

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti sklypą (-us) inžinerinės infrastruktūros koridoriams, nustatant naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypų esančių Mazūriškių ir Klipščių k., Sendvario sen. detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės 5 šaukimo tarybos 9 posėdžio sprendimu Nr. T11-149, registro Nr. T00062806. Kadangi planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zonos teritoriją, kur urbanizuojamose teritorijose, neaprupintuose centralizuotais inžineriniais tinklais, žemės sklypų minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos – 10 arų, savininkų pageidavimu iš planuojamas žemės sklypas padalinamas į du. Naujai suformuotiems žemės sklypams bus nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje, projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 01 ir 02 bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

**Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" galimi statiniai priskirtini prie:**

**1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

**Gyvenamieji pastatai:**

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

**Negyvenamieji pastatai:**

Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1), kitų pagalbinių (9.2).

**3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

Inžineriniai statiniai:

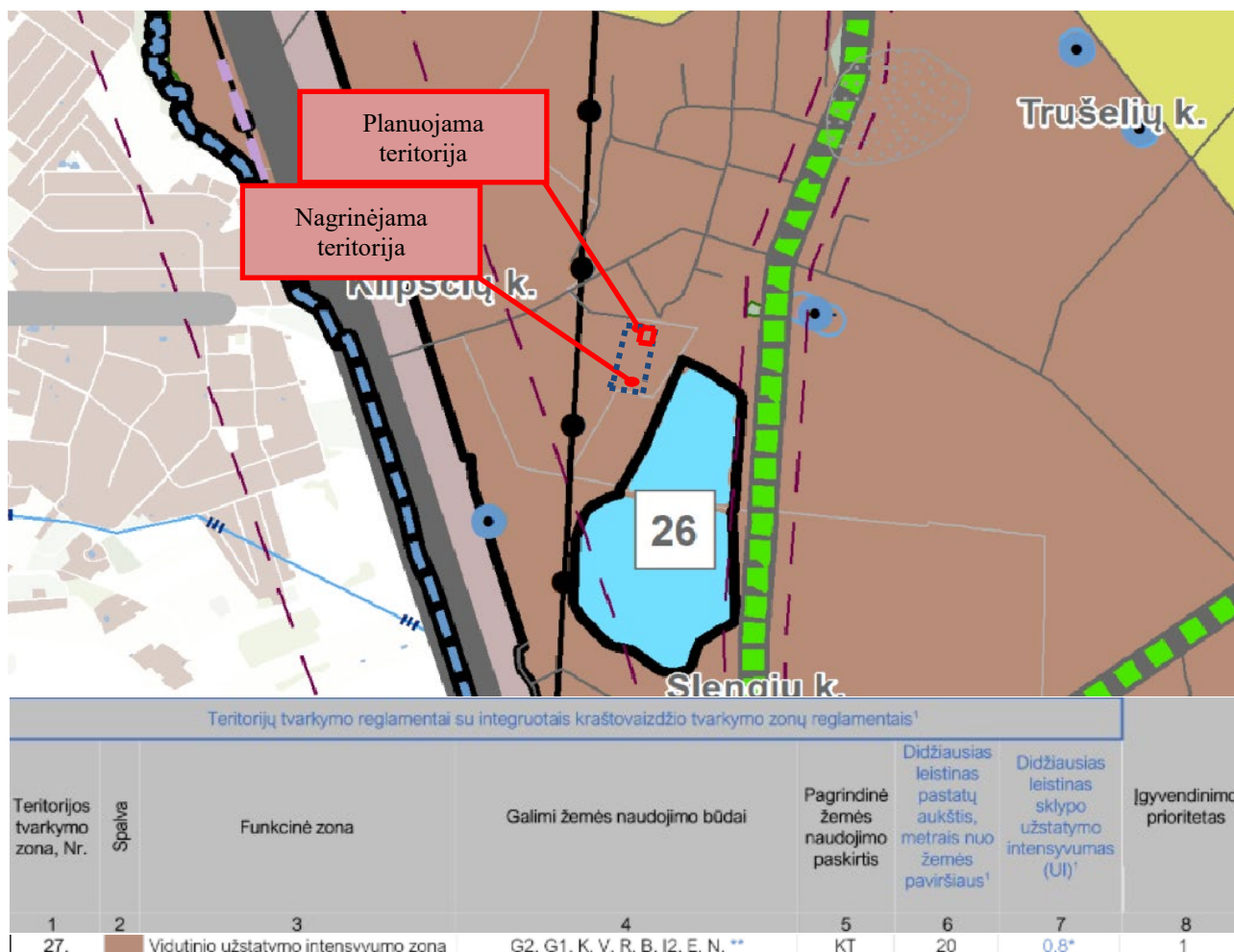
Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitos paskirties (4.5): terasa, aikštelė, pavėsinė.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34, registro Nr. T00095326, (Toliau – Bendrasis planas) pagrindinio sprendinių brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: **G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 20, užstatymo intensyvumas – 0,8, įgyvendinimo prioritetasis – 1.

