

## 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 pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

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

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamas detalusis planas, kurio tikslai – padalinti sklypus kad. Nr. 5528/0001:125; 5528/0001:108 vadovaujantis Pajūrio tvarkymo planu paliekant sklypų dalis žemės ūkio paskirties teritorijoms. Atidalintai daliai bei sklypams kad. Nr. 5528/0001:395; 5528/0001:131 pakeisti žemės paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą rekreacinės paskirties teritorijos. Sklypams nustatyti žemės naudojimo reglamentus. Esant poreikiui suformuoti inžinerinės infrastruktūros teritorijas. Planuojama ūkinė veikla – poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

### *Sklypai:*

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 31149 m<sup>2</sup> sklype išskiriamos A (plotas – 31060 m<sup>2</sup>) ir B (plotas – 89 m<sup>2</sup>) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje numatoma statyti 1 aukšto su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 5 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.1. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (pastatų skaičius sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

**Sklypas Nr. 02:** plotas – 35409 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (ZU), žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z), naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

**Sklypas Nr. 03:** plotas – 22708 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (ZU), žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z), naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

**Sklypas Nr. 04:** bendras plotas – 24864 m<sup>2</sup>, sklype išskiriamos A (plotas – 23472 m<sup>2</sup>) ir B (plotas – 1392 m<sup>2</sup>) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje numatoma statyti 1 aukšto su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 5 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.1. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (pastatų skaičius sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

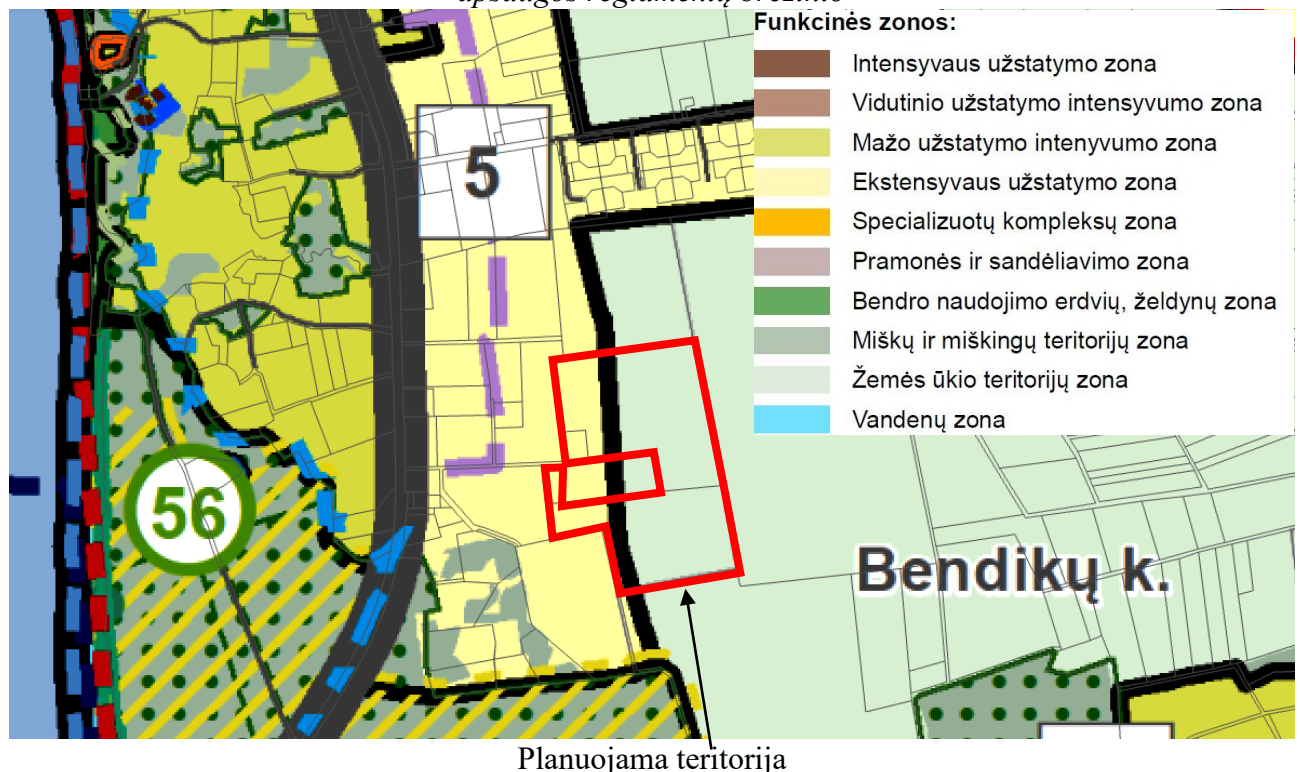
**Sklypas Nr. 05:** bendras plotas – 2256 m<sup>2</sup>, sklype išskiriamos A (plotas – 1800 m<sup>2</sup>), B (plotas – 456 m<sup>2</sup>) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje numatoma statyti 1 aukšto su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 22 % ( $\leq 500$  m<sup>2</sup>), sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (pastatų skaičius sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

