

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami 2012-10-29 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-2077 (reg. Nr. 003553004610) patvirtinto detaliojo plano sprendiniai.

Planavimo tikslai: nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, esamą kitos paskirties žemės sklypą padalinti į atskirus žemės sklypus, nustatyti naudojimo būdus: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, pakeisti teritorijų naudojimo reglamentus.

Esama ir planuojama ūkinė veikla - vienbučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijų statyba ir eksploatacija.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu pertvarkius esamą žemės sklypą, padalinus į atskirus žemės sklypus suformuojami 2 žemės sklypai bei nustatomi naudojimo reglamentai:

Teritorijos planavimo rengimo tikslai, uždaviniai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamu detaliuoju planu koreguojami parengto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai.

Planavimo tikslai – nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, teisės aktų nustatyta tvarka esamus žemės sklypus, kadastro Nr.5535/0004:0580 ir 5535/0004:0581, sujungti į vieną žemės sklypą, naujai formuojamam sklypui nustatyti naudojimo būdus pagal bendrojo plano sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Esama ir planuojama ūkinė veikla – numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius namus.

Planuojama teritorija yra Stančių kaimo ribose. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimą Nr. T11-34 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (koregavimas, T00095326) pagrindinio brėžinio sprendinius, planuojama teritorija patenka į urbanizuojamas teritorijas, kuriose galima tiek gyvenamoji, tiek komercinė veikla. Teritorijai priskiriami funkcinės zonos indeksai G1, K, V, R, B, I2, E, N. Teritorija priskiriama ekstensyvaus užstatymo zonai.

Naujai suformuojamas žemės sklypas ir nustatomi naudojimo reglamentai:

Naujai suformuoto žemės sklypo Nr.1 plotas – 2107 m². Teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV). Sklypo naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklype planuojama statyti gyvenamosios paskirties vienbutį/dvibutį pastatą su priklausiniais, ne aukštesnį kaip 8.50 m nuo žemės paviršiaus (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda. Sklypui Nr.1 nustatomas užstatymo tankis – 22 %, užstatymo intensyvumas – 0,20. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Pastaba. Sujungus du žemės sklypus į vieną žemės sklypą Nr. 1 gautas bendras plotas S – 0,2107 ha, tai yra dėl anksčiau taikyto žemės sklypams apvalinimo, susidarė 1 kv. m paklaida, todėl bendras sujungto sklypo plotas padidėja iki 1 kv.m.

Pastatų paskirtis (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“):

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Gyvenamieji pastatai: vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): vienbučiai (1.1); dvibučiai (1.2).

Negyvenamieji pastatai: pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio pastatai (9.1); kitos pagalbinės paskirties pastatai (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Inžineriniai statiniai:

Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): keliai (1.1); gatvės (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklai (2.2); vandentiekio tinklai (2.3); šilumos tinklai (2.4); nuotekų šalinimo tinklai (2.5); elektros tinklai (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklai (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statiniai (4.4); kitos paskirties statiniai (4.5).

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų formuojamam žemės sklypui nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zonos (planuojamos teritorijos dalis, kurioje numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 straipsnio 18 ir 19 punktais bei STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ nuostatomis.

Pažymėtose statybos zonose galima visų teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba. Statybos zonos detaliojo plano sprendiniuose išskiriamos pagal atstumus iki sklypo ribų ir galimą statinių aukštį:

- statinių aukštis iki 8,5 m galimas ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos;
- statinių aukštis iki 9,5 m galimas tik didesniais atstumais nuo sklypo ribų.

Tokiu būdu sprendiniai atitinka teisės aktų reikalavimus, nepažeidžiant gretimų sklypų interesų.

Statybos ribos ir statybos zonos nustatytos vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ nuostatomis.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti **STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“**, pagal šį reikalavimą detaliojo plano sprendiniais **nustatyta užstatymo riba ir zona**. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas didesnis pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis (maksimalus aukštis -9,5 m), skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, gali būti pasiekiamas, gavus atitinkamai nuo aktualios sklypo ribos besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą, kad pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinys gali būti statomas mažesniu atstumu. Neturint gretimo aktualios sklypo ribos besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimo, galioja reikalavimas 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.