I pav. Ištrauka iš pagrindinio sprendinių brėžinio



- Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N. Atsižvelgiant, kad planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos Klipščių kaime yra urbanizuojamos, užstatytos, skirtos visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Gyvenamoji teritorija**“ (GG).
- Teritorijos užstatymo tipas:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau planuojama teritorija patenka į urbanizuojamą teritoriją, kurioje vyrauja sodybinis ir mažaukštis užstatymas, todėl vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinį užstatymą**“ (su).
- Leistinas statinių aukštis:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 20 m. Planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas mažesnis, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus **iki dviejų aukštų su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankumo, naujai

formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo tankumas paskaičiuojamas atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija), naudojant interpoliacijos būdą pagal maksimalių sklypo užstatymo tankio dydžių lentelę, todėl naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 01 užstatymo tankumas – **25 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto, žemės sklypo Nr. 02 užstatymo tankumas – **29 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.

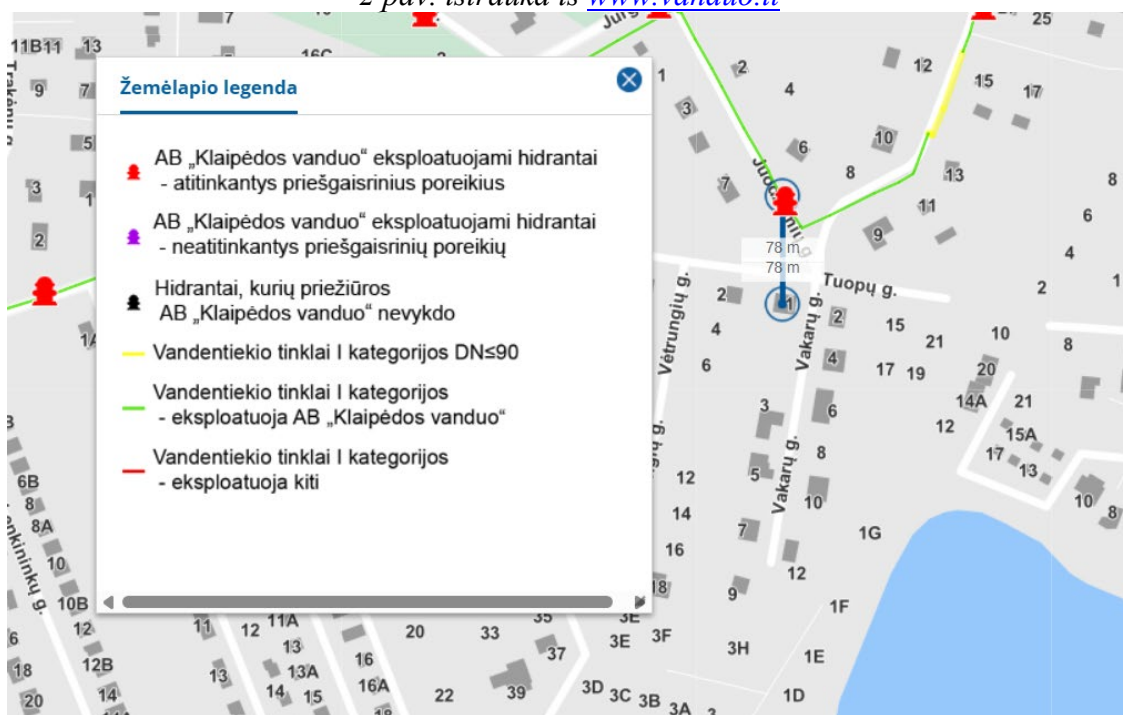
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nustatė didžiausią leidžiamą užstatymo intensyvumo rodiklį 0,8, naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **0,4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija).
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Kadangi sklypų projektinis Nr. 01 ir 02 savininkas yra tas pats asmuo, tad pritarimo dėl sklype Nr. 01 planuojamos statybos zonos arčiau sklypo, kurio projektinis Nr. 02, ribos – pritarimo nereikia. Sklypo Nr. 01 statybos zona, suplanuota 2 m atstumu ties esamu ūkiniu pastatu, kuri nustatyta vadovaujantis 2012 m. liepos 12 d. Klaipėdos rajono savivaldybės išduotu rašytiniu pritarimu statinio projektui Nr. RPP-34-120712-00065, išduotu pagalbinio ūkio paskirties pastato statybos projektui Nr. 11-06. Ūkinio pastato projekte buvo pateiktas rašytinis gretimo sklypo (kad. Nr. 5558/0007:1143) savininko sutikimas dėl statybos zonos ir ribos 2 m atstumu nuo jiems nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo (žr. projekto sudėtyje, prieduose). Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba visur kitur nuo gretimų žemės sklypų ribų turi būti atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Išnagrinėjus nagrinėjamoje teritorijoje esantį užstatymą – statybos linija nenustatoma. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse – formuojamuose žemės sklypuose vidutinis užstatymo tankumas bei tapati vyraujanti ūkinė veikla.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos yra įrengtas ~ 78 m atstumu šiaurės kryptimi, Juodžemių gatvėje (žr. 2 pav.), pateikimas į planuojamą teritoriją esamas: esama nuovaža iš registruoto inžinerinio statinio (unikalu Nr. 4400-6429-0419) Tuopų gatvės (RL – 15 m). Bendroju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios 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 ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