**Sklypas Nr. 06:** bendras plotas – 2624 m<sup>2</sup>, sklype išskiriamos A (plotas – 2420 m<sup>2</sup>) ir B

(plotas – 204 m<sup>2</sup>) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje numatoma statyti 1 aukšto su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 19 % (≤ 500 m<sup>2</sup>), sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (pastatų skaičius sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2025-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo (toliau – Bendrasis planas) sprendiniais, Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu (toliau – Tvarkymo planas) (LR AM 2016-09-19 įsakymas Nr. D1-623, Suvestinė redakcija nuo 2024-04-03), Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentu (toliau – Apsaugos reglamentas) (LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-91), Gamtinio karkaso nuostatais (LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624) bei Teritorijų planavimo normomis (LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7).

*Ištrauka iš 2025-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio*

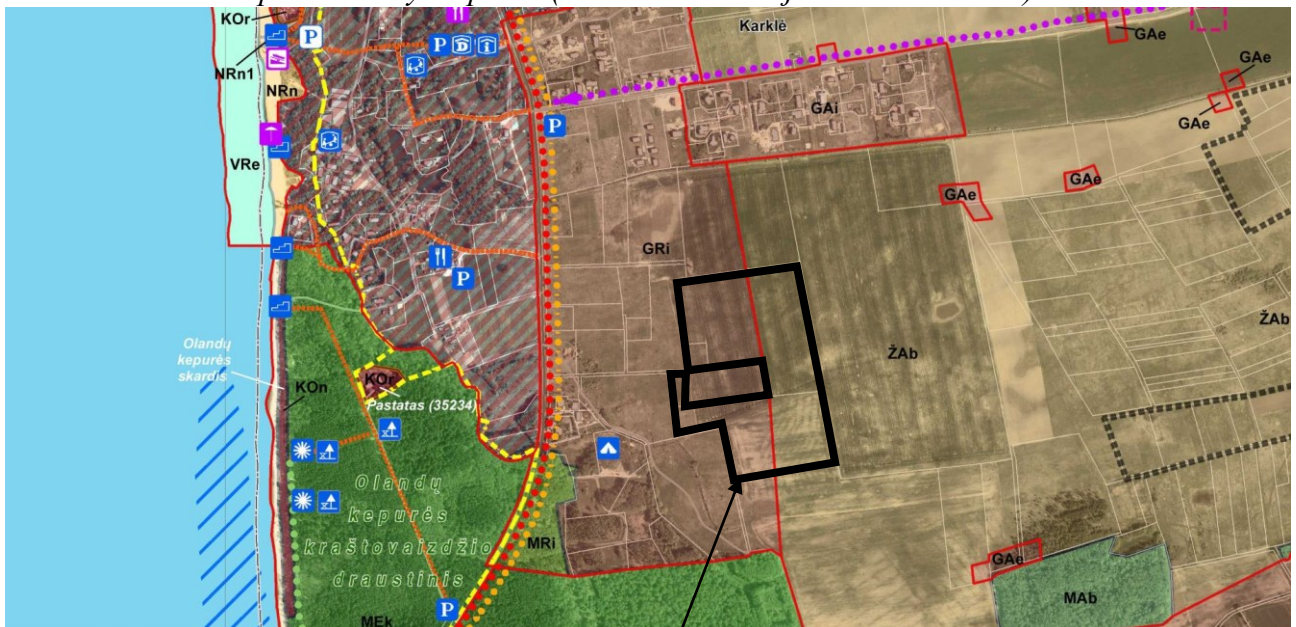


Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Igyvendinimo prioritetasis
5.		Teritorija tvarkoma pagal Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo planą					
6.		Teritorija tvarkoma pagal Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo planą					

