

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas*

### **3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

#### **3.1. BENDRIEJI DUOMENYS**

***Rengiamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas:***

Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, numatantis koreguoti detaliojo plano, reg. Nr. 003553001419 sprendinius.

***Planavimo organizatorius:***

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos r. sav.

***Planavimo iniciatorius:***

D.P., Z.P.

***Planuojama teritorija:***

Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5523/0002:667 Gindulių k. v., adresas: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k., Rasų g. 25. Plotas: 0,0950 ha.

***Planavimo pagrindas:***

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 25 d. įsakymas Nr. AV1-122 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimo“

2024 m. gegužės 06 d. teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. AS-1187.

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2024 m. gegužės 20 d. raštas Nr. (5.1.48 Mr) A5-1784 „Dėl planavimo darbų programos derinimo“;

***Planavimo darbų programa:***

*Planavimo tikslai ir uždaviniai:* Nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti sklypą inžinerinės infrastruktūros koridoriui ir šiam sklypui pakeisti naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

***Papildomi planavimo uždaviniai:***

- Vadovautis planuojamoje teritorijoje galiojančiu bendroju planu, kurio sprendinius sudaro grafinė ir tekstinė dalys;
- Vadovautis planuojamoje teritorijoje galiojančiais specialiaisiais ir detaliaisiais planais;
- Detaliojo plano dokumentacijoje nustatyti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniams įgyvendinti reikalingą inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą, pertvarkomus sklypus, žemės sklypus paimamus visuomenės poreikiams;
- Parengti sprendinių įgyvendinimo programą, išskirti etapus.

***Teritorijų planavimo dokumentai, kuriais remiantis rengiamas detalusis planas:***

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas, reg. Nr. T00085152 (2020-08-21);

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas, reg. Nr. T00029543 (2007-09-27);

Žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0002:271; 5523/0002:272) Gindulių kaime, DSP (žemės sklypų paskirties keitimas į gyvenamąją teritoriją, padalinant į sklypus, 15 gyv.t., 3 s. infr. t.), reg. Nr. T00062135 (2007-09-27);

Gindulių gyvenvietės plėtimo projektas, reg. Nr. T00031720 (1993-12-31);

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas*

Klaipėdos apskrities Klaipėdos rajono Sendvario seniūnijos Gindulių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, reg. Nr. T00064367 (2011-12-16);

Magistralinio dujotiekio Klaipėda – Kuršėnai specialusis planas, reg. Nr. T00072150 (2014-07-09);

Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, reg. Nr. T00052657 (2009-07-21);

Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, reg. Nr. T00082739 (2018-11-30);

Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, reg. Nr. T00052656 (2009-07-21);

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, reg. Nr. T00063472 (2005-07-07);

Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, reg. Nr. T00077612 (2015-12-17);

Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, reg. Nr. T00088096 (2022-09-06).

***Planavimo sąlygos:***

2024-05-22 AB „Energijos skirstymo operatorius“ planavimo sąlygos Nr. REG330995;

2024-05-23 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG331036;

2024-05-28 Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG331720;

2024-05-24 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG331500;

2024-05-23 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG331139;

2024-05-29 UAB „Klaipėdos vanduo“ planavimo sąlygos Nr. REG332143.

2024-06-06 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG332323.

Detaliojo plano grafinė dalis atliekama ant ne senesnio kaip 3 m topografinio plano, kurį 2023-07-28 parengė UAB „Getema“ (kval. pažymėjimo Nr. 1GKV-1256).

***Lietuvos Respublikos įstatymai:***

LR Teritorijų planavimo įstatymas.

LR Aplinkos apsaugos įstatymas.

LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

LR Žemės įstatymas.

LR Vandens įstatymas.

LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas.

LR Saugomų teritorijų įstatymas.

LR Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas.

LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas.

LR Triukšmo valdymo įstatymas.

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

LR Elektros energetikos įstatymas.

LR elektroninių ryšių įstatymas.

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas*

LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymas Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais.

LR aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais.

LR aplinkos ministro 2006-10-18 įsakymas Nr. D1-473 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“.

LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

LR žemės ūkio ir aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“.

LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymas Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“.

LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymas Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“.

LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymas Nr. 1V-978 „Dėl elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklių patvirtinimo“.

STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“.

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

HN 35:2007 „Didžiausiai leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“.

HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“.

HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“.

