

## 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. Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslai: nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentus.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamojo namo su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

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



..... Nagrinėjama teritorija

———— Planuojama teritorija

| Teritorijos tvarkymo zona, Nr. | Spalva | Funkcinė zona                        | Galimi žemės naudojimo būdai            | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U) | gyvendinimo prioritetas |
|--------------------------------|--------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|---|-------------------------|
| 1                              | 2      | 3                                    | 4                                       | 5                                    | 6   | 7   | 8                       |
| 27.                            |        | Vidutinio užstatymo intensyvumo zona | G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P** | KT                                   | 20  | 0,8*  | 1                       |
|                                |        | Mažo užstatymo intensyvumo zona      | G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**     | KT                                   | 16  | 0,4*  | 2                       |
|                                |        | Ekstensyvaus užstatymo zona          | G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**     | KT                                   | 12  | 0,2*  | 2                       |
|                                |        | Pramonės ir sandėliavimo zona        | P, I1, I2, K, B, E                      | KT                                   | 30  | 2,5   | 2                       |
|                                |        | Miškų ir miškingų teritorijų zona    | ****, N, B                              | M, KT                                | -   | -   | -                       |
|                                |        | Žemės ūkio teritorijų zona           | Z4, Z3, I2, K***, R***, I1***, P***     | Z, KT                                | -   | 0,8***  | -                       |
|                                |        | Vandenų zona                         | H1, H2, H3, H4                          | H                                    | -   | -   | -                       |

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo intensyvumo funkcinę zoną teritorijos tvarkymo zonoje Nr. 27. Šioje zonoje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**), Komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**), Visuomeninės paskirties teritorijos (**V**), Rekreacinės teritorijos (**R**), Bendrojo naudojimo teritorijos (**B**), Susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**), Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**), Naudingųjų iškasenų teritorijos (**N**). Galimas susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas (**II**), skirtas minėtų užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingiems objektams ir saulės energijos elektrinių statybai. Galima pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (**P**) plėtra, kurių veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) sąrašus ir nereikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis 12 m, užstatymo intensyvumas iki 0.2\* (*Ekstensyvaus užstatymo, mažo užstatymo intensyvumo ir vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, įvertinus teritorijos urbanizacijos tempus, esamą užstatymą bei teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymą t.y. galimybes jungtis prie centralizuotų tinklų ar užtikrinant reikiamos susisiekiimo ir inžinerinės infrastruktūros išvystymą privačių lėšų pagalba, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) gali būti nustatomas didesnis už reglamentų lentelėje nurodytą, rengiant konkrečios teritorijos DP (užbaigiant formuoti ar formuojant naują kvartalą) arba rengiant vietovės lygmens bendrąjį planą administraciniam vienetui (miesteliui, kaimui) ir nustatant visus vietovės lygmens TPD taikomus privalomuosius reglamentus.*)

Vadovaujantis Bendroju planu, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypams urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais (viešojo vandens tiekėjo tvarkomais) inžineriniais tinklais (vandentiekis, buitines nuotekos), taikomos minimalių dydžių nuostatos, - ekstensyvaus užstatymo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitais TPD suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas, minimalus sklypo dydis - 30 arų. Rengiamu projektu nenumatoma keisti esamo sklypo ribų, todėl ši nuostata netaikoma.

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

### ***Detaliojo plano koregavimas:***

Koreguojamas esamas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypas. Rengiamu projektu esamam sklypui nustatomi sklypo naudojimo reglamentai, **nekeičiant** sklypo ribų, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir žemės sklypo naudojimo būdo, užstatymo tankumo ir intensyvumo, pakoreguojant tik užstatymo tipą.

**Sklypas Nr. 1:** plotas – 1300 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype galima 1-2 aukštų pastato, ne aukštesnio kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško)

statyba. Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,41\*. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Planuojama teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje, su suplanuota kvartaline inžinerine ir susisiekimo sistema. Atkreiptinas dėmesys, kad Liekių g. nėra suprojektuota akligatviu, turi išvažiavimą į Trakinių ir Stonės gatves, kas atitinka urbanistinio integralumo principus susisiekimo aspektu. Rengiamu projektu nėra pažeidžiamas infrastruktūros klausimas, kadangi lieka nustatytas galiojantis esamas intensyvumas ir tankumas, todėl nedidindamas vandentiekio ar nuotekų poreikis kvartale, kur galimas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų projektavimas. Sklypo planavimas nepakeičia esamų gatvių tinklo. Objekto sprendiniai iš dalies dera prie esamos urbanistinės struktūros, kadangi teritorija dar nėra pilnai urbanizuota, todėl negalime pilnai įvertinti būsimos užstatymo, tačiau joje galimi vieno/dviejų butų gyvenamieji pastatai. Detalioju planu planuojamame sklype planuojamas vienas gyvenamasis namas.