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, rytinė dalis planuojamos teritorijos patenka į žemės ūkio teritorijų zoną Nr. 6, vakarinė dalis - į ekstensyvaus užstatymo zoną Nr. 5. Šios zonos tvarkomos pagal Pajūrio regioninio

parko teritorijos tvarkymo planą. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – europinės svarbos geoeologinę takoskyrą T4.1 (tvarkymo kryptis – natūralumą atkuriančių elementų grąžinimas ir/ar degraduotos teritorijos rekultivacija), todėl sklypams turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, t.y., užstatymo tankis negali viršyti 30 %, o priklausomieji želdynai turi sudaryti ne mažiau 50 % sklypo ploto. Rengiant DP ir žemės sklypų formavimo projektus, privalo būti numatyta galimybė į kiekvieną sklypą įvažiuoti keliu (gatve), besijungiančiu su vietinės ar valstybinės reikšmės keliu. Servitutai gali būti numatomi tik pertvarkomuose žemės ūkio paskirties sklypuose, ne mažesniuose, kaip 50 arų. Infrastruktūrai reikalingo sklypo dydis ir parametrai turi būti nustatomi pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus. Rengiamu projektu įvažiavimai į žemės ūkio paskirties žemės sklypus Nr. 02 ir Nr. 03 numatomi servitutais, abu žemės ūkio paskirties žemės sklypai yra didesni negu 50 arų.

*Ištrauka iš 2016-09-19 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-623 patvirtinto Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano (Suvestinė redakcija nuo 2024-04-03)*



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Tvarkymo planu, vakarinė planuojamos teritorijos dalis yra Pajūrio regioninio parko rekreacinio prioriteto zonoje GRi (intensyvaus (formuojančio) tvarkymo). Ši zona priskiriama kitos paskirties žemei, gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms – rekreacinių teritorijų kaimai ar jų dalys. Vadovaujantis Tvarkymo planu bei Apsaugos reglamentu, rekreacinio prioriteto funkcinėse zonose projektuojami ir statomi ne aukštesni kaip vieno aukšto su palėpe (iki 8,5 m) rekreaciniai pastatai. Žemės sklypų, kurių plotas iki 0,15 ha, bendras užstatymo plotas negali viršyti 300 m<sup>2</sup>; žemės sklypų, kurių plotas nuo 0,15 iki 1,00 ha, bendras užstatymo plotas negali viršyti 500 m<sup>2</sup>; žemės sklypų, kurių plotas daugiau nei 1,00 ha, bendras užstatymo plotas iki 5 % žemės sklypo ploto. Rytinė planuojamos teritorijos dalys yra ekologinės apsaugos prioriteto zonoje ŽAb (bendrojo apsauginio ūkininkavimo).

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 STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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 sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Detaliajame plane nustatyti užstatymo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų.