Pastabos:

- Detalusis planas parengtas vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosaugos, higienos ir gaisrinės saugos reikalavimus;
- Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas techninės sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis ir įforminti reikalingi leidimai.

Rengiant teritorijų planavimo dokumento sprendinių konkretizavimo stadiją vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais pagal Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą. Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, koreguojant planuojamoje teritorijoje galiojančius detaliuosius planus (t.y. *Žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0002:271; 5523/0002:272) Gindulių kaime, DSP (žemės sklypų paskirties keitimas į gyvenamąją teritoriją, padalinant į sklypus, 15 gyv.t., 3 s. infr. t.)* - reg. Nr. 003553001419), įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines – architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinius ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – numatomi teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastatų aukštis, užstatymo tipas ir kt.), kurie pateikiami aiškinamajame rašte ir sprendinių konkretizavimo brėžinyje. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių koregavimo reikalavimus.

### 3.2.NUSTATOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

<b>Planuojama teritorija</b>	Ž. Skl. Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k., <b>Rasų g. 25</b> , žemės sklypo kad. Nr. 5523/0002:667 Gindulių k. v., plotas – 0,0950 ha
<b>Žemės sklypo Nr. projekte</b>	<b>2</b>
Detaliuoju planu koreguojami detaliojo plano reg. Nr. 003553001419 sprendiniai. Planuojama teritorija detaliam plane <i>Žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0002:271; 5523/0002:272) Gindulių kaime, DSP (žemės sklypų paskirties keitimas į gyvenamąją teritoriją, padalinant į sklypus, 15 gyv.t., 3 s. infr. t.)</i> pažymėta Nr. 2.	
<b>Žemės sklypo plotas (esama)</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>
Rengiamu detaliuoju planu formuojami du žemės sklypai	
<b>Žemės sklypo Nr. projekte</b>	<b>1</b>
<b>Žemės sklypo plotas (planuojama)</b>	<b>436 m<sup>2</sup></b>

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas

<b>Žemės naudojimo tipas</b> (planuojamas)	<b>GV</b> – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai
<p><i>Detaliajame plane reg. Nr. 003553001419</i>, teritorijos naudojimo tipas nenurodytas.</p> <p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinius</i>, planuojama teritorija (Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k., Rasų g. 25) patenka į 27 funkcinės zonos „<b>Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną</b>“. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (<u>mažaaukštė vienbutė, dvibutė ir blokuota gyvenamoji statyba</u>), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine paslaugų ir kita infrastruktūra</p>	
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b> (esama)	<b>KT</b> – kitos paskirties žemė
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b> (esamas)	<b>G1</b> – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<p>Pagal koreguojamą <i>detalų planą (reg. Nr. 003553001419)</i>, žemės naudojimo būdas planuojamoje teritorijoje nurodytas - gyvenamosios teritorijos.</p> <p>Remiantis VĮ Registrų centras duomenų bazės išrašu (žemės sklypo nuosavybės dokumentu), sklypui nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.</p>	
<b>Užstatymo tipas</b> (planuojamas)	<b>I</b> – laisvo planavimo
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i> užstatymo tipas planuojamoje teritorijoje nenurodytas.</p> <p>Užstatymo tipas nustatomas atlikus esamo ir suplanuoto gretimų teritorijų užstatymo urbanistinę analizę.</p> <p>Aplinkinėse teritorijose vyrauja atskirai stovintys bei sublokuoti vieno, dviejų butų gyvenamieji pastatai.</p>	
<b>Pastatų aukštų skaičius</b> (planuojamas)	Gyvenamajam namui: <b>iki 2 aukštų su mansarda</b>
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas pastatų aukštų skaičius nenustatytas.</p> <p>Leistinas pastatų aukštų nustatomas įvertinus esamą ir suplanuotą užstatymą.</p>	
<b>Leistinas pastatų aukštis</b> (esamas)	Gyvenamajam namui: <b>8,50 m</b> (altitudė 36.65)
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas maksimalus pastatų aukštis metrais – 20m.</p>	
<b>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (UT)</b> (planuojamas)	<b>39%</b>
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, užstatymo tankumas planuojamoje teritorijoje nenurodytas.</p> <p>Rengiamu TPD nustatant planuojamo sklypo užstatymo tankumą, vadovaujamosi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 400 m<sup>2</sup> sklypo užstatymo tankumas 40%, 600 m<sup>2</sup> sklypo užstatymo tankumas 35%. Planuojamos</p>	

