

BENDRI DUOMENYS

Planuojama teritorija: žemės sklypo (kad. Nr.5523/0002:984) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos rajone. Plotas: 0,1114 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos rajonas.

Detaliojo plano rengimo iniciatorius: V. P. ir N. P.

Detaliojo plano rengėjas: Vidmantas Češulis (atestatas Nr.TPV 0026; individualios veiklos vykdymo pažymėjimas Nr.404813) Kuncų g. 5-47, Klaipėda.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-03-12d. Nr.AV-355.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:984) Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalų planą, numatantį koreguoti detaliojo plano (reg. Nr.T00064540) sprendinius, (planavimo tikslai - nekeičiant žemės naudojimo paskirties, detaliuoju planu suformuotam žemės sklypui, detaliajame plane pažymėtam Nr. 20, pakeisti naudojimo būdą iš bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus).

2. ESAMA SITUACIJA

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti naudota: žemės sklypo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, žemės sklypo planas, informacija iš VĮ Registrų centro, informacija iš Regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA), informacija iš Klaipėdos rajono savivaldybės Teritorijų planavimo dokumentų bazės, topografinis planas

2.1 Informacija apie planuojamą žemės sklypą :

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0002:974
3.	Žemės sklypo plotas	0,1114ha
4.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k.
6.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys.
7.	Teritorijos, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) - 0,0914ha; paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis) -0,0083ha; melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 0,0914ha;
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	Nėra.

2.2. Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Planuojamai teritorijai taikomi bendrieji planai

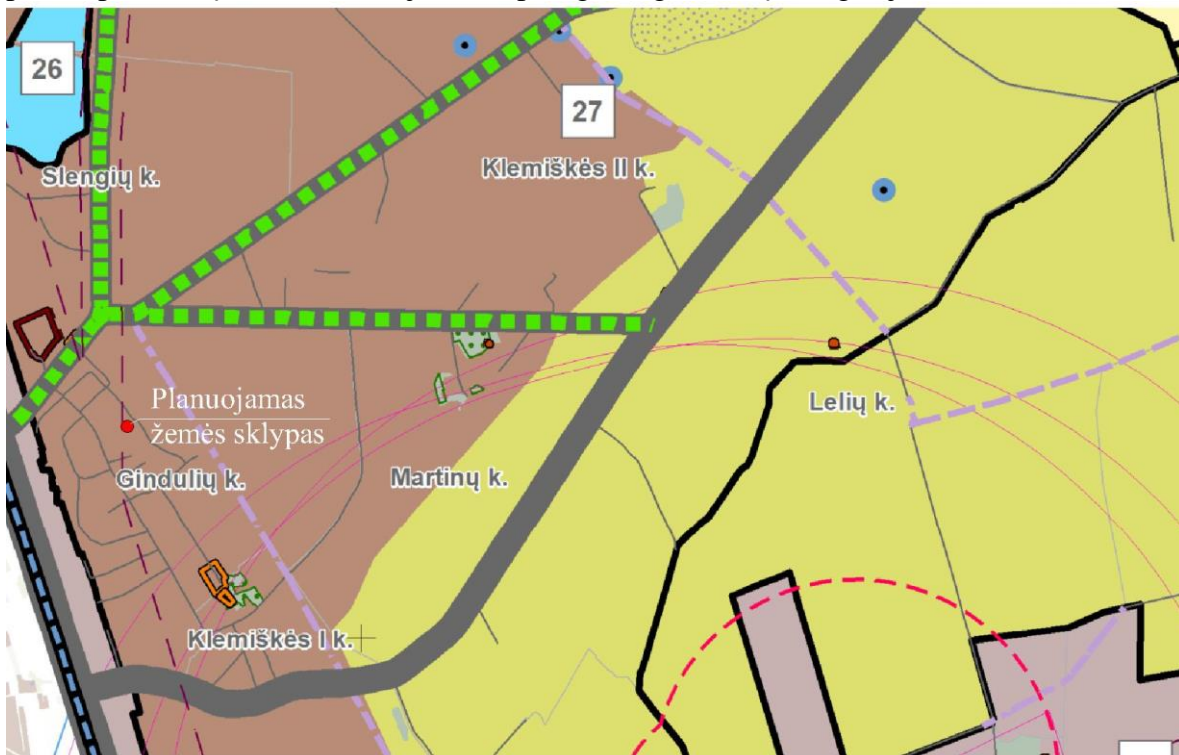
Nr.	Pavadinimas	Registravimo data
T00095326	Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimas	2025-02-01

Planuojamai teritorijai taikomi specialieji planai

Nr.	Pavadinimas	Registravimo data
T00061515 (003553001842)	Ž. skl. (kad.Nr. 5523/0003:64; 5523/0003:423; 5523/0003:367)	2008-08-28
T00031720 (003553000393)	Gindulių gyvenvietės plėtimo projektas	1993-12-31
T00030249 (003553001576)	Fabilita UAB ž. skl. (kad. Nr.5523/003:79; (kad.Nr.5523/0003:79; 5523/0003:79; 93; :69; :117 ir kt.) Gindulių k. „DSP (ž. skl. pask. keit.	2007-12-27
T00064540 (003553004931)	Ž. skl. (kad. Nr.5523/0002:395; 219)	2013-08-13
T00063609 (003553003176)	Savas kiemas UAB ž. skl. (kad.Nr.5523/0 002:251) Gindulių k., DSP (ž. skl. pask. keit. įkt., pad. į 6 gyv. terit. skl., 2 skl. infr. terit. ir 1 skl. bendr. naud. terit.)	2011-02-19
T00053858 (200212000014)	"Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas	2012-05-17
T00082739	Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema	2018-11-30
T00072150	Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas	2014-07-09
T00079357	Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialusis planas	2016-11-09
T00063472 (003552000658)	Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema	2005-07-07
T00052656 (100002000312)	Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	2009-07-21
T00029543 (003552001420)	Klaipėdos r. sav. terit. dalies, apim. Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gret. terit. vietovių, komunikacinių koridorių ir inžiner. infrastr. spec. pl.	2007-09-27
T00088096	Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas	2022-09-06
T00053024 (100002000364)	330kV elektros perdavimo oro linijos Klaipėda- Telšiai statybos specialusis planas	2010-07-08
T00063691 (003552004225)	Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas SP	2011-12-22
T00064367 (003552004237)	Klaipėdos aps. Klaipėdos r. Sendvario sen. Gindulių kadastro vietovės žemės reformos žem. projektas	2011-12-16
T00077612	Klaipėdos raj. dviračių trąsų specialusis planas	2015-12-17
T00074907	Spec. susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas	2015-02-06
T00053854 (100002000429)	110 kv elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas	2011-12-02
T00086250	Ypatingos valstybinės svarbos elektros energijos sistemos sinchronizacijos projekto "330 kV elektros perdavimo linijos Darbėnai-Bitėnai statyba" inžinerinės infrastruktūros vystymo planas	2021-05-24

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (2020-08-20 Nr. T11-333 redakcija) sprendiniais, Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimą Nr. T11-34 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“. teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (U_GG_V_F) (teritorijos tvarkymo zona Nr. 27), kurioje numatoma kitos paskirties žemė, naudojimo būdai (G2,G1, K, V, R, B, I2, E),

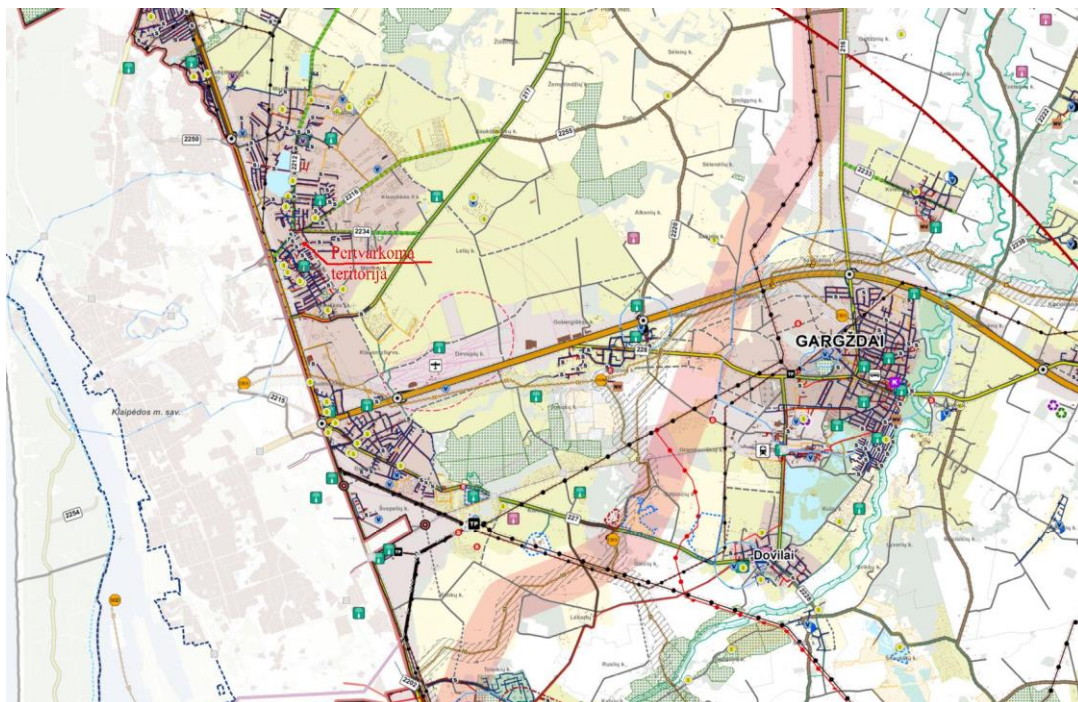
Vadovautis Bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprupintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos: 10 arų – vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8, įgyvendinimo prioritetas-1 (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų koregacijos brėžinio).