***Architektūriniai reikalavimai:***

- Vadovautis Pajūrio regioninio parko direkcijos išduotomis projektavimo sąlygomis;
- Formuojant architektūrinę aplinką, naudoti natūralias, tradicines Mažosios Lietuvos etnografiniam regionui būdingas spalvas;
- Išlaikyti tradicinės etnografinio regiono architektūros pobūdį, formas, dydžius bei formuoti rekreacinių ir gyvenamųjų vietovių estetinį vaizdą;
- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos (sienoms – medis, degtos raudono molio plytos, tinkas ar jas imituojančios medžiagos; stogo dangai – nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos). Draudžiama statinius apkalti plastikinėmis dailylentėmis;
- Pastatus (sienas, stogus) rekomenduojama dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis: sienas – pilka, ruda ir gelsva (šviesi molio); stogo danga – pilka ar rausva (degto molio);
- Tvorų dydžiai ir medžiagos numatomos, atsižvelgiant į kraštovaizdžio tvarkymo zonos, kurioje yra planuojama teritorija, reikalavimus bei aptveriamų pastatų stilių;
- Sodybas tvirti ažūrinėmis tvoromis (virbų, karčių, lentų, žabų) be cokolio iki 1,5 m aukščio. Neleidžiama aptverti sodybų (namų valdų) neperregimomis tvoromis;
- Pavėsinės statomos iš medžio, stogų dangai naudojamos nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos. Šių statinių aukštis ne didesnis kaip 4 m, užstatymo plotas ne didesnis kaip 15 m<sup>2</sup>;
- Žemės sklypų, kurių plotas iki 0,15 ha, bendras užstatymo plotas negali viršyti 300 m<sup>2</sup>; žemės sklypų, kurių plotas nuo 0,15 iki 1,00 ha, bendras užstatymo plotas negali viršyti 500 m<sup>2</sup>; žemės sklypų, kurių plotas daugiau nei 1,00 ha, bendras užstatymo plotas iki 5 % žemės sklypo ploto;
- Projektuojami ir statomi ne aukštesni kaip vieno aukšto su palėpe (iki 8,5 m) rekreaciniai pastatai;
- Rekreacinio prioriteto zonose negalima projektuoti ir statyti su rekreacija nesusijusių pastatų bei įrangos.

***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priiimami išipareigojimai:***

- 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:***

Visuomenės poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos – parduotuvės, švietimo įstaigos, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Klaipėdos mieste.

***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:***

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

**Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai:**

Planuojama teritorija yra Pajūrio regioniniame parke, todėl sklypuose galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Valstybiniai parkai (V-23). Vadovaujantis LR saugomų teritorijų įstatymo (toliau – Įstatymas) 14 str. 2 p., valstybiniuose parkuose draudžiama arba ribojama veikla, galinti pakenkti jų kraštovaizdžiui, gamtos ir nekilnojamosioms kultūros vertybėms, taip pat gamtiniams rekreaciniams ištekliams, juose negali būti statomi vizualinę taršą sukėliantys statiniai, sodinami želdiniai, užstojantys istorinę, kultūrinę ir estetinę vertę turinčias panoramas.

Vakaruose, daugiau nei 250 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, yra rajoninis kelias 2217 *Klaipėda-Dargužiai-Karklė* (Placio g.). 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.

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	$L_{dienes}$ , 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 kelio keliamą triukšmą.

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.

