. Sendvario sen., Slengių k. detalūs planas.

leidžiamus triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, įsirengia triukšmo ir taršos mažinimo priemonės (asmeninėmis lėšomis), kurios sumažintų triukšmo ir taršos lygį iki leidžiamų triukšmo ribinių dydžių (apsauginės sienelė, pylimas, apželdinimas ir pan.) vadovaujantis "Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10" nuorodomis.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius.

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Visos būtinos paslaugos: parodotuvės, pirminės medicinos paslaugos, mokyklos, buitinės paslaugos yra Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija nesukuria sanitarinių apsaugos zonų išeinančių už sklypo ribų.

Visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos, kurios nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr.XIII-2166.

Numatyti detaliojo plano korektūros sprendiniai atitinka nustatytas aplinkos kokybės ir higieninės būklės normas.

Gretimų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai ir poveikis gretimybėms.

Planuojamos teritorijos gretimybėse gyvenamosios teritorijos. Planuojamame žemės sklype esami pastatai, planuojamo sklypo plotas padidinamas prijungiant laisvos valstybinės žemės fondo žemės sklypą. Įvertinus ūkinį pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą daroma išvada, kad šioje teritorijoje cheminės, fizinės, biologinės taršos, psichogeninės įtakos nėra.

Gretimybėse vandens telkinys paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos - 5,00 m. Žemės sklypui įtakos neturės

Gretimų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai.

Įvertinus ūkinį pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą daroma išvada, kad šioje teritorijoje cheminės, fizinės, biologinės taršos, psichogeninės įtakos nėra.

Strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo, planuojamai ūkinei veiklai atlikti neprivaloma.

Planuojamos teritorijos sanitarinės apsaugos zonos ir apsaugos zonos, servitutai.

Žemės naudojimo apribojimai nustatyti vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr.XIII-2166, 2019-06-06.

Žemės sklypo 01 apribojimai:

- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0020 ha;
- kelių apsaugos zonos ((III skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0.0380 ha;
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0.0030 ha;
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0.1506 ha;
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.0453 ha;

Servitutai.

Žemės sklype S2, 2010-05-11 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-2588-(1.3) įregistruoti servitutai su kodais 206, 207, 208, 106, 107, 108.

Sujungus žemės sklypus į vieną sklypą perkeliama nustatyti servitutai:

s2.1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 206, plotas 567 m²;

s2.2 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 207, plotas 567 m²;

s2.3 - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 208, plotas- 567 m².

Gautas kvartalo inžinerinių tinklų savininko paaiškinimas, kad (žemės sklype S2) jo ir kvartalui priklausančių tinklų nėra ir sutinka, kad servitutai būtų naikinami. Šiuos servitutus su kodais s2.1 – 206; s2.2 – 207; s2.3 – 208; 106; 107; 108 siūloma naikinti kadastrinių matavimų metu.

Žemės sklype S1, 2010-05-11 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-2588-(1.3) sujungtiems dviejų servitutų s1 ir s2 plotams į vieną plotą (žiūr. detaliojo plano sprendinių „Priedas“ žemės sklypo su servitutais plane), įregistruoti servitutai su kodais 206, 207, 208, 106, 107, 108.

Detalioju planu, dėl įrengiamų inžinerinių tinklų, pakoregavus esamų servitutų s1 ir s2 ribas nustatomi servitutai:

s1 - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), kodas 222 - 170 m²;

s3 - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218.

Servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuojantys normatyviniai dokumentai

3 Lentelė. Normatyviniai techniniai dokumentai.

EIL. NR.	ŽYMUO	PAVADINIMAS
1	2	3
LR ĮSTATYMAI		
1	LR Teritorijų planavimo įstatymas.	1995 12 12, Nr. I-II20 (aktuali redakcija)
2	LR Žemės įstatymas	1994 04 26, Nr. I-1446 (aktuali redakcija)
3	LR Aplinkos apsaugos įstatymas.	1992 01 21, Nr. 5-75 (aktuali redakcija)
4	LR Miškų įstatymas	1994 11 22, Nr. I-671 (aktuali redakcija)
5	LR Saugomų teritorijų įstatymas	1993 11 09, Nr. I-301 (aktuali redakcija)
6	LR Atliekų tvarkymo įstatymas.	1998 06 16, Nr. VIII-787 (aktuali redakcija)
7	LR Melioracijos įstatymas.	1993 12 09, Nr. I-323 (aktuali redakcija)
8	LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas	1994 12 22, Nr. I-733 (aktuali redakcija)
9	LR Triukšmo valdymo įstatymas	2004 11 11, Nr. 164-5971 (aktuali redakcija)
10	LR Statybos įstatymas.	1996 03 19, Nr. I-1240 (aktuali redakcija)
NUTARIMAI		
11	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	LRV 1992-05-12 Nr.343, (aktuali redakcija)
12	Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai	LRV 2013-12-18 Nr.1267, (aktuali redakcija)
ĮSAKYMAI		
13	Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas	LR AM 2013-12-31, Nr.D1-999
14	Teritorijų planavimo normos	LR AM 2014-01-02, Nr. D1-7
15	Kompleksinio teritorijų dokumento rengimo taisyklės	LR AM 2014-01-02, Nr. D1-8
16	Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacija	LR AM 2013-12-31, Nr. D1-1009
17	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas	LR AM 2001-11-07, Nr. 540 (aktuali redakcija)
18	Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas	LR AM 2007-12-21, Nr. D1-694
19	Žemės naudojimo būdų aprašas	LR ŽŪM/LR AM 2013-12-14, Nr.3D-830/D1-920
20	Gamtinio karkaso nuostatai	LR AM 2007-12-16, Nr. D1-624
21	Sanitarinių apsaugos ribų nustatymo ir režimo taisyklės	LR SAM 2004-08-19 Nr. V-586
22	Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti	LR AM/PAGD prie VRM 2013-12-31 Nr.D1-995/I-312
LR STATYBOS NORMOS, TAISYKLĖS IR KT.		
23	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai	STR 2.02.09:2005
24	Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai	STR 2.06.04:2014
25	Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.	HN 33-2011
26	„Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas	STR 1.05.01:2017
27	Statinių klasifikavimas	STR 1.01.03:2017
28	Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės.	2002 m. gruodžio 30 d. Nr. 522

Pastabos:

1. Ūkinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos nustatyti vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, 2019-06-06.
2. Detaliojo plano galiojimo riba sutinka su sklypo ribomis.
3. Užstatymo riba nustatyta nuo esamo pastato. Dalis pastato patenka į kelio apsaugos zoną. Naujų statinių statyba kelio apsaugos zonoje negalima.

4. Kai pastatų aukštis iki 8,5 metro ribos minimumas - 3.00 metrai, aukštesniems pastatams +0.5 m kiekvienam aukšto metrui.

5. Detaliojo plano sprendiniai nurodyti pagrindiniame brėžinyje „Pagrindinis sprendinių brėžinys“ galioja kartu su aiškinamuoju raštu.

Teritorijų detaliojo plano vadovas

S. Sokolovienė

Detaliojo plano rengėjas

M. Bendikaitė