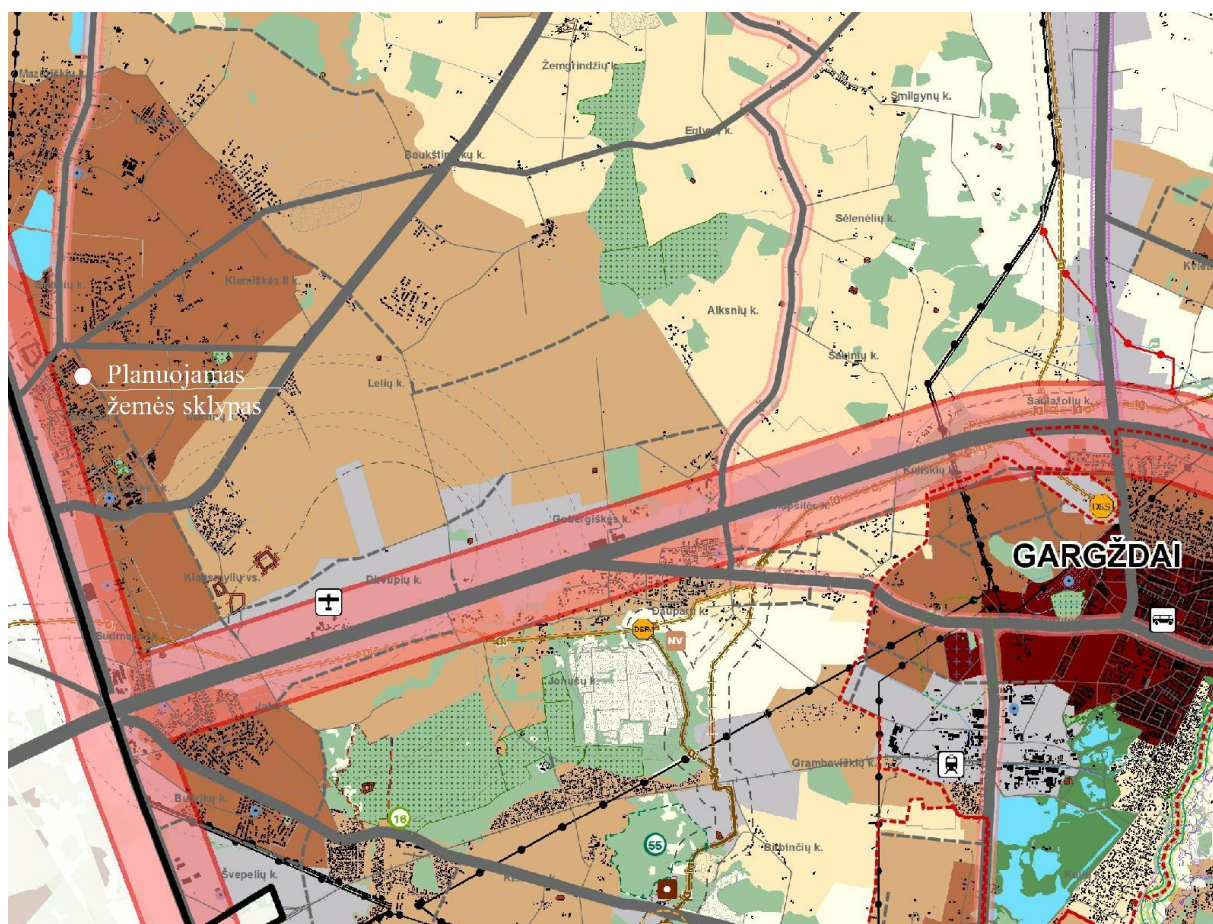
23.	Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, **	KT	12	0,2*	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
24.	Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E, N	KT	30	2,5	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
25.	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	16	0,8*	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
	Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-
26.	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	20	0,8*	1
	Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-
27.	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N, **	KT	20	0,8*	1
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, **	KT	16	0,4*	2
	Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, **	KT	12	0,2*	2
	Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E	KT	30	2,5	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****, N, B	M, KT	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, ***	Z, KT	-	0,8***	-
	Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-
28.	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****, B, N	M, KT	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, R, I2, N, B, R, ***	Z, KT	12	0,05; 0,8***	-
	Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-
29.	Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	12	0,2*	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
30.	Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, **	KT	12	0,2*	2
	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****, N	M, KT	-	-	-
31.	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****, B	M, KT	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, B, ***	Z, KT	12	0,05; 0,8***	-
32.	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, B, ***	Z, KT	12	0,05; 0,8***	-
33.	Mišku ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, B, ***	Z, KT	12	0,05; 0,8***	-
34.	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	20	0,8*	1

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtintos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34

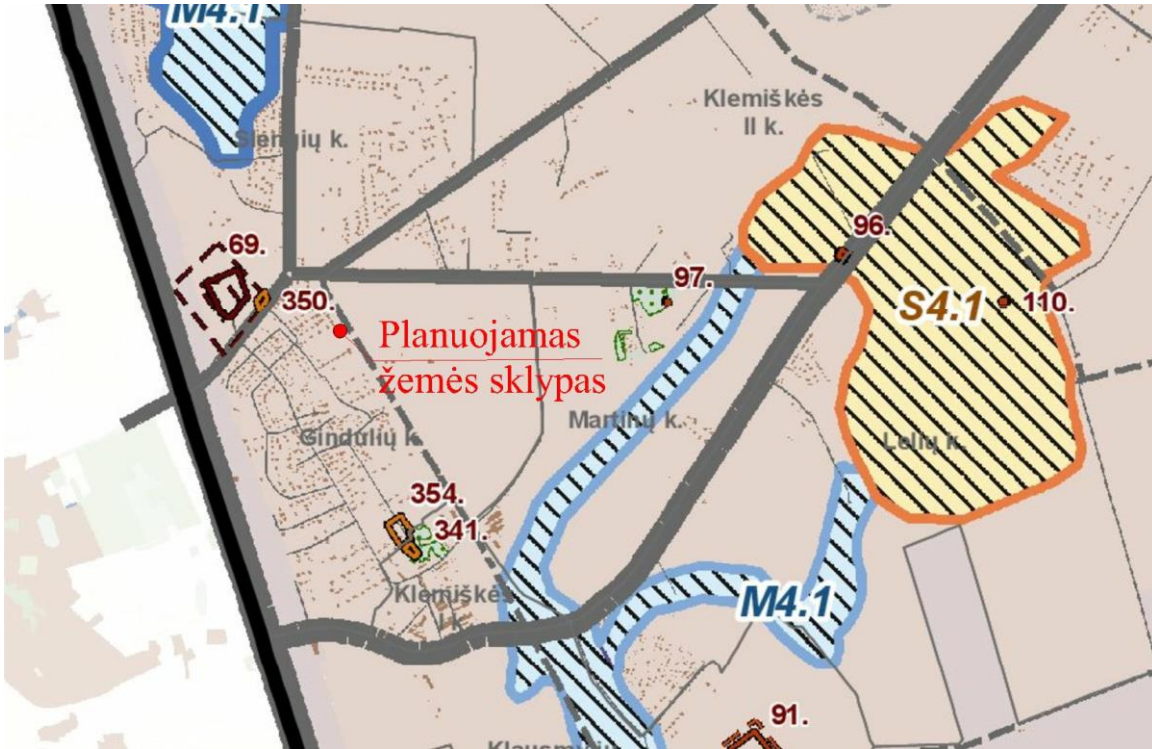
Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinį (2pav.) planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros plėtojimas smulkiau yra apibrėžtas Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane.



