

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

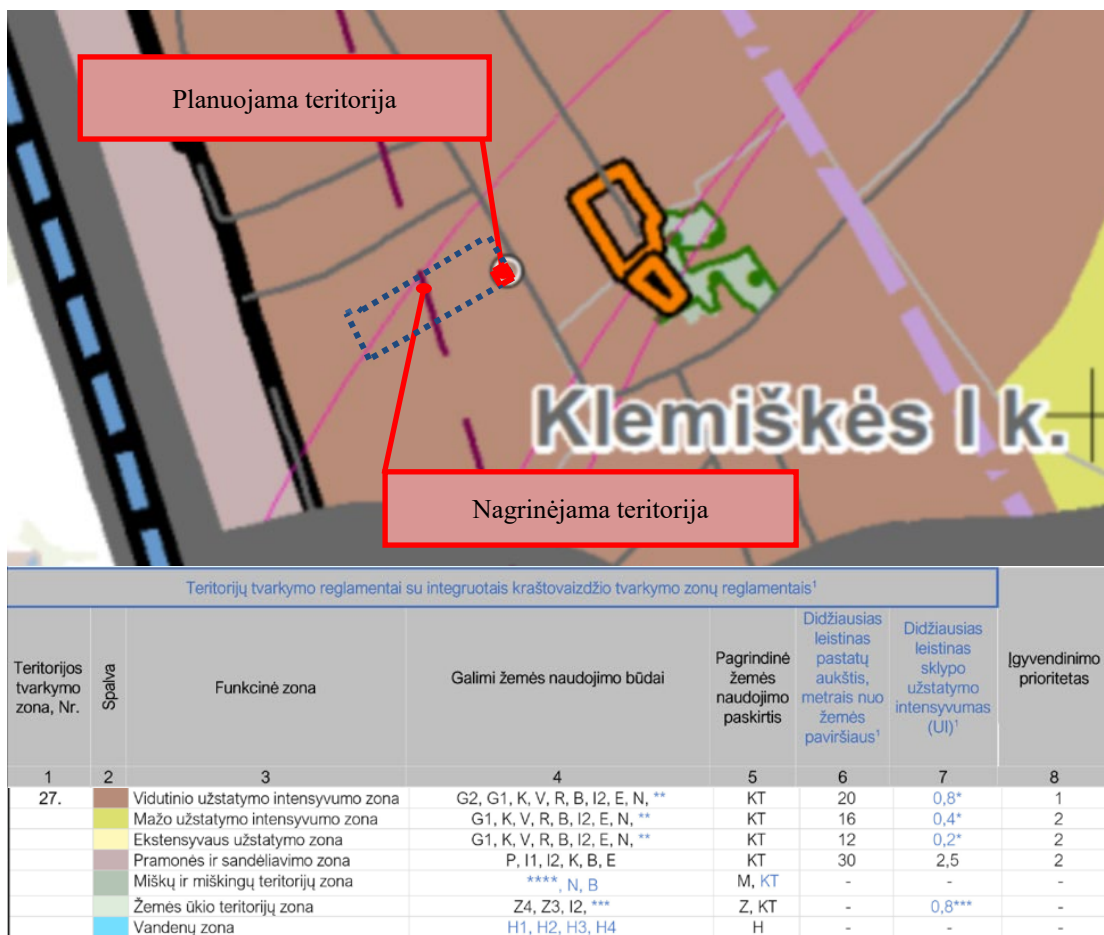
III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** planuojama nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, pakeisti naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
2. **Detaliojo plano rengimo būtinumas:** Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypo savininkas planuoja vykdyti gyvenamąją ūkinę veiklą, reikia koreguoti teritorijoje galiojantį detalųjį planą, suplanuojant žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:327) naudojimo būdą pagal planuojamą vykdyti veiklą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Galimas statinių paskirtis žiūrėti projekto reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34, registro Nr. T00095326, sprendiniai:

Vadovaujantis 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono bendrojo planu (žr. 1 pav.), nagrinėjama teritorija ir planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 20, užstatymo intensyvumas – 0,8*, įgyvendinimo prioritetas – 1. Numatoma planuojamoje teritorijoje gyvenamoji ūkinė veikla atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

1 pav. Ištrauka iš žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



- Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės bendroju planu, planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos yra urbanizuojamos, užstatyta, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Gyvenamoji teritorija**“ (GG).
- Teritorijos užstatymo tipas:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau planuojama teritorija patenka į urbanizuojamą teritoriją, kurioje vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, todėl vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinį užstatymą**“ (su).
- Leistinas statinių aukštis:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 20 m. Planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas mažesnis, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus **iki dviejų aukštų su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankio, planuojamame