2 pav. ištrauka iš [www.vanduo.lt](http://www.vanduo.lt)



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 8 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Planuojamoje teritorijoje, pastatams aptarnauti reikalingi bendro naudojimo vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai, buvo suplanuoti koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00062806), bei 2003-10-23 sprendinių pagrindu parengtu „Individualių gyvenamųjų namų statybos kvartalo gatvės ir inžinerinių komunikacijų Sendvario seniūnijos Mazūriškių kaime“ techniniu projektu. Šie koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nekeičiami, laikinai apsirūpinimas vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimas planuojamas kaip numatyta koreguojamame detaliajame plane bei techniniame projekte, iš bendro kvartalo vietinio gręžinio ir bendro kvartalo vietinio nuotekų valymo įrenginio. Kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, vietiniai grupinio naudojimo tinklai bus tamponuojami ir prisijungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių

tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.

- 13.1. *Geriamas vanduo*: numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš koreguojamu detaliuoju planu bei techniniu projektu suplanuoto vandens gręžinio sklype, kurio kadastro numeris 5558/0007:0251. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.2. *Buitinės nuotekos*: numatoma prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti buitinių nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į koreguojamu detaliuoju planu bei techniniu projektu suplanuotą vietinį nuotekų valymo įrenginį sklype, kurio kadastro numeris 5558/0007:0251. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.3. *Lietaus nuotekos*: numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius. Paviršiniai nuotekų ir drenažo vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas*: Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas numatomas atsinaujinančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio darbo projekto rengimo metu drenažo rinktuvų ir sausintuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais.
- 13.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai nuo esamos įvadinės elektros apskaitos spintos KS-4683. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Detaliuoju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Detaliuoju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai***: Sklype, kurio projektinis Nr. 01, susisiekimas lieka esamas, nekeičiamas, iš D kat. (įregistruotas gatvės statinys unikalus kodas 4400-6405-1529) Tuopų gatvės. Į žemės sklypą projektinis Nr. 02, susisiekimas planuojamas iš rytinėje pusėje esančios Ds kat. Vakarų gatvės, suplanuotos koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00062806). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.