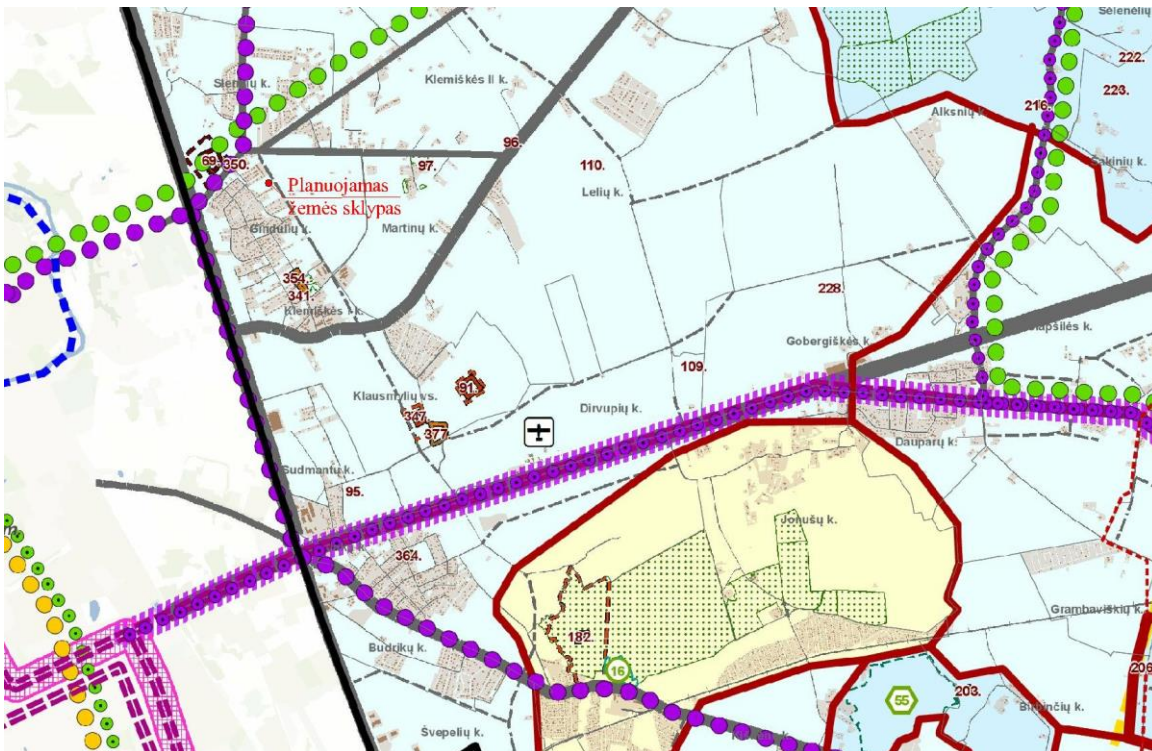
*Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių.
Teritorijos inžinerinės infrastruktūros brėžinys*



Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės užstatymo infrastruktūros brėžinio sprendimais, planuojamos teritorijos patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną.



Pagal Bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį, pertvarkoma teritorija patenka į užstatytas ir užstatomas teritorijas. Į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka



Pagal Bendrojo plano rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį, pertvarkoma teritorija patenka į teritoriją, kur resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas mažas.

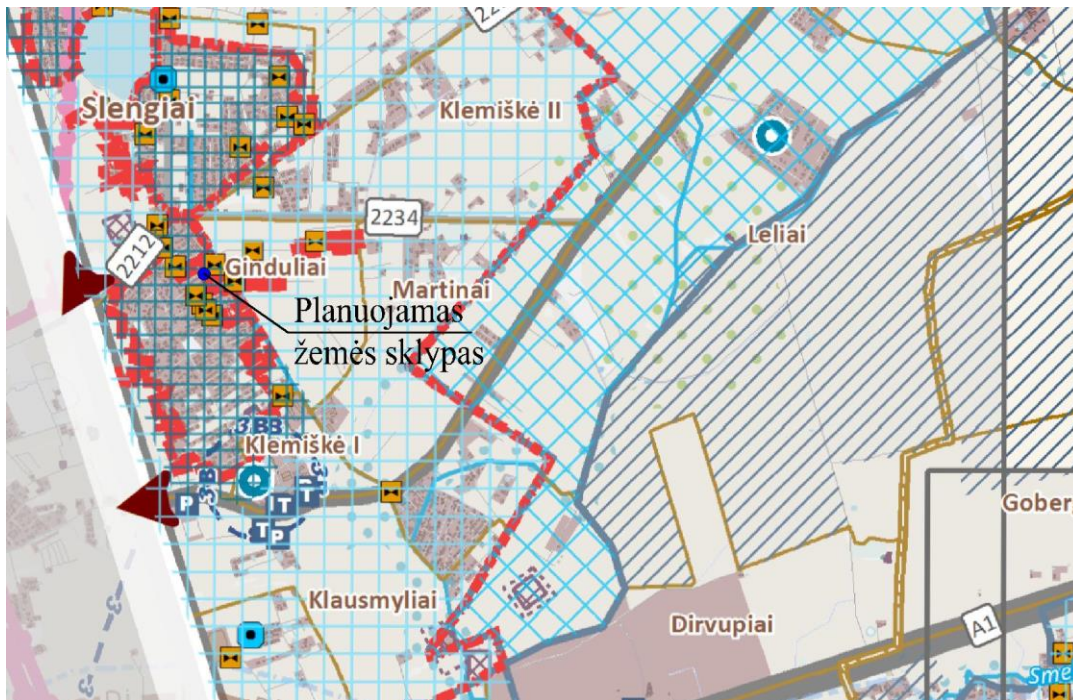
Specialiųjų planų. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-05 nutarimu Nr.1490 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997m. spalio 23d. Nutarimo Nr.1154 “Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų

patvirtinimo” pakeitimo, 14 priedu, planuojama teritorija nepatenka į valstybinės reikšmės miškų plotus.



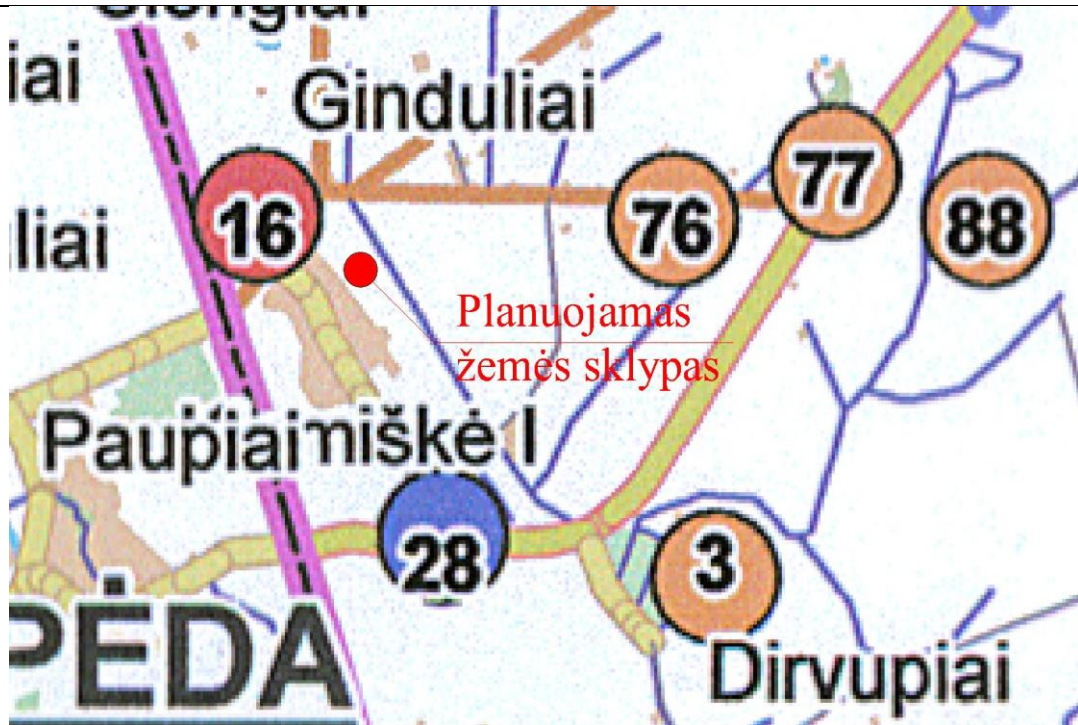
Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

Pagal Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, reg. Nr.T00088096, patvirtinto 2022-09-6 sprendimu Nr.T11-781 planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją 1 Tinklų vystomą zoną (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas

Vadovaujantis Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema planuojamame sklype bei greta jo nėra kultūros paveldo objektų.