\* Vadovaujantis Bendroju planu, Ekstensyvaus užstatymo zonoje, įvertinus teritorijos urbanizacijos tempus, esamą užstatymą bei teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymą t.y. galimybes jungtis prie centralizuotų tinklų ar užtikrinant reikiamos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros išvystymą privačių lėšų pagalba, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) gali būti nustatomas didesnis už reglamentų lentelėje nurodytą (0,2), rengiant konkrečios teritorijos DP (užbaigiant formuoti ar formuojant naują kvartalą) arba rengiant vietovės lygmens bendrąjį planą administraciniam vienetui (miesteliui, kaimui) ir nustatant visus vietovės lygmens TPD taikomus privalomuosius reglamentus. Šiuo atveju planuojama teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje, kurioje jau buvo parengtas detalusis planas (koreguojamas rengiamu detalioju planu). Patvirtintu detalioju planu planuojamam sklypui nustatytas užstatymo intensyvumas 0.41. Rengiamu projektu, įvertinus planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose parengtus detaliosius planus (aplinkiniuose kvartaluose sklypų užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 0.38 iki 0.8) ir intensyviai vykdomą urbanizaciją, paliekamas galioti patvirtintu detalioju planu nustatytas užstatymo tankumas ir intensyvumas.

Planuojama teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje, su suplanuota kvartaline inžinerine ir susisiekimo sistema. Atlikus detaliojo plano koregavimą ir numatant galimybę statyti vienbutį gyvenamąjį namą vietoje blokuoto dvibučio, automobilių srautai nepadidės. Atkreiptinas dėmesys, kad Liekių g. nėra suprojektuota akligatviu, turi išvažiavimą į Trakinių ir Stonės gatves, kas atitinka urbanistinio integralumo principus susisiekimo aspektu. Rengiamu projektu nėra pažeidžiamas infrastruktūros klausimas, kadangi lieka nustatytas galiojantis esamas intensyvumas ir tankumas, kas nedidina vandentiekio ar nuotekų poreikio užtikrintumo kvartale, kur galimas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų projektavimas.

Rengiamu projektu nėra pažeidžiamas infrastruktūros klausimas, kadangi lieka nustatytas galiojantis esamas intensyvumas ir tankumas, todėl nedidėja vandentiekio ar nuotekų poreikis, nes teritorijoje yra galimas vienbučio namo planavimas Šiuo konkrečiu atveju planuojamo vienbučio namo poreikis atitiks detalajame plane numatyto blokuoto dvibučio gyvenamojo namo apkrovą.

Koreguojamame detalajame plane (reg. Nr. T00061476) sklype buvo nustatyta statybos linija 4 m atstumu nuo sklypo ribos. Tačiau rengiamu projektu siūloma šios statybos linijos nenustatyti, kadangi ji nepagrįstai ribotų statybos galimybes. Vadovaujantis [www.regia.lt](http://www.regia.lt) ir ortofotografiniais duomenimis nagrinėjamoje teritorijoje nėra aiškios statinių statybos linijos, o statiniai išsidėstę skirtingu atstumu nuo sklypų ribų, dalis statinių yra pastatyti neišlaikant 4 m

atstumo nuo sklypo ribos, todėl nėra tikslinga prisirišti ir išlaikyti minėtą atstumą rengiamu projektu.

Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)



Planuojama teritorija

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Rengiamu projektu reglamentuojami atstumai nuo gretimų sklypų išlaikomi.

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

### ***Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis***

Planuojamos teritorijos gretimybėse ir aplinkinėse teritorijose vyrauja kitos paskirties žemės sklypai, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, vyrauja sodybinis ir kitas užstatymas, kai viename sklype statomi keli gyvenamieji namai. Rengiamu detaliuoju planu išlaikomas būdingas užstatymas, numatoma vieno vienbučio gyvenamojo namo statyba sklype. Aukštybiniai pastatai neplanuojami. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos kvartalo bei aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, planuojami statiniai darniai įsilies į aplinką.

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

Planuojami sprendiniai atitinka darnaus vystymosi principus - planuojama urbanizuojamoje teritorijoje, tačiau vietovės lygmenyje yra suplanuota inžinerinė, susisiekimo sistema.

Objekto sprendiniai iš dalies dera prie esamos urbanistinės struktūros, nes teritorija dar nėra pilnai užstatyta, todėl negalime pilnai įvertinti numatomo užstatymo, tačiau joje galimi vieno/dviejų butų gyvenamieji pastatai. Detaliuoju planu planuojamame sklype planuojamas vienas vieno buto gyvenamasis namas. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos.

Pats sklypas nekuria urbanistinių erdvių, nes projektu neplanuojamas didelis kvartalas, o tik vienas sklypas, kurio skaidymas negalimas dėl Bendruoju planu nustatyto minimalaus sklypo dydžio, tačiau sklypo dalyje planuojami želdiniai jungiasi į bendrą žaliąją jungtį.

***Architektūriniai reikalavimai:***

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

***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:***

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploataavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

***Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:***

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami 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, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Klaipėdos mieste, Slengių kaime.