teritorijos maksimalus užstatymo tankumas nustatomas interpoliacijos būdu ir yra 39,1 ≈ 39%.	
<b>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI)</b> (planuojamas)	<b>0,8</b>
Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – 0,8.	
<b>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys</b> (planuojama)	<b>25%</b>
Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25%.	
<b>Statinių paskirtys</b> (pagal STR 1.01.03:2017)	<p><b>6.1.</b> Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai</p> <p><b>6.2.</b> Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai</p> <p><b>7.17.</b> Pagalbinio ūkio paskirties pastatai.</p> <p><b>9.</b> Inžineriniai tinklai.</p> <p><b>12.</b> Kitos paskirties inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės, tvoros, atraminės sienelės, stoginės, pavėsinės, aplinkos tvarkymo elementai ir pan., kurie tarnauja pagrindiniam daiktui).</p>
Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, skirti vieno (6.1.) ar dviejų butų (6.2.) gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio (7.17.) paskirties pastatais. Rengiamu TPD, inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. Pagal STR 1.01.03:2017, 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir pan.).	
<b>Servitutai</b>	<b>218.</b> Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). S1 – 14 m <sup>2</sup>
Rengiamu TPD nustatomas servitutas atsižvelgiant į skirstomojo dujotiekio trasą, kertančią pietvakarinį sklypo kampą, bei jos apsaugos zonų išsidėstymą sklype. Servitutas tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms. Remiantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.	
<b>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	<b>121.</b> (436 m <sup>2</sup> ); <b>109.</b> (14 m <sup>2</sup> )

<p>121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);</p> <p>109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).</p> <p>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi, kodai nurodyti pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę. Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/nustatomi nutiesus ar pertvarkius inžinerinius tinklus bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.</p> <p>Brėžinyje nurodytos inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribos sutampa su LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba.</p>	
<b>Papildomi reglamentai</b>	<b>a, b</b>
<p><b>a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai:</b></p> <p>Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną, derinant architektūrinę išraišką prie vietovei būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Stogai šlaitiniai ar sutapdinti. Tradicinių konstrukcijų bei apdailos medžiagų taikymas (pvz. tinkas, medis, apdailinė plyta ir kt.)</p> <p>Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su priklausiniais. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis iki 9,50 m.</p> <p>Užstatymo linija nenustatoma. Galimas pastatų blokavimas su kitu formuojamu (suplanuojamu) žemės sklypu.</p> <p><b>b – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga:</b></p> <p>Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės teritorijoje ar jos apsaugos zonoje. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.</p>	
<b>Žemės sklypo Nr. projekte</b>	<b>2</b>
<b>Žemės sklypo plotas (planuojama)</b>	<b>514 m<sup>2</sup></b>
<b>Žemės naudojimo tipas (nustatomas)</b>	<b>GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai</b>
<p><i>Detaliajame plane reg. Nr. 003553001419, teritorijos naudojimo tipas nenurodytas. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinius, planuojama teritorija (Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k., Rasų g. 25) patenka į 27 funkcinės zonos „Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną“. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, dvibutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine paslaugų ir kita infrastruktūra</i></p>	

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas

<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b> (esama)	<b>KT</b> – kitos paskirties žemė
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b> (esamas)	<b>G1</b> – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<p>Pagal koreguojamą <i>detalų planą</i> (reg. Nr. 003553001419), žemės naudojimo būdas planuojamoje teritorijoje nurodytas - gyvenamosios teritorijos.</p> <p>Remiantis VI Registrų centras duomenų bazės išrašu (žemės sklypo nuosavybės dokumentu), sklypui nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.</p>	
<b>Užstatymo tipas</b> (tikslinamas/koreguojamas)	<b>I</b> – laisvo planavimo
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i> užstatymo tipas planuojamoje teritorijoje nenurodytas.</p> <p>Užstatymo tipas nustatomas atlikus esamo ir suplanuoto gretimų teritorijų užstatymo urbanistinę analizę.</p> <p>Aplinkinėse teritorijose vyrauja atskirai stovintys bei sublokuoti vieno, dviejų butų gyvenamieji pastatai.</p>	
<b>Pastatų aukštų skaičius</b> (tikslinamas)	Gyvenamajam namui: <b>iki 2 aukštų su mansarda</b>
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas pastatų aukštų skaičius nenumatytas.</p> <p>Leistinas pastatų aukštų nustatomas įvertinus esamą ir suplanuotą užstatymą.</p>	
<b>Leistinas pastatų aukštis</b> (esamas)	Gyvenamajam namui: <b>8,50 m</b> (altitudė 36.65)
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas maksimalus pastatų aukštis metrais – 20m.</p>	
<b>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas</b> (UT) (projektuojamas/koreguojamas)	<b>37%</b>
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, užstatymo tankumas planuojamoje teritorijoje nenurodytas.</p> <p>Rengiamu TPD nustatant planuojamo sklypo užstatymo tankumą, vadovaujamosi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 400 m<sup>2</sup> sklypo užstatymo tankumas 40%, 600 m<sup>2</sup> sklypo užstatymo tankumas 35%. Planuojamos teritorijos maksimalus užstatymo tankumas nustatomas interpoliacijos būdu ir yra 39,1 ≈ 39%.</p>	
<b>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas</b> (UI) (planuojamas)	<b>0,8</b>
<p>Pagal <i>Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimą</i>, 27 funkcinėje zonoje, vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje, leidžiamas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – 0,8.</p>	