Ištrauka iš Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Rengiant projektą įvertinti rengiamą Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių k. ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimą (reg. Nr.TPDRIS sistemoje S-VT-55-20-318):

Ištrauka iš pagrindinio brėžinio

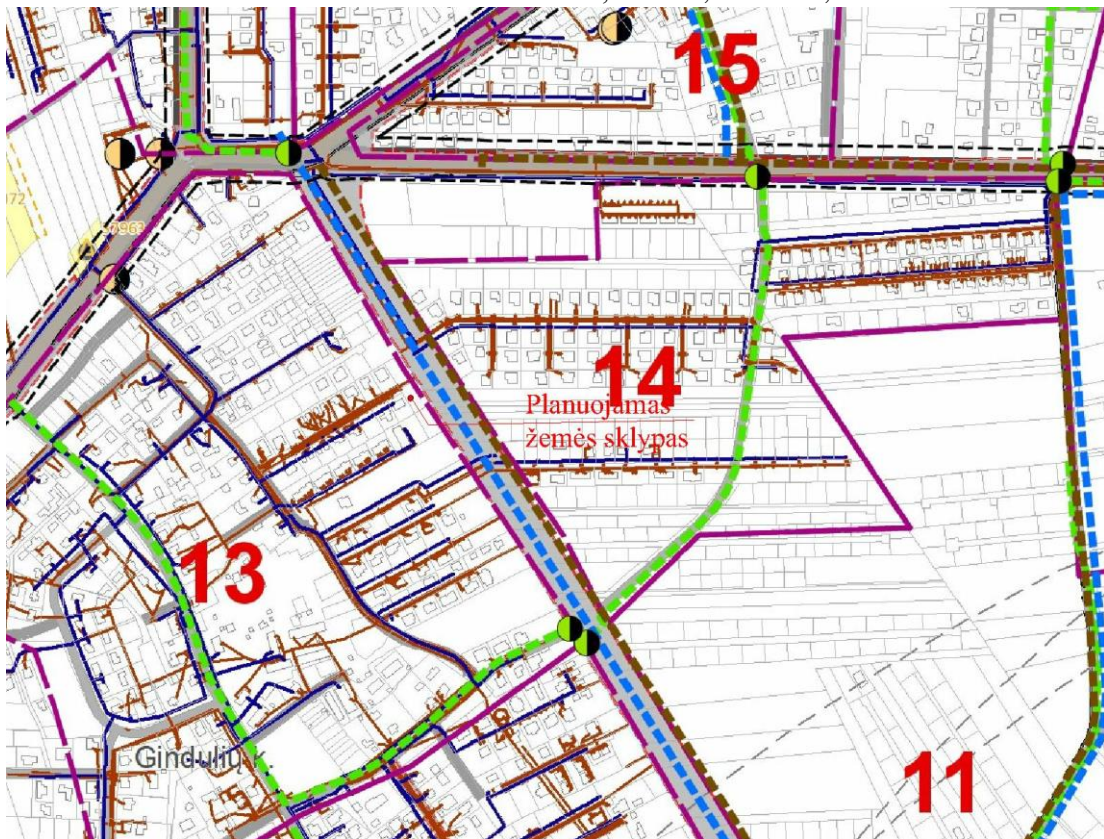


Ištrauka iš pagrindinio susisiekimo brėžinio



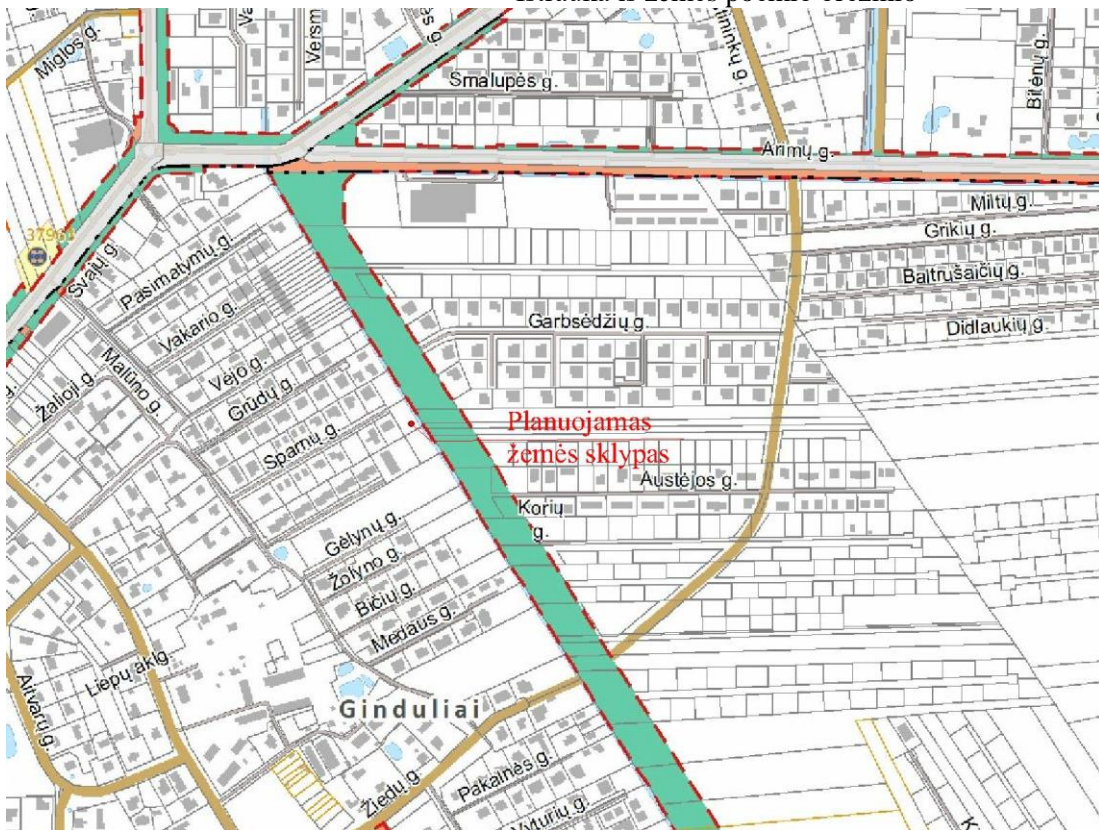
Šalia planuojamos teritorijos yra numatyta gatvė D kategorijos, kur RL-12 ir darytų įtaką šio projekto sprendiniams nėra.

Ištrauka iš inžinerinės infrastruktūros, vanduo, nuotekos, brėžinio



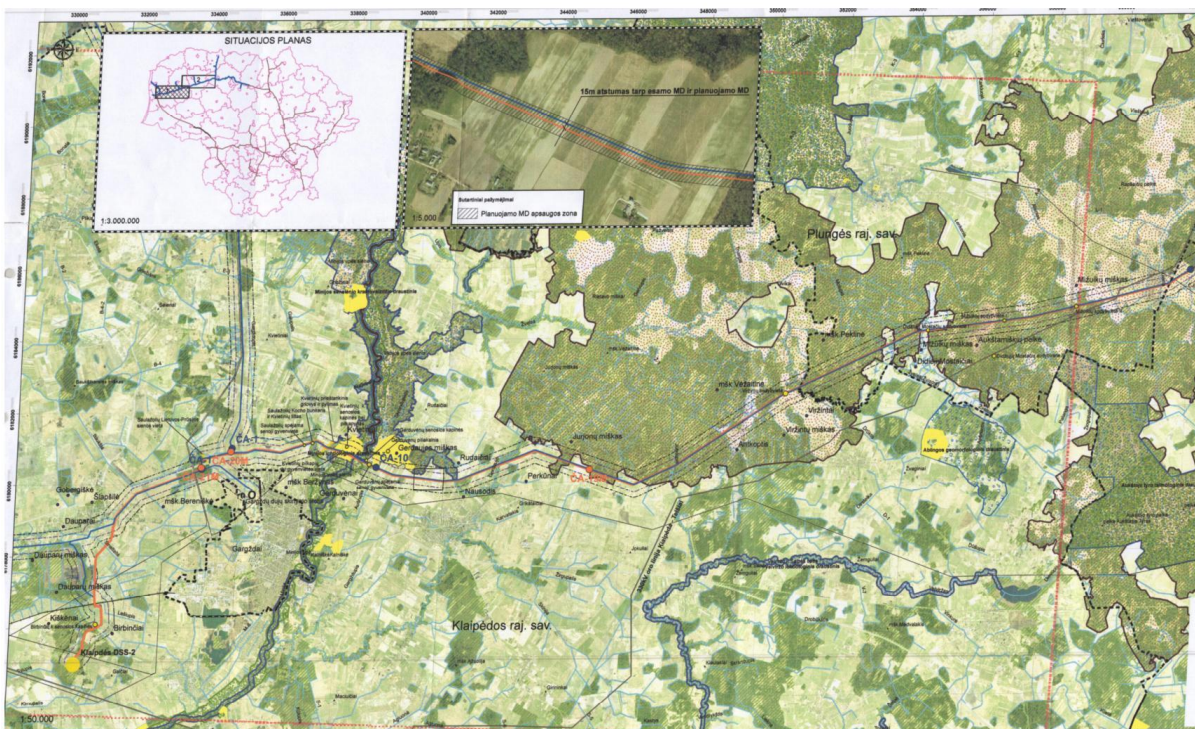
Šalia planuojamos teritorijos yra parodyti esami inžineriniai tinklai.

Ištrauka iš žemės poėmio brėžinio



Planuojama teritorija nepatenka į visuomenės poreikiams paimamos žemės plotus.

Vadovaujantis Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialiojo plano sprendiniais planuojamas žemės sklypas nepatenka į esamo magistralinio dujotiekio vietovės klasės vieneto ribos 200m zoną, ir į esamo magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo zoną (350m) (žiūrėti *Ištrauka iš Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialiojo plano*).