**Gaisrinė 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 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis

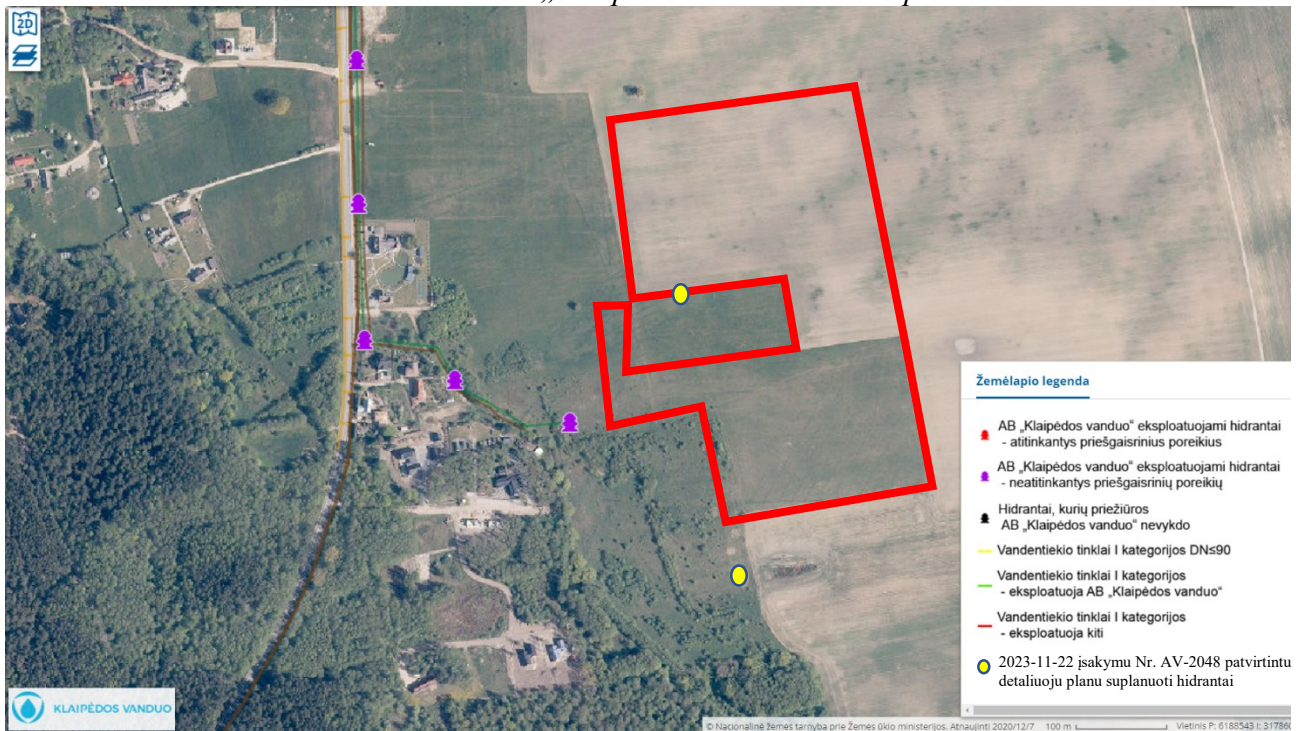
STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų ir kitu detaliuoju (2023-11-22 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-2048 patvirtintu žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0001:40; 5528/0001:82; 5528/0001:91; 5528/0001:105; 5528/0001:106; 5528/0001:116; 5528/0001:347) Karklės k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliuoju planu) suplanuotų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu, turi būti įrengiami kas 150–200 m (atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m). Vadovaujantis Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. 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 privažiuojamais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us).

Į sklypus patekimas numatomas iš specialiuoju planu suplanuotų D kat. gatvių vedančių iš rajoninio kelio 2217 Klaipėda-Karklė-Dargužiai (Placio g.). Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu 2010-05-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-413, iki sklypų suplanuotos D kat. gatvės/akligatviai, kurių galuose numatytos 20x15x6 m apsisukimų aikštelės (minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių šiukšliavežiui (iki 10 m ilgio)).

Artimiausia gaisrinė stotis – už 12 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, 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 ir gaisrinio hidranto.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ žemėlapio



Planuojama teritorija

### ***Inžineriniai tinklai:***

Numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki Krikštų g. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų vandentiekio tinklų, nutiestų Krikštų g. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nutiestų Krikštų g. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekos bus nuvedamos į infiltracinius šulinius, planuojamus sklypų ribose (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta 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, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **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:** planuojama teritorija melioruota – teritorijoje nutiesti d50-175 drenažo rinktuvai. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ VIII sk. 53 p., nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų turi būti nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustčius (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.

Vadovaujantis LR melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“.

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):***

Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamiems sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Valstybiniai parkai (5-23), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2).

#### **Sklypas Nr. 01:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 31149 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 31149 m<sup>2</sup>

#### **Sklypas Nr. 02:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 35409 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 35409 m<sup>2</sup>

#### **Sklypas Nr. 03:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 22708 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 22708 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 04:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 24864 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 24864 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 05:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 2256 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 2256 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 06:**

- V-23. Valstybiniai parkai - 2624 m<sup>2</sup>
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 2624 m<sup>2</sup>

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.*

**Servitutai:**

Detalioju planu sklypuose suplanuojami kelio servitutai ir servitutai inžinerinių komunikacijų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui:

