

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 naudojimo būdą – pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos. Esant poreikiui apjungti sklypus. Nustatyti tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentus. Esant poreikiui suformuoti inžinerinės infrastruktūros teritorijas).

Numatoma komercinės paskirties teritorija, kurioje gali būti vystoma prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinė veikla.

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 (UI) | Igyvendinimo 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*** | - |
| | | Vandenių 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**), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**), Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**), Naudingųjų iškasenų teritorijos (**N**). Galimas susisiekimo 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 susisiekimo 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.*)

Šiuo tveju planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo intensyvumas 0,8, nes teritorija planuojama kaip **paslaugų (komercinės paskirties) zona**, kuri papildo gretimas **gyvenamųjų namų teritorijas**, sudarydama prielaidas užtikrinti reikiamų paslaugų prieinamumą ir darnią urbanistinę bei funkcinę struktūrą. Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintas Teritorijų planavimo normas, paslaugų teritorijoms leidžiamas maksimalus užstatymo intensyvumas iki 2, planuojamas 0,8 yra gerokai mažesnis ir proporcingas teritorijos funkcijai. Nors pagal Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną (UI 0,2), plane numatyta galimybė detaliuoju planu didinti intensyvumą urbanizuojamose teritorijose, turinčiose inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros išvystymo galimybes. Planuojamoje teritorijoje yra **esamas gatvių tinklas, gatvės nesibaigia akligatviais, yra esami kvartaliniai inžineriniai tinklai**, todėl planuojamas UI 0,8 neviršija teritorijos infrastruktūrinio pajėgumo, dera su esama urbanistine struktūra.

Detaliojo plano koregavimas:

Detaliojo plano koregavimu buvo apjungti keli žemės sklypai, suformuota vientisa komercinės paskirties objektų teritorija, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Sklypas Nr. 01: plotas – 4000 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Užstatymo tipas – laisvo

planavimo užstatymas.

Sklypas Nr. 02: plotas – 4000 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

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. Rengiamu projektu reglamentuojami atstumai nuo gretimų sklypų išlaikomi.

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

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

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. Rengiamu projektu planuojami komercinių objektų teritorijų sklypai, sudaro prielaidą užtikrinti reikiamų paslaugų išvystymą - komercinė veikla yra būtina, kad būtų galima aptarnauti gyvenamuosius kvartalus ir užtikrinti darnią urbanistinę ir funkcinę struktūrą.

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“ metodikai:

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

Objekto sprendiniai dera prie esamos urbanistinės struktūros – nors aplinkinės teritorijos dar nėra pilnai užstatytos, planuojamoje teritorijoje formuojama komercinės paskirties objektų teritorija, kuri papildo gyvenamąją aplinką reikalingomis paslaugomis ir infrastruktūra.

Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos, išlaikoma esama, patvirtintu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo sistema, esamas gatvių tinklas yra išvystytas, gatvės nesibaigia akligatviais.

Pats sklypas nekuria urbanistinių erdvių, nes projektu neplanuojamas didelis kvartalas, o tik du sklypai apjungiant esamus sklypus, tačiau sklypų dalyse 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 priiimami įsipareigojimai:

- 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:

Planuojamoje teritorijoje nesprenžiami kiti visuomenės poreikiai. Šioje teritorijoje bus sukuriamos papildomos darbo vietos.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiuųjų 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.

Gretimųbių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

Apie 60 m atstumu į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos yra rajoninis kelias Nr. 2212 (Klaipėda–Radailiai–Kretinga). Planuojama teritorija nepatenka į kelio apsaugos zoną, nuo kelio iki planuojamo sklypo yra saugus atstumas, be to tarp rajoninio kelio ir planuojamos teritorijos yra planuojamas užstatymas ir želdiniai, kurie papildomai ekranuos transporto sukeltą triukšmą ir taršą, todėl rajoninis kelias neturės neigiamos įtakos planuojamai teritorijai.

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 išpareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės 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.