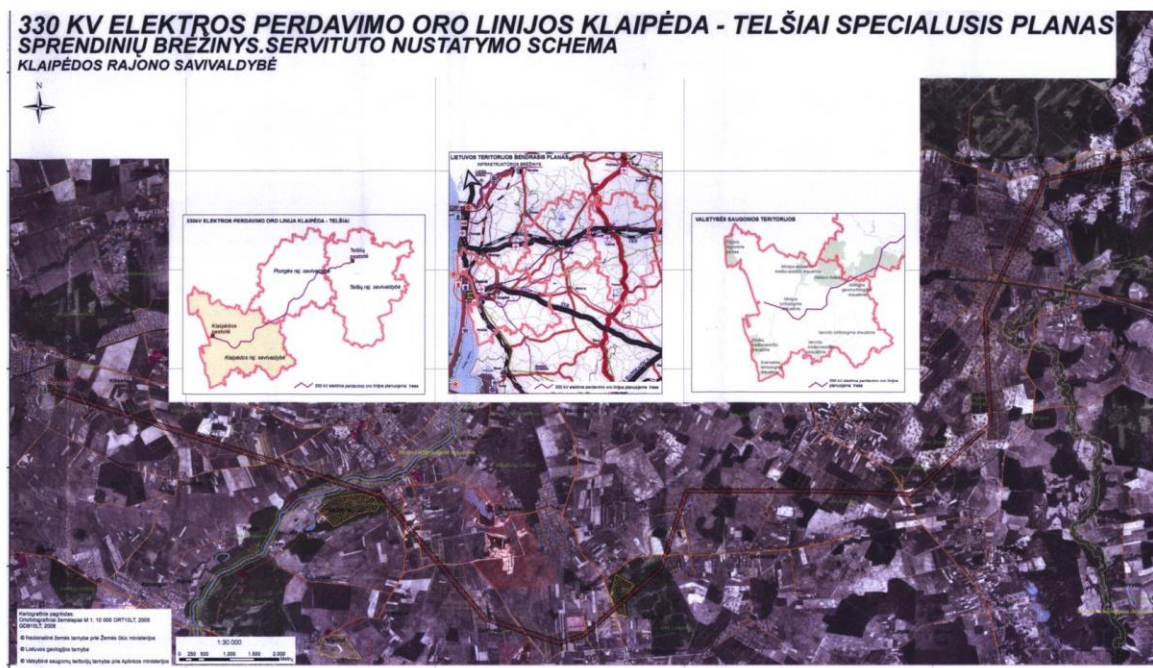
Ištrauka iš Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialiojo plano

Vadovaujantis Dviračių trasų specialiojo plano sprendiniais netoli nuo planuojamos teritorijos kitame krante už Vėžių upelio numatyta dviračių trasa SR109 (žiūrėti ištrauką iš Dviračių trasų specialiojo plano).



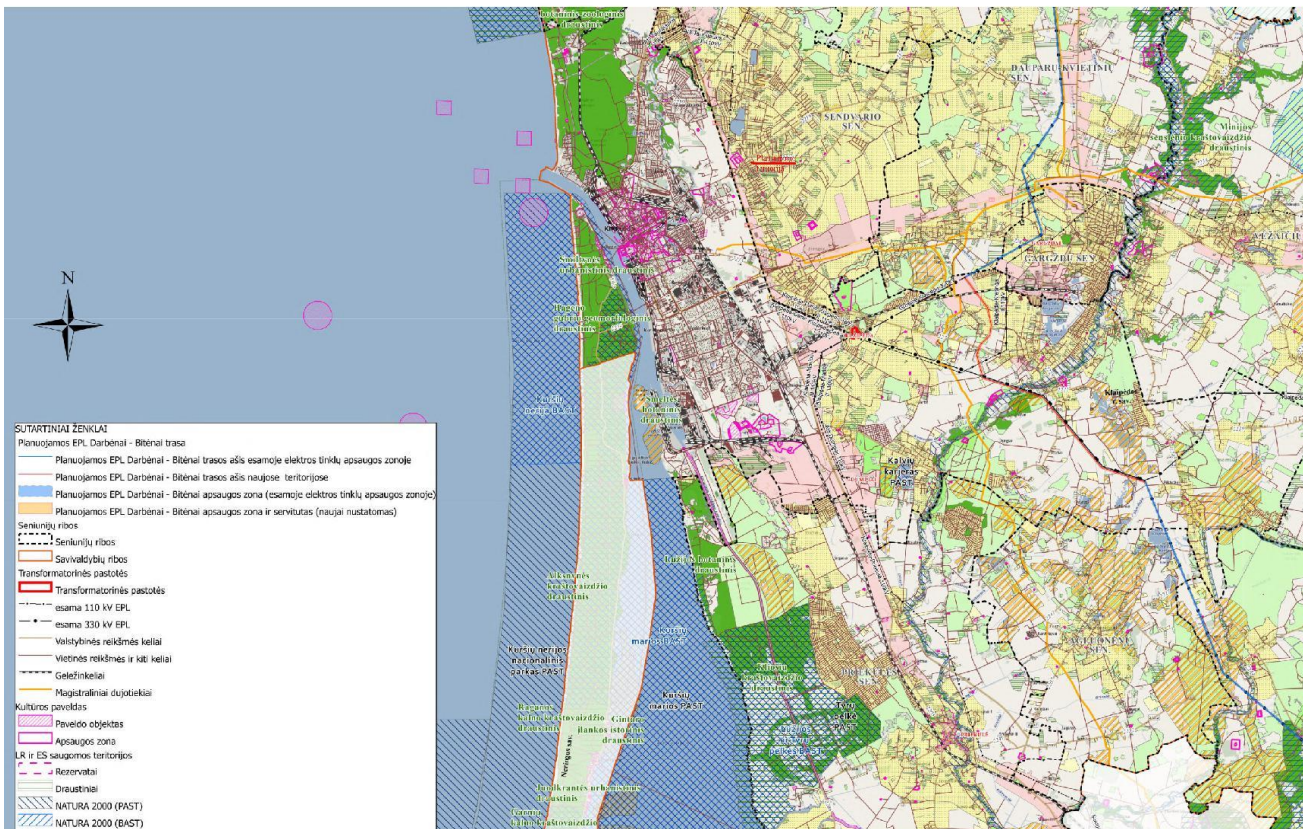
Ištrauka iš Dviračių trasų specialiojo plano

Vadovaujantis 330kV elektros perdavimo oro linijos Klaipėda-Telšiai statybos specialiojo plano sprendiniais planuojamas žemės sklypas nepatenka į esamo 330kV elektros perdavimo oro linijos zoną (žiūrėti ištrauką iš 330kV elektros perdavimo oro linijos Klaipėda-Telšiai statybos specialiojo plano).



Ištrauka iš 330kV elektros perdavimo oro linijos Klaipėda-Telšiai statybos specialiojo plano

Vadovaujantis ypatingos valstybinės svarbos elektros energetikos sistemos sinchronizacijos projekto "330kV elektros perdavimo linijos Darbėnai-Bitėnai statyba" inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendiniais planuojamas žemės sklypas nepatenka į esamo 330kV elektros perdavimo linijos zoną (žiūr. ištrauką iš "330kV elektros perdavimo linijos Darbėnai-Bitėnai statyba" inžinerinės infrastruktūros vystymo planas).



Ištrauka iš "330kV elektros perdavimo linijos Darbėnai-Bitėnai statyba" inžinerinės infrastruktūros vystymo plano

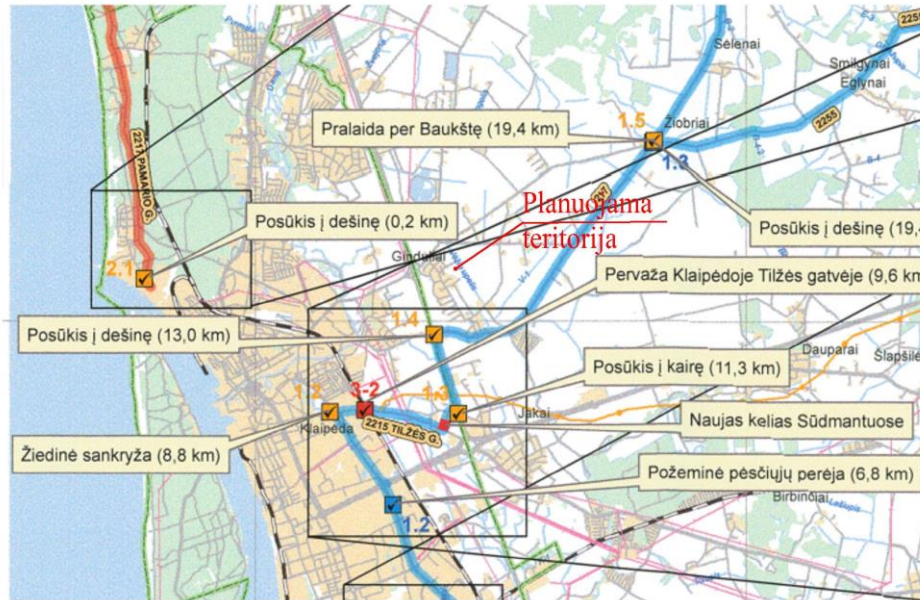
Vadovaujanti 110kV elektros oro linijos "Klaipėda-Marios3" statybos Klaipėdos apskrities specialiojo plano sprendiniais planuojamas žemės sklypas nepatenka į esamo 110kV elektros perdavimo oro linijos zoną (žiūr ištrauka iš 110kV elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos specialiojo plano).



Ištrauka iš 110kV elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos specialiojo plano

Vadovaujantis pagal "Specialiojo susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, plano sprendinius

planuojamas žemės sklypas nepatenka į susisiekimo komunikacijų trasą.