**Sklypas Nr. 01:**

- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 89 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 89 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **S2** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas sklypui Nr. 02, kodas - 215) - 749 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **S2** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 02, kodas - 222) - 749 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypų Nr. 05, 06 dalyse, kodas - 115);
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypų Nr. 05, 06 dalyse, kodas - 218);

**Sklypas Nr. 02:**

- Kelio servitutas **S2** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 01, kodas - 115) - 749 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **S2** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 01, kodas - 218) - 749 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypų Nr. 05, 06, 01 dalyse, kodas - 115);
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypų Nr. 05, 06, 01 dalyse, kodas - 218);

**Sklypas Nr. 03:**

- Kelio servitutas **S3** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas sklypui Nr. 03, kodas - 215) - 557 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **S3** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 03, kodas - 222) - 557 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypo Nr. 05 ir 04 dalyse, kodas - 115);
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypo Nr. 05 ir 04 dalyse, kodas - 218);

**Sklypas Nr. 04:**

- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 1392 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 1392 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **S3** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas sklypui Nr. 03, kodas - 215) - 557 m<sup>2</sup>/;
- Servitutas **S3** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 03, kodas - 222) - 557 m<sup>2</sup>;
- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypo Nr. 05 dalyje, kodas - 115);
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypo Nr. 05 dalyje, kodas - 218);

**Sklypas Nr. 05:**

- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 456 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 456 m<sup>2</sup>;

**Sklypas Nr. 06:**

- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 204 m<sup>2</sup>;
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 204 m<sup>2</sup>;

*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. Tiksliai atliekų konteinerių vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

**Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Karklės kaime, Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema esama: į teritoriją patenkama esamomis nuovažomis iš rajoninio kelio 2217 *Klaipėda-Karklė-Dargužiai* per laisvoje valstybinėje žemėje suplanuotą D kat. Krikštų gatvę. Į sklypus Nr. 06, 01, 02 ir 05 patenkama iš D kat. Krikštų gatvės, o į sklypus Nr. 04 ir 03 iš specialiuoju planu suplanuotos D kat. gatvės vedančios iš Krikštų gatvės. Patekimui į žemės ūkio paskirties sklypus Nr. 02 ir Nr. 03 suplanuoti servitutai per sklypus Nr. 01 ir Nr. 04. Vadovaujantis Bendroju planu, Servitutai gali būti numatomi pertvarkomuose žemės ūkio paskirties sklypuose, ne mažesniuose, kaip 50 arų, šiuo atveju abu žemės ūkio paskirties žemės sklypai yra didesni negu 50 arų.

Rajoninio kelio juostos plotis ties planuojama teritorija - 18-21 m, važiuojamosios dalies plotis - 7 m, danga - asfaltas. Keliui nustatyta 20 m pločio apsaugos zona.

Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano (toliau - Specialusis planas), patvirtinto 2010-05-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-413, sprendiniais, suplanuotos D kat. gatvės, kurių plotis tarp raudonųjų linijų - 15 m, važiuojamosios dalies plotis - 5-6 m, abipus gatvių numatyti 1,6-2,1 m pločio šaligatviai. Šių gatvių įrengimui išskirtos sklypų dalys ir numatyti servitutai. Gatvių galuose suplanuotos 20x15x6 m apsisukimų aikštelės (minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių šiukšliavežiui (iki 10 m ilgio)), aplink kurias numatytos 1 m pločio neužstatomos zonos. Apsisukimų aikštelių parametrai tikslinami techninio (-ių) projekto (-ų) metu.

Rengiant detalų planą taikomi šalia planuojamos teritorijos parengto žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0001:40; 5528/0001:82; 5528/0001:91; 5528/0001:105; 5528/0001:106; 5528/0001:116; 5528/0001:347) Karklės k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto 2023-11-22 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-2048 sprendiniai.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos sprendžiamos techniniu projektu. Stovėjimo vietų kiekis turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus.

#### ***Želdiniai:***

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas rekreacinių teritorijų sklypuose, esančiuose gamtinio karkaso teritorijose – 50 %. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

#### ***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“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- 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.

##### ***Įsakymai (aktuali redakcija):***

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- 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;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

***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. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
  - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
  - KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
  - MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
  - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
  - 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