<b>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys</b> (planuojama)	<b>25%</b>
Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25%.	
<b>Statinių paskirtys</b> (pagal STR 1.01.03:2017)	<p><b>6.1.</b> Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai</p> <p><b>6.2.</b> Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai</p> <p><b>7.17.</b> Pagalbinio ūkio paskirties pastatai.</p> <p><b>9.</b> Inžineriniai tinklai.</p> <p><b>12.</b> Kitos paskirties inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės, tvoros, atraminės sienelės, stoginės, pavėsinės, aplinkos tvarkymo elementai ir pan., kurie tarnauja pagrindiniam daiktui).</p>
Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, skirti vieno (6.1.) ar dviejų butų (6.2.) gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio (7.17.) paskirties pastatais. Rengiamu TPD, inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. Pagal STR 1.01.03:2017, 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir pan.).	
<b>Servitutai</b>	-
<b>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	<b>121.</b> (514 m <sup>2</sup> )
<p>121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);</p> <p>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi, kodai nurodyti pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę. Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/nustatomi nutiesus ar pertvarkius inžinerinius tinklus bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.</p> <p>Brėžinyje nurodytos inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribos sutampa su LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba.</p>	
<b>Papildomi reglamentai</b>	<b>a, b</b>
<b>a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai:</b>	

Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną, derinant architektūrinę išraišką prie vietovei būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Stogai šlaitiniai ar sutapdinti. Tradicinių konstrukcijų bei apdailos medžiagų taikymas (pvz. tinkas, medis, apdailinė plyta ir kt.)

Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su priklausiniais. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis iki 9,50 m.

Užstatymo linija nenustatoma. Galimas pastatų blokavimas su kitu formuojamu (suplanuojamu) žemės sklypu.

**b – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga:**

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės teritorijoje ar jos apsaugos zonoje. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

**Inžinerinė infrastruktūra.**

Vandentiekis, nuotekų tvarkymas. Šalia planuojamos teritorijos Rasų gatvėje yra pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Planuojamas prisijungimas prie šių centralizuotų tinklų. Detalūs sprendiniai nustatomi techninio projekto rengimo metu. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos ir/arba Klaipėdos rajono savivaldybės sutikimas. Jungiantis prie privačių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra įrengtų lietaus nuotekų tinklų. Laikina lietaus nuotekos nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų surenkamos bei nuvedamos į vietinę lietaus nuotekų tvarkymo sistemą (pvz. infiltracinį šulinį). Detalūs sprendiniai nustatomi techninio projekto rengimo metu. Kai bus įrengti centralizuoti paviršinių nuotekų (lietaus) tinklai, pasijungti į juos.

Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos ir/arba Klaipėdos rajono savivaldybės sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Pastatų techninio darbo projekto projektu planuojant statybos darbus esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, sprendiniai turi būti derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, gavus technines sąlygas. Į planuojamą teritoriją patenkantiems inžineriniams tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Elektros tinklai. Prie planuojamo žemės sklypo yra įrengta įvadinė apskaitos spinta. Šalia sklypo yra pakloti požeminiai 0,4 kV elektros tinklai. Rengiamu teritorijų planavimo

dokumentu numatoma, kad skirstomieji elektros tinklai bus atvedami nuo esamos įvadinės elektros apskaitos spintos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis bei kitais galiojančiais teisės aktais. Elektros tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimą.