Ištrauka iš Specialiojo susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, plano

Vadovaujantis Klaipėdos aps. Klaipėdos r. Sendvario sen. Gindulių kadastro vietovės žemės reformos žem. projekto sprendiniais, greta planuojamos teritorijos buvo numatytas Žalioji gatvės tesinys.



Ištrauka iš Klaipėdos aps. Klaipėdos r. Sendvario sen. Gindulių kadastro vietovės žemės reformos žem. projekto

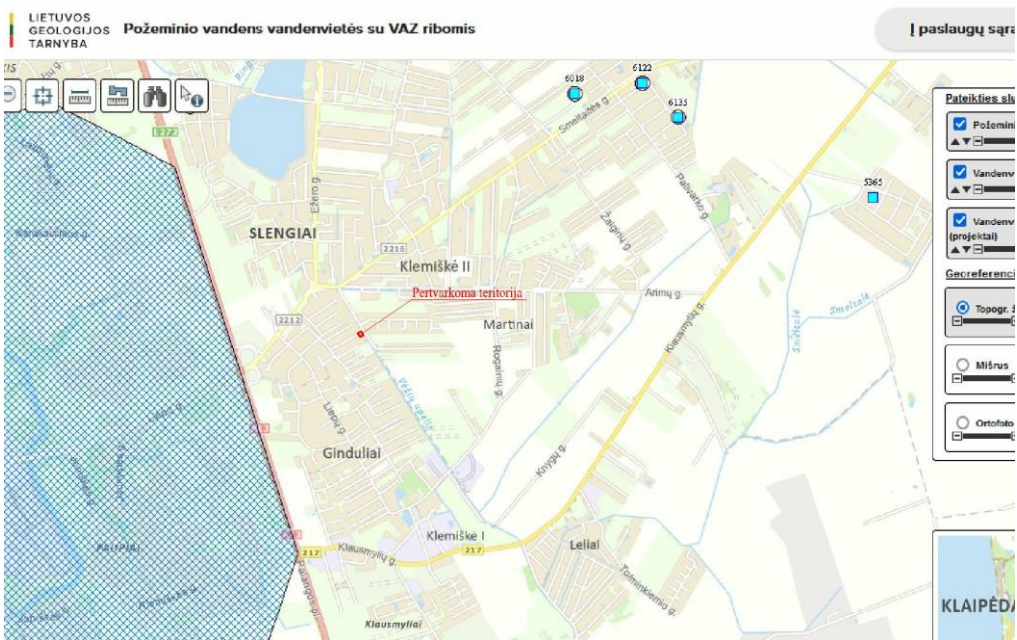
Detaliųjų planų. Vadovaujantis ž. skl. (kad.Nr.5523/0002:395, 219) Gindulių kaime DSP (žemės sklypo paskirties keitimas - padalinimas), dokumento registro numeris: 003553004931; dokumento registravimo data: 2013-08-13 sprendiniais nustatyti buvo pakeista pagrindinė tikslinė žemės paskirtis į 17 sklypų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 2 sklypai į bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos ir vienas sklypas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.



Ištrauka iš ž. skl. (kad.Nr. .Nr.5523/0002:395, 219) Gindulių kaime DSP

Vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos duomenimis nagrinėjama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų teritorijas apribojimus, todėl nėra tikslinga taikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 106 straipsnio nuostatų (VI skyrius, XI skirsnis) apribojimus (požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų).

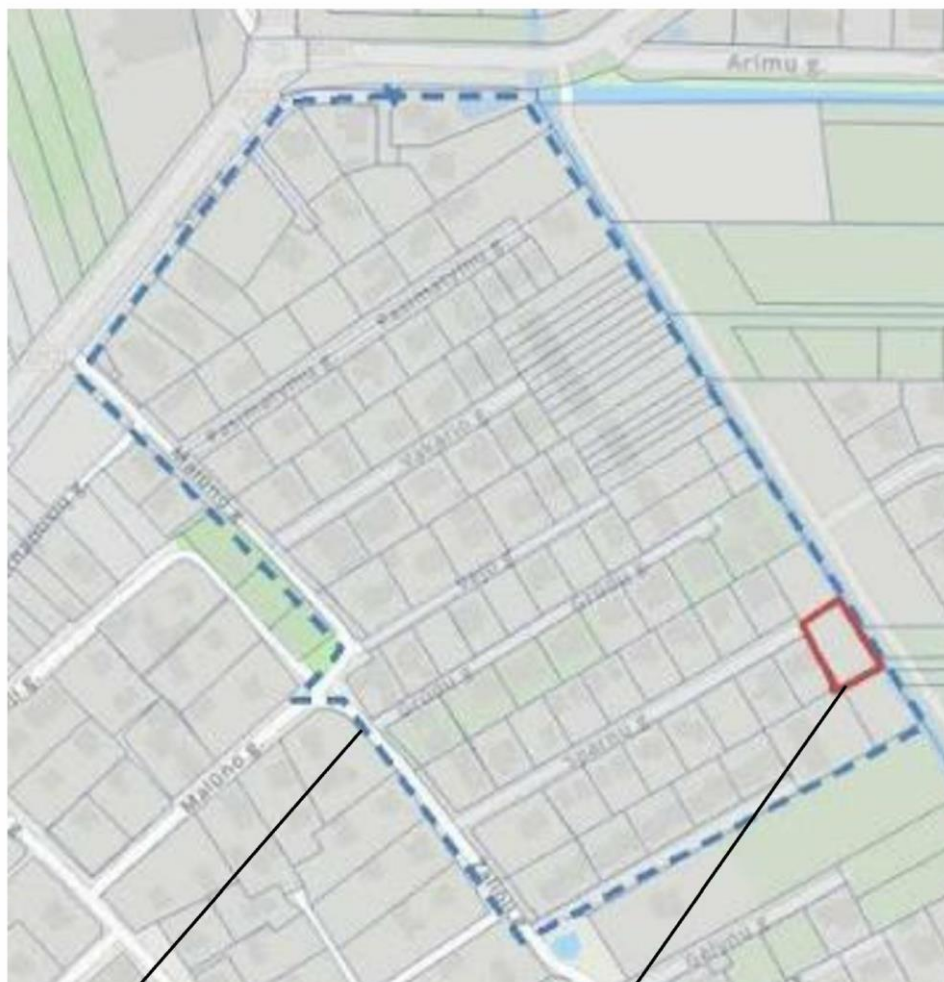
Žiūrėti Geologijos Tarnybos interneto svetainėje (<https://lgt.lrv.lt/epaslaugas/>).



2.3.Nagrinėjamos teritorijos apibrėžtis, analizė

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi nustatoma (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS SCHEMA



Nagrinėjama teritorija (pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką, apribota Svajū g., Maldūnų g., Žalioji g.)

Detaliuoju planu planuojama teritorija

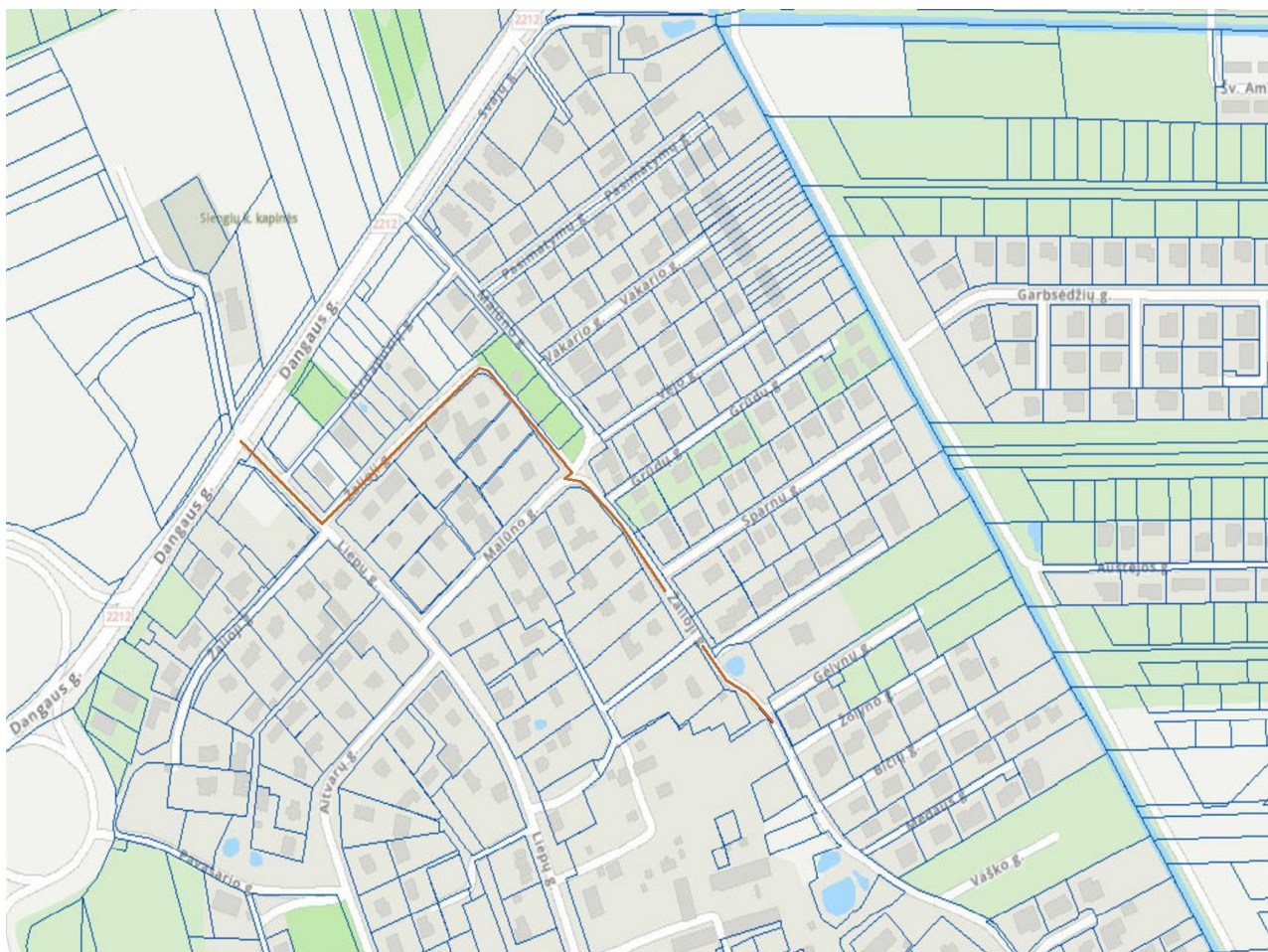
Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos schema