žemės sklypuose leidžiamas užstatymo tankis paskaičiuojamas atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija), naudojant interpoliacijos būdą, pagal maksimalių sklypo užstatymo tankio dydžių lentelę. Šiuo detaliuoju planu planuojamam žemės sklypui nustatomas užstatymo tankis nuo bendro žemės sklypo ploto – **34 proc.**

8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai, planuojamai teritorijai nustatė didžiausią leidžiamą užstatymo intensyvumo rodiklį 0.8, projektuojamame žemės sklype leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija).
9. **Statinių statybos zona, riba ir (ar) linija:** Statinių statybos zona, riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Statinių statybos linija nenustatoma. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba žemės sklype nuo gretimų žemės sklypų ribų turi būti atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą. Žemės sklype statinių statybos riba ir statybos zona yra arčiau nei 3 metrai iki gretimo žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0002:326) ribų, todėl gautas gretimo žemės sklypo savininkų sutikimai (žiūrėti prieduose). **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse – planuojamame žemės sklype vidutinis užstatymo intensyvumas bei tapati vyraujanti ūkinė veikla.

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

Planuojami sprendiniai atitinka darnaus vystymosi principus – planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje, Gindulių kaime. Vietovės lygmenyje yra išvystyta inžinerinė, susisiekimo sistema. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos, išlaikoma esama, suplanuota susisiekimo sistema, esamas gatvių tinklas yra išvystytas, Liepų gatvė iš kurios suplanuotas įvažiavimas – nėra akligatvis. 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.

11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
 - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
 - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninį darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos yra įrengtas ~135 m atstumu į pietvakarius, Šaulių gatvėje (žr. 2 pav). Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Liepų g. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai

apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).

- 13.1. *Geriamas vanduo*: planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais vandentiekio tinklais. Geriamas vanduo tiekiamas iš Saulės gatvėje esamų vandentiekio tinklų. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.2. *Buitinės nuotekos*: planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais buitinių nuotekų tinklais. Buitinės nuotekos nuvedamos į Liepų gatvėje esančius buitinių nuotekų tinklus. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas
- 13.3. *Lietaus nuotekos*: planuojamoje teritorijoje yra atvesti lietaus nuotekų tinklai Liepų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas*: planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas galimas atsinaujinančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija*: planuojama teritorija nemelioruota.
- 13.6. *Elektros tinklai*: planuojamoje teritorijoje yra atvesti elektros tinklai. Detalioju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: planuojamoje teritorijoje yra atvesti ryšių tinklai. Detalioju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Detalioju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai***: Planuojama teritorija yra Gindulių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. Susisiekimas lieka koreguojamu detalioju planu suplanuotas - iš D kat. Liepų gatvės. Papildomai planuojamas įvažiavimas iš D kat. Saulės gatvės raudonųjų linijų ribose registruoto kelio servituto (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis). Įregistravimo pagrindas: 2004-02-23 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-488. Teisė galioja sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant pastatų poreikį, atsižvelgiant į pagrindinį plotą, techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai***:
 - 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
 - 15.2. Prieš statant naują (-us) pastatą (-us), priestatą (-us) ar rekonstruojant esamą (-us) pastatą (-us), žemės sklypo savininkas (-ai) įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą (-us) kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui***: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų

teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.**

15. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
16. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos būklės analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla (gyvenamoji), nesukuria kriterijų, kodėl turėtų būti nustatyta SAZ. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.
17. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
18. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
19. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
20. **Servitutai:** Lieka galioti esami registruoti tarnaujantys servitutai servitutinėje zonoje S: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - 0.0255 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) - 0.0255 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) - 0.0255 ha. Esami viešpataujantys servitutai: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103). Teisė galioja sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 106). Teisė galioja sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10.
21. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
 - 21.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0023 ha (**esama**);
 - 22.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0003 ha (**esama**);
 - 23.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0056 ha (**esama**);
 - 24.4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0057 ha (**esama**);
 - 25.4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0017 ha (**esama**).

21.5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0153 ha (**siūloma nustatyti**).

22. **Žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:**

22.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.0637 ha):**

22.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

22.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

22.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

22.1.4. Užstatymo tankis – **34 proc.**;

22.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

22.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

22.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);

22.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

22.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

22.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

22.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

22.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys servitutinėje zonoje S:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - 0.0255 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) - 0.0255 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) - 0.0255 ha.

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103). Teisė galioja sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 106). Teisė galioja sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10.

22.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0023 ha (esama);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0003 ha (esama);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0056 ha (esama);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0057 ha (esama);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0017 ha (esama).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0153 ha (siūloma nustatyti).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