Dujotiekio tinklai. Šalia sklypo ir jame yra skirstomieji dujotiekio tinklai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu numatoma, kad skirstomieji dujotiekio tinklai bus atvedami nuo esamų dujotiekio tinklų Rasų gatvėje. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių dujotiekio tinklų. Dujotiekio tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekio tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo.“ Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą.

Ryšių tinklai – esami, esantys Rasų gatvėje. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu kiti ryšių tinklai neplanuojami. Planuojama teritorija nepatenka į ryšių tinklų apsaugos zonas. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas.

Melioracija – planuojamas sklypas melioruotas. Drenažo tinklus saugoti, o patenkančius į statybos zoną savo lėšomis taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų šalių interesai.

Pastatų šildymas. Galimi pastatų planuojamame sklype šildymo būdai gamtinėmis dujomis, elektriniais prietaisais, geoterminis šildymas. Pastatų šildymas numatomas iš vietinės katilinės (techninės patalpos).

Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi už planuojamos teritorijos ribų – esamos Rasų gatvės raudonųjų linijų ribose.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka, servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninio projekto rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi esamų, statomų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi

administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.

Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema pateikta inžinerinės infrastruktūros brėžinyje.

### **3.3 TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA**

Gaisrinė sauga. Vadovaujantis *Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti* (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Artimiausios esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų padalinys – Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Trilapio g. 12, Klaipėda, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 12 km. Gaisro gesinimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisro gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių tinklu (Gindulių kaimo Liepų g., Rasų g.). Galimas gaisro gesinimas numatomas iš artimiausio gaisrinio hidranto (Rasų gatvės gale, priešais planuojamą teritoriją) arba artimiausio paviršinio vandens telkinio, esančio rytų kryptimi už maždaug 380 m nuo planuojamo sklypo. Konkretūs sprendiniai nustatomi rengiant pastatų techninius projektus. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje galimas pastatų ugniai atsparumo laipsnis – I-III. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant pastatų techninius projektus. Bet kuriuo atveju, minimalūs priešgaisriniai atstumai iki pastatų gretimuose sklypuose turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ ir 2011-02-22 įsakymo Nr. 1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei kitų teisės aktų nustatytus reikalavimus. Galimas pastatų blokavimas suplanuotuose sklypuose, formuojant bendrą gaisrinį skyrių.

Atliekų tvarkymas. Atliekos pagal atskiras jų rūšis bus kaupiamos konteineriuose, kurių laikymas numatomas planuojamų sklypų ribose, ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių aikštelė turi būti padengta vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis *LR Atliekų tvarkymo įstatymu* (galiojančia aktualia redakcija).

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai. Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi palei Gindulių kaimo Rasų gatvę. Tai yra D2 kategorijos gatvė, kurios RL – 12m, važiuojamoji dalis dviejų juostų po 2,5 m. Įvažiavimas į suplanuotus sklypus numatomas iš Rasų gatvės, sklandžiai prisijungiant prie jos. Įvažiavimų tiksli vieta sprendžiama pastatų techninio projekto rengimo metu. Nuovažos įrengimui valstybinėje žemėje būtina gauti Nacionalinės žemės tarnybos ir/arba Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos sutikimą. Rengiamu TPD, susisiekimo sistema prie planuojamos teritorijos vertinama tiek, kiek tai leidžia teritorijų planavimo dokumentai ir teisės aktai, išlaikant esamą gatvių tinklą.

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas*

Susisiekimo sistema turi būti sprendžiama/tikslinama gatvių techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pastatų techninio projekto rengimu metu remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimas sprendžiamas suplanuotų sklypų ribose, t. y. galimas automobilių stovėjimas pastatų tūriuose arba sklypų ribose ant kietųjų dangų.

Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema teikiama rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, teritorija yra prižiūrima, nuolat šienaujama. Sklype saugotinių želdinių nėra. Želdinių tvarkymą nustato LR Želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25%.

Rengiamu TPD nustatoma želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą nuo viso žemės ploto žr. Reglamentų lentelėje. Rengiant pastatų techninius projektus, priklausomieji želdiniai turi būti suprojektuoti LR Želdynų įstatymo nuostatomis. Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais. Vejos korio danga ar vertikalus želdinimas ant pastatų sienų neįskaičiuojamas į želdynų plotą.