Atlikta teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų) analizė, rodo, kad greta planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje numatoma gyvenamoji statyba.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono teritorijų planavimo dokumentų bazės žemėlapis

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamas žemės sklypas yra greta esamos Žalioji gatvės. Vidinės kvartalo gatvės vystomos.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono kelių žemėlapis

Gretimas susiformavęs užstatymas, žemės naudojimo būdai. Artimiausioje planuojamai teritorijai aplinkoje yra esamas vienbutis dvibutis užstatymas. Kvartalas pakankamai naujas, ekstensyviai užstatytas.

Vystymo tendencijos. Teritorija yra į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kurioje galimi šie žemės naudojimo būdai (G2, G1, K, V, R, B, I2, E), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8.

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Žemės sklypas, kurio kad. Nr.5523/0002:984, esantis adresu Gidulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., yra keičiamas naudojimo būdas iš bendro naudojimo (mietų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypą:

3.1 Informacija apie keičiamą žemės sklypo naudojimo būdą

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0002:974
3.	Žemės sklypo plotas	0,1114ha
4.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys.
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) - 0,0914ha; paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis) -0,0083ha; melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 0,0914ha; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) - 0,0092;
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	Nėra.

3.2 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui

Teritorijos (jos dalies) Nr.	1
Sklypo (jo dalies) adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Gindulių k.
Sklypo (jo dalies) plotas	0,1114ha
Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	1-2
Užstatymo tankumas (proc.)	28
Statinių aukštis m	8,5
Užstatymo intensyvumas	0,4
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių	25
Servitutai	Servitutas kodu 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kurio plotas sudaro 92m ² . Kelio servitutas kodu 115 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype 5523/0002:983 (viešpataujanti servitutas)

3.3 Statybos zona, statybos riba, užstatymo tipas

Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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 didesni 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.

Žemės sklypo riba šiaurės-rytų pusėje ribojasi su Vėžių upeliu, jo ilgis 3,6 km ir vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001m. lapkričio 7d. įsakymu Nr.540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, remianti Aprašo preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos negali būti koreguojamos ar tikslinamos ir turi būti paliekamos tokios pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Tai pagal pirminį žemės sklypų 5523/0002:395, 219 Gindulių k. detaliojo plano patvirtinto 2013-08-13m. Klaipėdos raj. savivaldybės direktoriaus įsakymą Nr.AV-1397, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos (100m) ir pakrantės apsaugos juostos (2m) paliekamos tokios pat, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (Žiūr. Priedas -1).

Tai žemės sklypo statybos riba šiaurės-rytų pusėje yra nuo 7,96 iki 8,15m.



Priedas -1

Užstatymo tipas:
Sklype Nr.1. Sodybinis užstatymas (su).

Urbanistinis integralumas ir funkciniai–kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:

Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas. Detaliuoto plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse–formuojamuose žemės sklypuose vidutinis užstatymo tankumas bei ta pati vyraujanti ūkinė veikla.

Sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės 2025m. balandžio 24d. 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 teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje, Gindulių kaime. Vietovės lygmenyje yra suplanuota inžinerinė, susisiekimo sistema. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos, išlaikoma esama, suplanuota susisiekimo sistema, esamas gatvių tinklas yra išvystytas, pagrindinės gatvės nesibaigia akligatviais. Projekto sprendiniai dera prie esamos urbanistinės struktūros, nes teritorija yra užstatyta, vyrauja kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų sklypai. Pats sklypas nekuria urbanistinių erdvių, nes projektu neplanuojamas didelis kvartalas, o tik vienas sklypas.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:

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

3.4 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas

Detalioju planu formuojamuose žemės sklypuose numatomos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius bus numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą. Projekte numatoma zona automobilių stovėjimo vietoms įrengti. Konkretus automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, statinio projekto rengimo metu. Konkretizuojan tautomobilių vietų skaičių ir išdėstymą bus išlaikomi atstumai iki gretimybių vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų.

Prie planuojamų objektų bus užtikrinamas pakankamas transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis (atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus).

3.5 Susisiekimo komunikacijos, skirstomųjų tinklų išdėstymas

Susisiekimo komunikacijos. Susisiekimo sistema esama, patekimas į formuojamą sklypą iš Sparnų gatvės (žiūr. "Planuojamos teritorijos susisiekimo schema"), kuri nuosavybės teise priklauso Sparnų gatvės gyventojams.

Pagal ankstesnį detalųjį planą suprojektuota D2 kategorijos Sparnų gatvė, kurios techniniai parametrai: - tai 6 m pločio, dviejų eismo juostų (3m) gatvė, skaičiuojamasis greitis 40km/h, atstumas tarp raudonųjų linijų 12 m. Privažiavimas iki sklypo teritorijos numatomas iš vakarinės dalies Žalioji gatvės, kuri jungiasi su Liepų ir Malūno gatvėmis.

Nuovažos plotis į sklypą ne mažesnis kaip 3,50 m. Automobilių stovėjimas numatomas planuojamo sklypo ribose (STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė).

Tinklai. Teritorijoje yra esami elektros tinklai.

Elektros tinklai. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonose,

naudojimui užtikrinti bus vadovaujamosi LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatyti servitutus apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas Nr.VIII-1881, 2000-07-20). Bus išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių Elektros ir Gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr.1-93).

Esant būtinybei bus numatytas trukdančių statybai veikiančių elektros ir dujų tinklų iš kėlimas (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr.1-127). Projekto sprendiniai nepažeis streičiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų bus gautos konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Telekomunikacijų tinklai. Bus vadovaujamosi Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Bus užtikrinama, kad telekomunikacijų tinklai nepatektų po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju bus numatytos esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasos, ir vietos. Techninio ar darbo projekto ruošimui bus gautos naujos tinklų prisijungimo sąlygos.

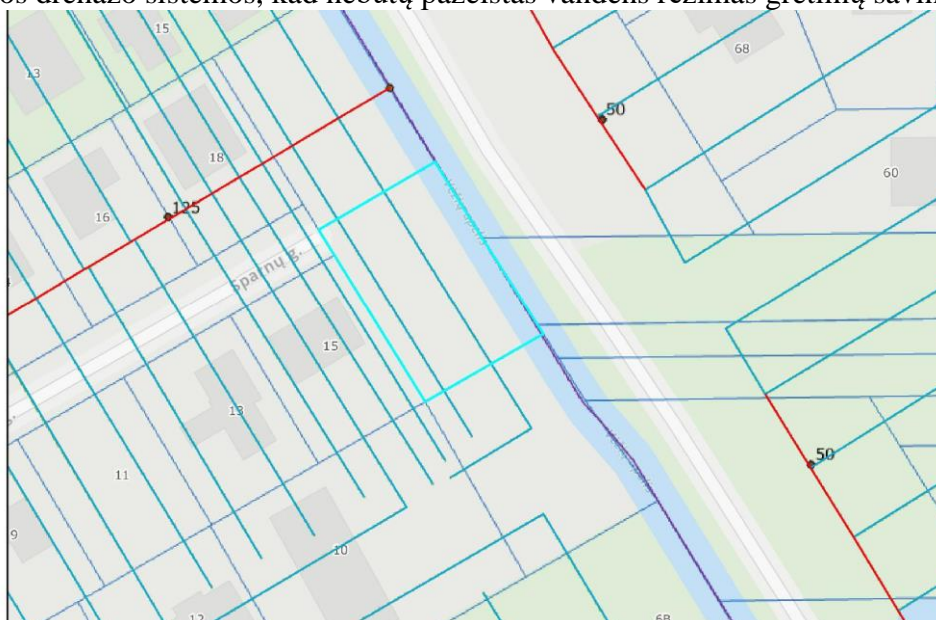
Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Esami ir planuojami pastatai prijungiami prie esamų AB "Klaipėdos vanduo" inžinerinių tinklų - vandentiekio ir buitinių bei lietaus nuotėkos tinklų.