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

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

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

***Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:***

Ankstesniu (koreguojamu) detaliuoju planu inžinerinės infrastruktūros sklype kad. Nr. 5558/0002:1520 buvo suplanuotas artezinis vandens gręžinys, kurio II sanitarinė apsaugos juosta - 50 m. patenka į pertvarkomus sklypus. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsniu, šioje juostoje draudžiama: gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingąsias chemines medžiagas ir mišinius (išskyrus išvardytas išimtis: vandens tiekimui, remontui, transportui, kariuomenei ir pan.); įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus; Statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių arba lygiaverčių vietinių nuotekų šalinimo tinklų; Tręšti nuotekomis, nuotekų dumblu, mėšlu, skystu mėšlu ar srutomis;

Įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius; Įrengti mėšlo ir sрутų kaupimo ar tvarkymo statinius/įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo ar žaliųjų atliekų kompostavimo aikštes; Įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikštes; Įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.

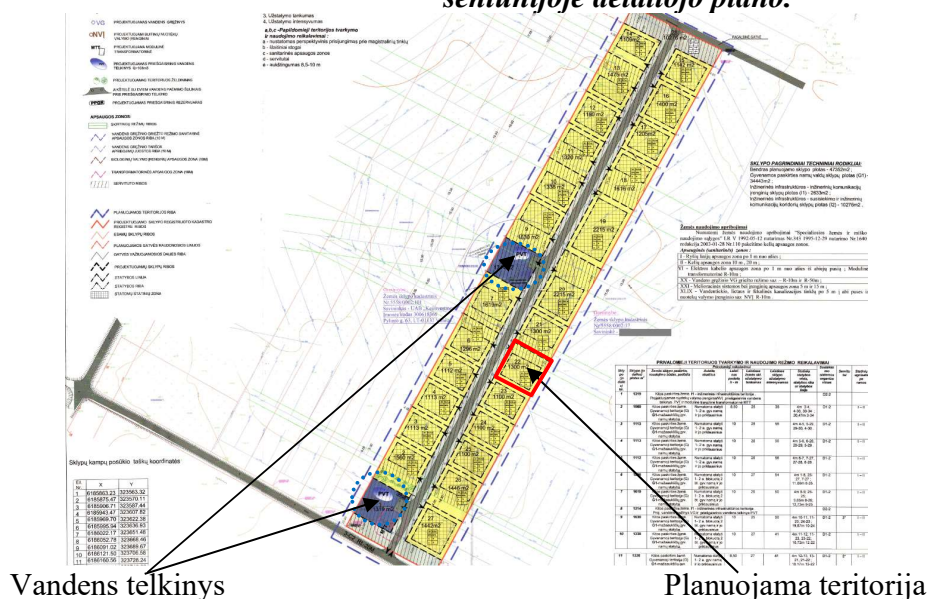
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės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

### Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų namų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvaras (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Vadovaujantis 2010-04-29 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-276 patvirtinto Žemės sklypo (kad.Nr.5558/0002:84) esančio Mazūriškių kaime, Sendvario seniūnijoje detaliojo plano sprendiniais, vandenį gaisrų gesinimui iš lauko numatoma imti iš projektuojamų vandens telkinių, apie 150 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos.

### Ištrauka iš 2010-04-29 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-276 patvirtinto Žemės sklypo (kad.Nr.5558/0002:84) esančio Mazūriškių kaime, Sendvario seniūnijoje detaliojo plano.



Privažiavimui prie telkinių turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas: kieta danga grįsta, ne mažesnė kaip 12x12, aikštelė.

Atsiradus galimybei turi būti suplanuoti ir įrengti priešgaisriniai vandens hidrantai, 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). Tikslios hidrantų vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu. 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.

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

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Liekių gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis yra 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

### ***Inžineriniai tinklai:***

Numatomas prisijungimas prie kvartalo vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Atsiradus galimybei, numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama techniniu projektu). Techninio projekto metu nustatčius, kad inžineriniai įrenginiai neatitinka pajėgumo, savininkas įsipareigoja, užtikrinti, ir padidinti įrenginių pajėgumą savo lėšomis.

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas prie kvartalo vandentiekio tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie kvartalo buitinių nuotekų tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie kvartalo lietaus nuotekų tinklų arba lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius įrengiamus sklypų ribose (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka).

- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.

- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypas melioruotas. Bendru atveju melioracijos statiniai sugadinti statybų metu atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, jiems patenkant į užstatymo zoną, iškeliami. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738). Vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintų Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių (toliau – Taisyklės) 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausančioms ir bendro naudojimo drenažo rinktuvoms nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikigus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

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

**Sklypas Nr. 1:**

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.1300 ha;  
*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.*

**Servitutai:**

-

**Atliekos:**

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

**Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Radailių k., Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema esama, suplanuota ankstesniu detaliuoju planu. Į planuojamą sklypą patenkama iš D kat. Liekių gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų - 15 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse nereglamentuojamas.

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

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

### ***Želdiniai:***

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

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

### ***Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:***

#### ***Įstatymai (aktuali redakcija):***

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

#### ***Nutarimai (aktuali redakcija):***

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

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

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

- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;
- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

***Kita (aktuali redakcija):***

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;

- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