### **3.4.SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS**

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja planuojamai teritorijai taikomiems galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

#### **Bendrieji planai.**

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo nuostatomis (reg. Nr. T00085152) rengiamu TPD planuojamai teritorijai nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai neprieštarauja Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendiniams.

#### **Specialieji planai.**

Remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiuoju planu, planuojama teritorija yra kvartalo viduje, aplink suplanuotos pagalbinės D1, D2 kategorijos gatvės. Šalia planuojamos teritorijos esančioje Rasų gatvėje šiuo metu yra pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam specialiajam planui.

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas*

Remiantis *Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiuoju planu*, šalia planuojamos teritorijos nėra suplanuotų dviračių trasų. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja šiam specialiajam planui.

Remiantis *Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu*, planuojama teritorija patenka į esamą vandentvarkos tinklų išvystymo zoną. Šalia planuojamos teritorijos esančioje Rasų gatvėje šiuo metu yra pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Planuojama sklypus prijungti prie centralizuotų tinklų. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja šiam specialiajam planui.

*Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemoje bei Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemoje*, nurodoma, kad planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja šiam specialiajam planui.

*Gindulių gyvenvietės plėtimo projektas*. Remiantis Gindulių gyvenvietės plėtimo projektu, planuojama teritorija patenka į zoną, kurioje numatyti sklypai naujiems individualiems namams ir komerciniams ūkiniams pastatams statyti. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja šiam specialiajam planui.

### **3.5. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS**

Planuojama ūkinė veikla reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymu nustatyta tvarka.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatoma ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nepažeidžia gretimų žemės sklypų naudotojų teisių.

#### **Visuomenės sveikata.**

Planuojama teritorija nepatenka į bendraisiais, specialiaisiais bei detaliaisiais planais nustatytas ar esamas komunalinių, pramoninių, gamybinių bei kitų objektų sanitarines apsaugos zonas, apsaugos zonas ar kitas statybą ribojančias zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, veikiančių planuojamą žemės sklypą, artimiausiose gretimybėse nėra.

Planuojamoje teritorijoje yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijoje nėra kitų rizikos veiksnių ar probleminių situacijų, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų grupių sveikatai.

Naujų statinių statyba neigiamų ekonominių-socialinių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės, todėl tikimybė kilti visuomenės nepasitenkinimui minimali.

#### **Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.**

Planuojamos ūkinės veiklos neigimo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės paviršiui formuoti. Neužstatytą žemės sklypo teritoriją numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių ar krūmų. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būrimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną.

#### **Aplinkos kokybės ir higieninės būklės.**

Galima nežymi oro tarša ir triukšmo padidėjimas dėl suintensyvenusio automobilių srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos suplanuotų sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūriuose. Kitos fizikinės taršos rūšys – elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sudedamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas.

Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje teritorijoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

#### **Atliekų tvarkymas.**

Atliekų tvarkymas pastatų statybos bei naudojimo metu vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo ir Palangos miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

#### **Triukšmas, apšvietimas, mikroklimatas.**

Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai bus tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezono metu projektuojamos pagal HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Higienos normose nurodytų parametrų taikymas turi būti sprendžiamas techninio (darbo) projekto metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

#### **Apsaugos zonos.**

Planuojamos teritorijose gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams, nėra. Kiti apribojimai nustatyti pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

### **3.6. PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI ŠIŲ NORMATYVINIŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAI**

LR Aplinkos apsaugos įstatymas.

LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

LR Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas.

LR Kelių įstatymas.

LR Melioracijos įstatymas.

LR Miškų įstatymas.

LR Pajūrio juostos įstatymas.

LR Saugomų teritorijų įstatymas.

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

LR Teritorijų planavimo įstatymas.

LR Triukšmo valdymo įstatymas.

LR Želdynų įstatymas.

LR Žemės įstatymas.

Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai.

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas.

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai.

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas.

Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės.

Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti.

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas.

Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija.

Teritorijų planavimo normos.

Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės.

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 2.01.01(2):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga.

STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.

KTR 1.01:2008 Automobilių keliai.

MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės.

**Pastaba: visi teisiniai ir norminiai aktai taikomi paskutinės (aktualios) redakcijos.**

*Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:667) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav.  
detalusis planas*

TP PV J. Burbienė

Architektė I. Lapinskienė