Esama AB "Klaipėdos vanduo" siurblinė (su jos apsaugos zona) ir esami AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojami buitinių nuotekų tinklai (su jų apsaugos zonomis), maža dalimi patenkantys į planuojamą teritoriją. Todėl yra numatomas servitutas kodu 222- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kurio plotas sudaro 91m².

Melioracija. Planuojama teritorija melioruota, per teritoriją nutiesti sausintuvai (drenažo rinktuvų nėra). Pagal MTR1.12.01:2008 melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės drenažo rinktuvams nustatoma po 15m į abi puses nuo rinktovo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustacius (atsikasus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet nemažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktovo.

Numatomas drenažo rinktuvų, patenkančių į užstatymo zoną, perkėlimas, rekonstravimas ar naikinimas, sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 5str. 2p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono žemėlapių

Pastaba:statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

3.6 Želdynų plotai

Vadovaujantis 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr.D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017m. gegužės 26d. Nr.D1-453) priedu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos reglamentuojamas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 25%.


3.7 Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai












Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui. Planuojamas užstatymas sklype įkomponuojamas į jau esamą kvartalą, kuriame jau suformuota susisiekimo sistema. Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja.

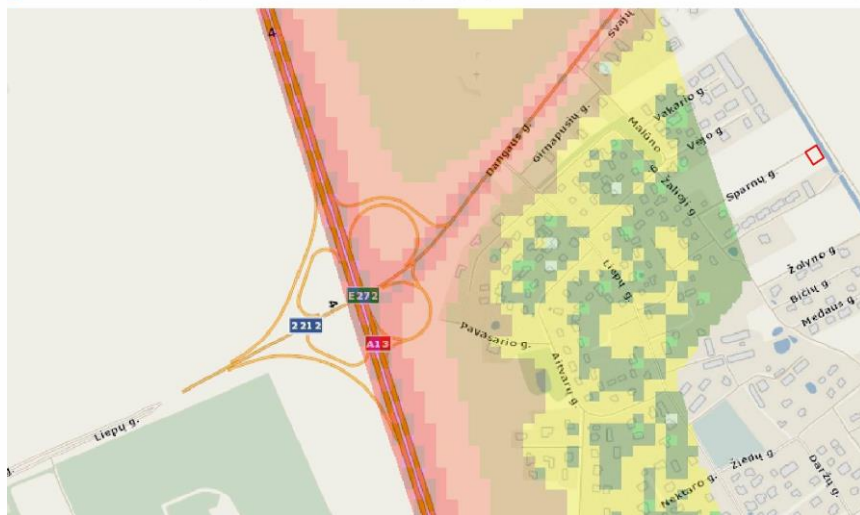
Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje. Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą planuojama ūkinės veiklos teritoriją apželdinti vadovaujantis 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr.D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017m. gegužės 26d. Nr.D1-453) priedu.

3.8 Triukšmo valdymas

Vadovaujantis Kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos parengtais „Pagrindinių kelių strateginiai triukšmo žemėlapis“ duomenimis planuojama teritorija nepatenka į zoną, kurioje triukšmo ribiniai dydžiai dienos metu - 50-55 dBA, nakties metu - 40-45.

 eismoinfo.lt Triukšmo žemėlapis pagal L nakties triukšmo rodiklius

Lnakties	
	mažiau kaip 35
	35 - 39
	40 - 44
	45 - 49
	50 - 54
	55 - 59
	60 - 64
	65 - 69
	70 - 74
	75 - 79
	> 80

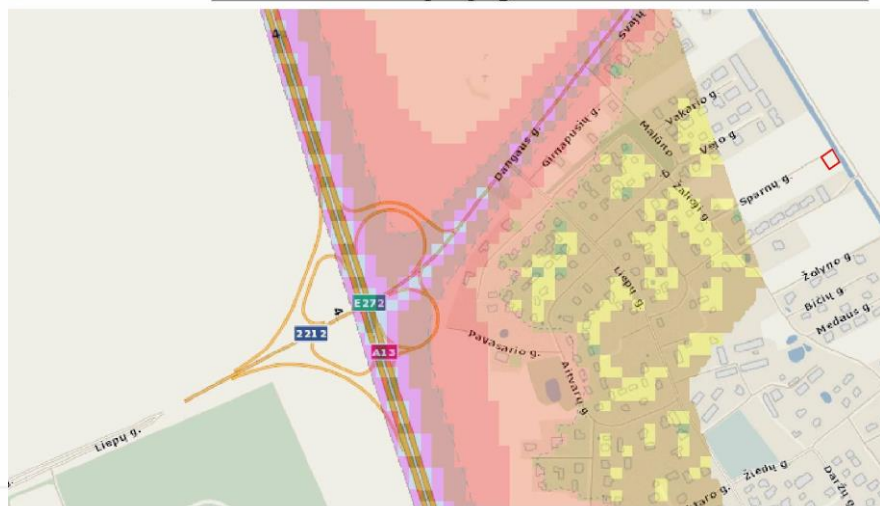


Ldvn

mažiau kaip 35
35 - 39
40 - 44
45 - 49
50 - 54
55 - 59
60 - 64
65 - 69
70 - 74
75 - 79
> 80

Ldvn 55 dBA izolinija
Ldvn 65 dBA izolinija

eismoinfo.lt Triukšmo žemėlapis pagal L dienos triukšmo rodiklius

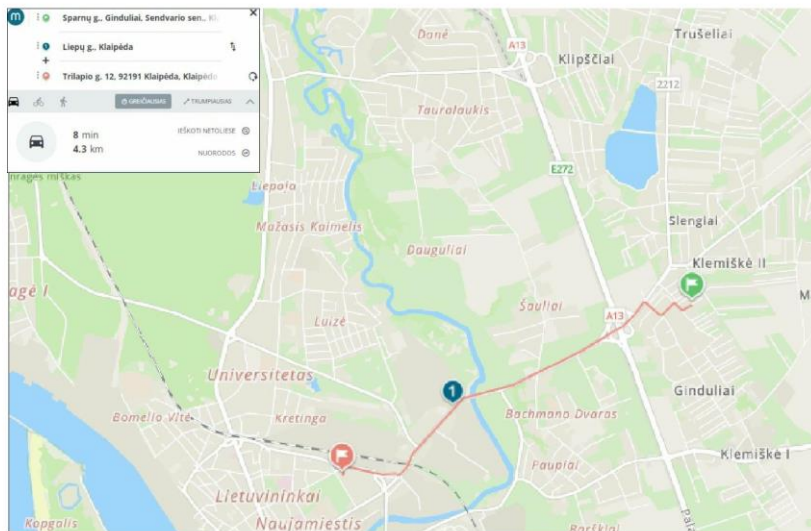


Ištrauka iš www.eismoinfo.lt

Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeltas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

4.GAISRINĖ SAUGA

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Trilapio g. 12, Klaipėda, 96112 nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 4,3km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

Išorės gaisro gesinimas. Galimų gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamais hidrantaus Malūno ir Liepu gatvėse.

Vadovaujantis 2024 - 09-20. Nr. 1-547 /2024 (1.4 E) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Direktorius Įsakymas "Dėl lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo" punktu 22. Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, leidžiama: << 22.3. kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų ar nėra užtikrinamas iš gaisrinio hidranto gaunamas minimalus vandens debitas – 10 l/s, vandens tiekimą gaisrui gesinti leidžiama kitų veikiančių ir tinkamų naudoti gaisrinių hidrantų. Atstumas nuo vandens talpyklos ir (arba) vandens

šaltinio, nuo kito veikiančio ir tinkamo naudoti gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1 000 m. Šis atstumas skaičiuojamas automobilių važiavimo keliais, tinkamais gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.>>



Ištrauka iš Klaipėdos vanduo.lt

Privažiavimas. Gaisrinė technika prie vandens hidrantų privažiuoja per esamas įrengtas gatves, kurių plotis yra 12m, važiojamoji - 6m pločio. Prie esamo hidranto Malūno gatvėje nutolusio nuo pertvarkomos teritorijos yra apie 450m. (žiūr. *Ištrauka iš Klaipėdos vanduo.lt*)

Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitinks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti” (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312) IV. skyriaus 8 punktu, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

5. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Patekimas į sklypą yra naudojantis pilnai įrengta Sparnų gatve, kur inžineriniai tinklai ir kelio važiujama danga yra baigti. Bei šio infrastruktūrinio sklypo (kad. Nr.5523/0002:983) savininkai yra visi Sparnų g. kvartalo gyventojai (pridedama Nekilnojamojo turto registro išrašas).

Bus rengiamas projektas statybą leidžiančiam dokumentui Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauti. Įsisavinant planuojamą sklypą planavimo iniciatorius privalo privalo:

- nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, -jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų

šalių interesų.

Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.

Projekto vadovas  V. Češulis