- D kategorijos Tuopų g. (RL – 15 m), važiuojamosios dalies plotis – 7,5 m su dviem 0,5 m šaligatviais, eismo juostų dvi, vienos eismo juostos plotis 3,25 m.
  - Ds kategorijos akligatvis (RL – 9.25 m). Važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis – 2,75 m.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:***
- 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypų savininkai įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypus kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:*** Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.**
17. ***Atliekos:*** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
18. ***Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:*** atliekant esamos būklės analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Į rytus nuo planuojamos teritorijos, už ~100 m (žr. 2 pav.), yra Ringelio upelis, kuris registruotas Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (žr. 3 pav.). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į tai, pakrantės apsaugos juosta nuo Ringelio upelio lieka galiojančio koreguojamo detaliojo plano sprendiniais (reg. Nr. T00062806) nustatyta – 10 m, o apsaugos zona – 50 m. Pakrantės apsaugos juosta ir zona į planuojamą teritoriją nepatenka. Atsižvelgiant į tai, kad minėtame detaliojo plane (reg. Nr. T00062806) nėra duomenų apie planuojamoje teritorijoje nustatytas ir įregistruotas paviršinio vandens telkinio apsaugos juostas ir zonas, šia detaliojo plano korektūra jos taip pat nenustatomos. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 p. „*paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime*“. Atsižvelgiant į tai, kad

planuojama teritorija yra kompaktiškai užstatytame Klipščių kaime, minėtas apribojimas dėl statinių statybos netaikomas.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra Ringelio upelis, todėl esamos situacijos analizėje buvo įvertinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, patvirtinti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiai. Planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas, todėl papildomų apribojimų susijusių su šią grėsme nenustatoma.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla (gyvenamoji), nesukuria kriterijų, kodėl turėtų būti nustatyta SAZ. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
21. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:**

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti šie servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.006 ha, bei servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.006 ha, kurių įregistravimo pagrindas – 2003-12-02 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-3687. Įregistruoti servitutai lieka, tačiau perdalinus sklypus, atitinkamomis dalimis servitutai padalinami suprojektuotuose naujuose žemės sklypuose Nr. 01 ir 02. Servitutinėse zonose S1.1, S2.1: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.006 ha (atitinkamai dalys 0.0029 ha ir 0.0031 ha); Servitutinėse zonose S1.2, S2.2: servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.006 ha (atitinkamai dalys 0.0029 ha ir 0.0031 ha).
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
  - 23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.2470 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0062 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0007 ha (**siūloma koreguoti**);
  - 23.4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0091 ha (**siūloma koreguoti**);

23.5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0113 ha (**siūloma nustatyti**).

24. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:***

**24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0.1470 ha):**

24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

24.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

24.1.4. Užstatymo tankis – **25 proc.**;

24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);

24.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;

24.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**

24.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1.1 tarnaus teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 0.0029 ha;

- Žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1.2 tarnaus teisė teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0029 ha.

24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1470 ha;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0062 ha;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0091 ha;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0007 ha

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0113 ha.

**24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.1000 ha):**

24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

24.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

24.2.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;

24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**)

24.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;

24.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

24.2.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02, servitutinėje zonoje S2.1 tarnaus teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 0.0031 ha;

- Žemės sklypas Nr. 02, servitutinėje zonoje S2.2 tarnaus teisė teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0031 ha.

24.2.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1000 ha.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