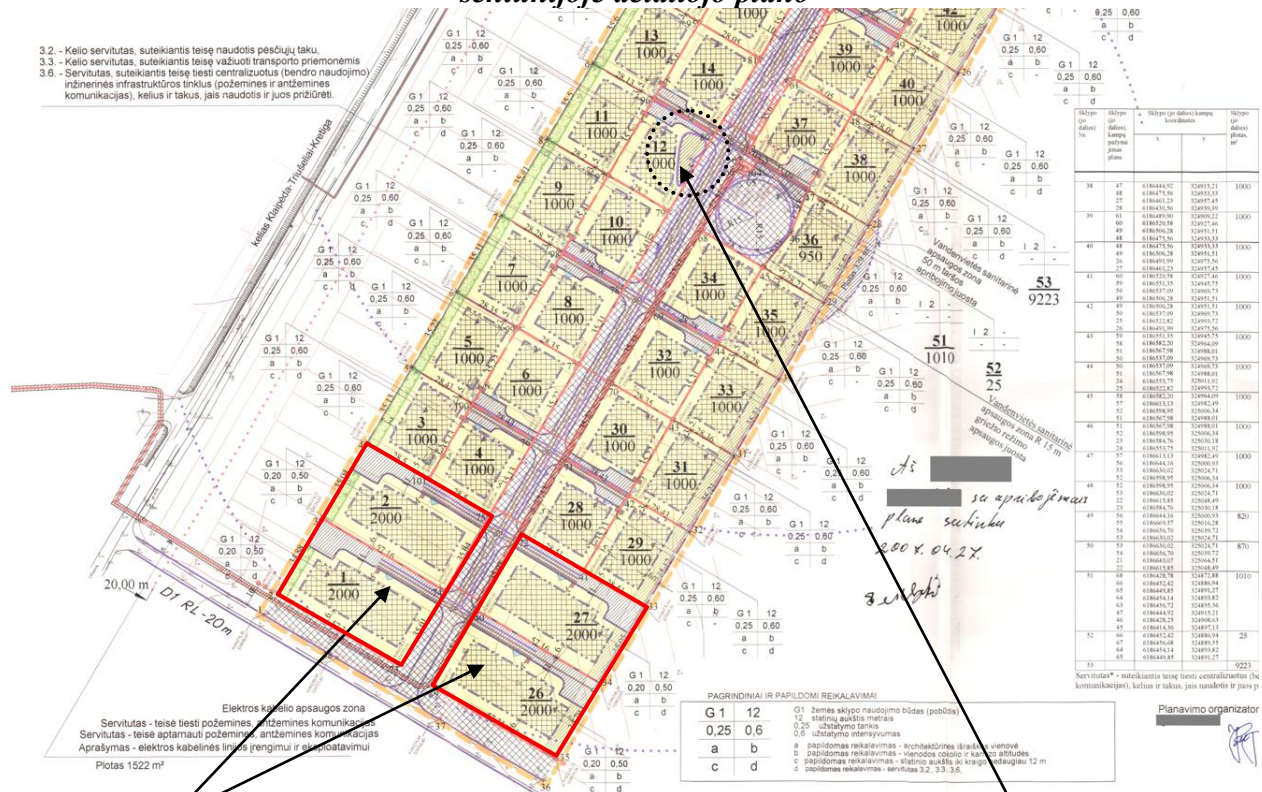
Gaisrinės sauga:

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 patvirtintu detalioju planu, vandenį gaisrų gesinimui iš lauko numatoma imti iš priešgaisrinio vandens telkinio suplanuoto žemės sklype kad. Nr. 5558/0004:0649, atstumas iki suplanuoto telkinio yra apie 200 m.

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

***Ištrauka iš 2007-09-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-249
 patvirtinto Žemės sklypų (kad.Nr.5558/0004:116;87;91) esančių Radailių kaime, Sendvario
 seniūnijoje detaliojo plano***



Planuojama teritorija

Ankstesniu detalioju planu suplanuotas vandens telkinys

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. Ievų 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 10 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 nustatys, 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 priklausantiems 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 nustatys (atsikasus) 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).

2024-05 buvo parengtas Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Radailių k., Boružių g. 5, sklypo kadastro Nr. 5558/0004:1555 melioracijos statinių sutvarkymo projektas.

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

Sklypas Nr. 01:

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.4000 ha;

Sklypas Nr. 02:

VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.4000 ha;

III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 0.0001 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Ankstesniu detaliuoju planu nustatyti ir registruoti servitutai planuojamojo teritorijoje Kelio servitutas – teise važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) naikinami. Šie servitutai buvo nustatyti siekiant užtikrinti susisiekimą ir inžinerinių tinklų prieigą. Atlikus planuojamos teritorijos pertvarkymą (sujungus sklypus į vieną sklypą), susisiekimas ir komunikacijų tiesimas užtikrinamas sklypo ribose be servitutų.

Ankstesniu detaliuoju planu nustatyti viešpataujantis servitutai sklype kad. Nr. 5558/0004:0659 lieka galioti.

Sklypas Nr. 01:

Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP

Sklypas Nr. 02:

Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP;

Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad Nr.5558/0004:0659) - numatytas ankstesniu DP

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. Ievų 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 posūkiu D kat. gatvėse neregamentuojamas.

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 saugotinių medžių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – 10 %.

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, eksploataavimo 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

