

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypai Arimų g. 16 (kad. Nr. 5523/0004:638) ir Arimų g. 16A (kad. Nr. 5523/0004:636), Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 0,2067 ha.

Planavimo tikslai: sujungti žemės sklypus (kad. Nr. 5523/0004:636, Nr. 5523/0004:638) į vieną žemės sklypą. Sklypams pakeisti sklypo naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Uždaviniai: koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00064000 sprendinius.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos rajono bendruoju planu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Esami žemės sklypai Arimų g. 16 ir Arimų g. 16A, Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. sujungiami į vieną sklypą, kuriam nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas - 2067 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas – kita (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštis (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) – 10,5 m, pastatai statomi 1-2 aukšto.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo tankis - 50 %.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo intensyvumo indeksas – 0,80.
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip).

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta statybos projekto rengimo metu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas 2025-04-24 sprendimu Nr. T11-171 patvirtintoms Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairėms

Atitiktis darnaus vystymosi principams

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą Kleimiškės II k. gyvenamąją teritoriją, kuri yra aprūpinta centralizuotais inžineriniais tinklais.

Siekiant gerinti Kleimiškės II k. gyventojų gyvenimo kokybę ir užtikrinti įvairiapusišką paslaugų prieinamumą, rengiamu detalioju planu esami žemės sklypai sujungiam į vieną sklypą, kuriam pakeičiamas žemės naudojimo būdas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Tokia transformacija atitinka šiuolaikinius miestų plėtros principus, kai gyvenamosios teritorijos organiškai papildo komercinės, administracinės ir visuomeninės paskirties objektai.

Suformuotame žemės sklype sudaroma galimybė statyti komercinės (pvz., prekybos ar paslaugų centrus), administracinės (pvz., biurų pastatus) ir visuomeninės paskirties (pvz., medicinos, švietimo, kultūros įstaigas) pastatus. Šie statiniai bus skirti ne tik vietinių gyventojų poreikiams tenkinti, bet ir prisidėti prie platesnio teritorijos urbanistinio integralumo. Taip pat bus sudarytos sąlygos užtikrinti patogų paslaugų prieinamumą, sumažinti kasdienės gyventojų migracijos poreikį į Klaipėdos miestą dėl būtiniausių paslaugų.

Urbanistinis integralumas

Rengiamu detalioju planu teritorijos susisiekimo sistema, gatvių tinklas, dviračių ir pėsčiųjų takai lieka esami, naujai neplanuojami.

Funkcionalinė struktūra

Planuojama teritorija pasižymi palankia urbanistine integracija, nes ribojasi su C kat. Arimų gatve (vietinės reikšmės kelias Martinai-Kleimiškė II Nr. KL2234), kurioje įrengtas pėsčiųjų takas, sudarantis galimybes pasiekti tiek atviras urbanistines erdves, tiek žaliąsias zonas.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

1. Atlikti detalioju planu suformuoto žemės sklypo kadastrinius matavimus.
2. Suformuoto žemės sklypo inžinerinius tinklus prijungti prie esamų inžinerinių tinklų. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
3. Susisiekimas su planuojama teritorija numatytas iš esamų gatvių, esamų nuovažų. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
4. Suformuotame žemės sklype vykdoma ūkinė veikla, atitinkanti detalioju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.
5. Planavimo iniciatoriui perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo eiga. Sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų su priklausiniais statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai

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.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Triukšmas

Naujai planuojamų statyti komercinės, administracinės, visuomeninės paskirties grupės pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Preliminarūs planuojamos veiklos galimi triukšmo šaltiniai: vėdinimo įranga, automobilių stovėjimo aikštelė, aptarnaujantis transportas ir pan.

Pagal šiuo metu numatytus sprendinius triukšmo lygiai atitiks reglamentuojamus, detalesni sprendiniai bus konkretizuojami statybos projekto rengimo stadijose, kurių metu bus įvertinamas faktinis triukšmas, bei triukšmo valdymo priemonės. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2026 reikalavimų, rengiant statybos projektą, numatyti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį - medžių sodinimą, akustinę tvorą, geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę ir pan.

Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad vykdomos veiklos triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, statybos projekto rengimo metu būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

Gaisrinė sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 3 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 5 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Planuojama teritorija yra AB „Klaipėdos vanduo“ aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų panaudojant šiuose tinkluose esančius gaisrinius hidrantus. Atstumas nuo gaisrinių hidrantų iki numatomų statyti

pastatų perimetro tolimiausių taškų turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrinės technikos privažiavimas iki planuojamos teritorijos ir vandens paėmimo vietų (gaisrinių hidrantų) numatomas esama C kat. Arimų gatve (vietinės reikšmės keliu Martinai-Kleimiškė II Nr. KL2234).



Gaisrinio vandens tiekimo sistema projektuojama, statoma ir naudojama vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami statybos projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) vandentiekio tinklų esančių Arimų g. arba Smalupės g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) buitinių nuotekų tinklų esančių Arimų g. arba Smalupės g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų (viešo tiekėjo) lietaus nuotekų tinklų esančių Smalupės g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geotermine, saulės energiją. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota – Ø 50 mm diametro drenažo sausintuvais. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Statybos projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demonuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama statybos projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 0.2067 ha;
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., 1) – 0.0079 ha;
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., 1) – 0.0079 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., 11) – 0.0075 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0.0682 ha;

Siūlomos naikinti NTR registre įregistruotas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kadangi teritorijoje suplanuota vandenvietė bei nuotekų kaupimo rezervuaras neįrengti, teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., 1) – 0.0079 ha;
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV sk., 1) – 0.0079 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., 11) – 0.0075 ha;

Siūloma naikinti NTR registre įregistruotas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kadangi pagal TIIIS duomenis planuojamas žemės sklypas nepatenka į vietinės reikšmės kelio Martinai-Kleimiškė II Nr. KL2234 apsaugos zoną:

- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0.0682 ha;

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos statybos projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Arimų g. 16 ir Arimų g. 16A, Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. Susisiekimas yra iš esamų dviejų nuovažų iš C kat. Arimų gatvės (RL - 30 m, važiuojamosios dalies plotis – 7 m, vietinės reikšmės kelias Martinai-Klemiškė II Nr. KL2234).

Automobilių stovėjimas sprendžiamas suformuoto žemės sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, kuris planuojamam komerciniam objektui yra apie 20 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos statybos projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams, t.y. pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. ir 123.7 p. nuo planuojamų 20 automobilių stovėjimo vietų ir galiojančiu detaliuoju planu suplanuotų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos ribos išlaikomas normuojamas 7 m atstumas.

Servitutai.

Esamų NTR registre registruotų servitutų nėra, nauji neplanuojami.

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba statybos projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091)

A. Taurosevičienė