2025-04-24 priimtu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairių patvirtinimo“ Nr. T11-171 detaliojo plano sprendinių atitikimas:

Atitiktis darnaus vystymosi principams. Planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną, pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius. Teritorija vystoma kaip ekstensyvaus užstatymo zona, kuriai būdingas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų užstatymas. Aplink planuojamą teritoriją jau yra susiformavęs gyvenamasis užstatymas, teritorija pasiekiamą esama susisiekimo infrastruktūra (Slėnio g.), todėl teritorijos vystymas vyksta nuosekliai, integruojantis į esamą užstatymo aplinką.. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,20, užstatymo tankis – 0,22. Šie sprendiniai užtikrina racionalų sklypo naudojimą, pakankamą atstumų išlaikymą nuo gretimų sklypų, insoliacijos sąlygų užtikrinimą ir sodybinio pobūdžio užstatymą, taip grindžiant atsakingą žemės naudojimą.

Urbanistinis integralumas. Planuojama teritorija integruojama į esamą užstatymo aplinką. Privažiavimas prie sklypų numatytas iš esamos Slėnio gatvės, todėl papildomo gatvių ar kelių tinklo formuoti nereikia, akligatviai neplanuojami. Užtikrinami ryšiai su gretimomis teritorijomis per esamą susisiekimo infrastruktūrą. Planuojami sprendiniai pritaikomi prie esamos gatvių ir susisiekimo infrastruktūros. Dviračių ir pėsčiųjų infrastruktūra teritorijoje neišvystyta, tačiau užtikrinamas patogus pėsčiųjų judėjimas ir susisiekimas su esama gatve. Teritorijos pertvarkymo sprendiniai dera prie esamų sklypų ir kvartalo struktūros. Išlaikomas sodybinio pobūdžio užstatymas, būdingas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijoms. Numatomas pastatų mastelis, aukštingumas ir išdėstymas atitinka aplinkinį užstatymą ir užtikrina darnų teritorijos vystymą.

Funkcionalinė struktūra. Teritorija yra nedidelė ir visiškai užstatoma vienbučiais/dvibučiais pastatais, todėl planuojamoje teritorijoje nėra viešųjų parkų ar skverų. Viešosios urbanistinės ir žaliosios erdvės nėra numatytos, tačiau kaimynystėje esama atvirų erdvių ir sklypų, kurios užtikrina aplinkos kokybinį foną.

Užstatymo intensyvumas. Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d., sprendimu Nr. T11-111 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais – didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0,20. Planuojamos teritorijos užstatymo tūrio tankis – 0,22.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai. Statinių architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas nustatomas rengiant statinių techninius projektus.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai. Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami sistemiškai.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos ir turi būti išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų, joje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša, neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą poveikį žmonių sveikatai.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: naudoti mažiau triukšmingą techniką ir įrangą, optimizuoti darbų organizavimą ir valdymą, užtikrinti optimalų statybinio transporto eismo organizavimą ir valdymą.

Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys infrastruktūros objektų statybą, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms ir aplinkai.

Įgyvendinus numatytus sprendinius, aplinkos kokybė ir higieninė būklė atitiks nustatytas normas.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į užstatytos ir užstatomos teritorijos ribas. Rytų pusėje regioninės svarbos migracijos koridoriai (M2). Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose gamtos paveldo objektų nėra. Netoliese yra Stančių senovės gyvenvietė II (325), kuri priskiriama nekilnojamojo kultūros paveldo objektų kategorijai.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai.

Planuojama teritorija yra Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Stančių kaime. Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju - imtis apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama techninio projekto rengimo metu nustačius preliminaras pastatų vietas).

Dėl detaliojo plano koregavimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas neplanuojamas, teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį, tinkamą tolesniam naudojimui, būtina išsaugoti. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo lygiai ties sklypo ribomis, visais paros laikotarpiais neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo lygių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks numatytas normas.

Rengiant naujų pastatų techninius projektus rekomenduojama atlikti pastato statybos vietoje geologinius tyrimus.

Aplinkos apsaugos agentūra įgyvendindama potvynių direktyvą parengė potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius <http://potvyniai.aplinka.lt/map>. Pagal šiuos žemėlapius, žemės sklypas **nepatenka** į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių teritorijas ir užliejamas priekrantės teritorijas:

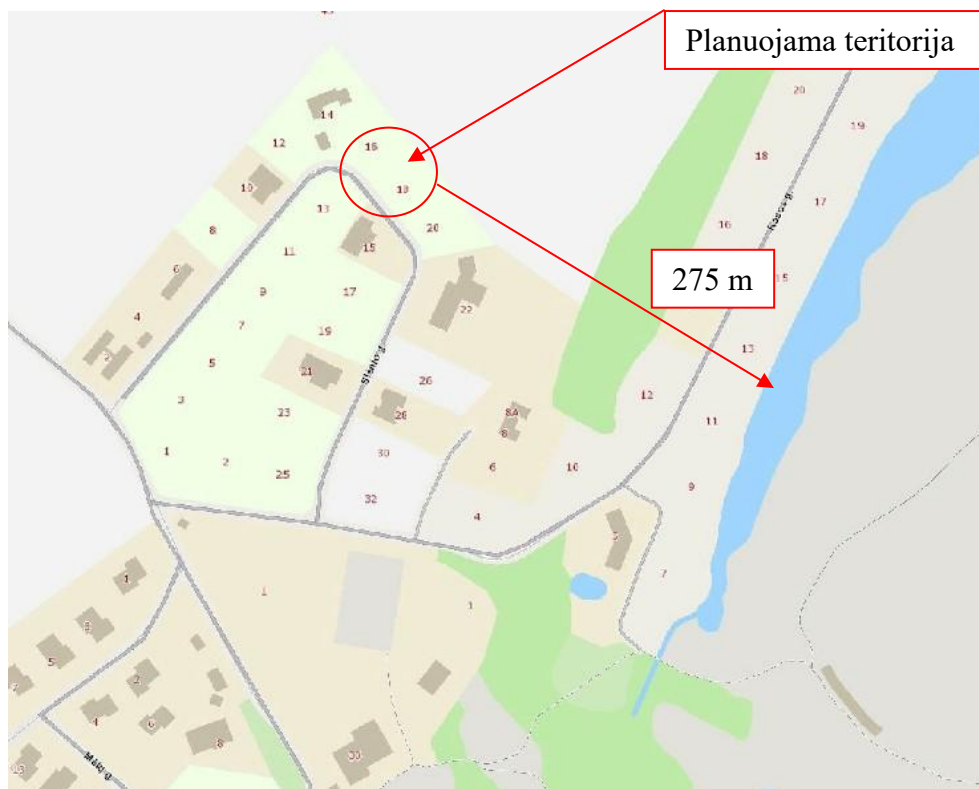


1 pav. Ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio

Gaisrinė sauga

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju vanduo imamas iš netoli planuojamos teritorijos esamų dirbtinių vandens telkinių, vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007-02-22 įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ Nr. 1-66 (suvestinė redakcija 2024-01-12) 37.3 punktu: „kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki vandens telkinio 275 m (2 pav.).



2 pav. Ištrauka iš Regia.lt žemėlapio

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą Nr.1, nuo esamų susisiekimo komunikacijų - Slėnio gatvės, kurios važiuojamosios dalies plotis ~4.60 m. Sklype pravažiavimų pločius planuoti ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiktų gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

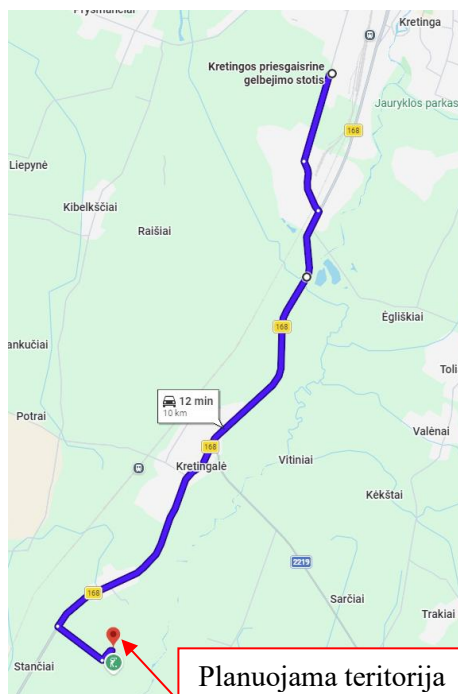
Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

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

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 1364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos kaimo gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 12 km. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Tiekėjų g. 19, Kretinga) – apie 10 km (žr. 3 pav.).



3 pav. Maršrutas nuo Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo stoties iki planuojamos teritorijos

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie vietinių grupinio naudojimo inžinerinių tinklų. Prijungimas derinamas su tinklus eksploatuojančiomis tarnybomis. Atsiradus galimybėms prisijungti į centralizuotus vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklus. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti.

- **Vandentiekio tinklai:** numatoma prisijungti prie esamų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- **Nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma galimybė prisijungti prie esamų nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- **Lietaus nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šildymas:** alternatyvia energetika: geotermine energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Taip pat numatoma galimybė šildymu dujomis, elektra ir kietu kuru (židiny). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

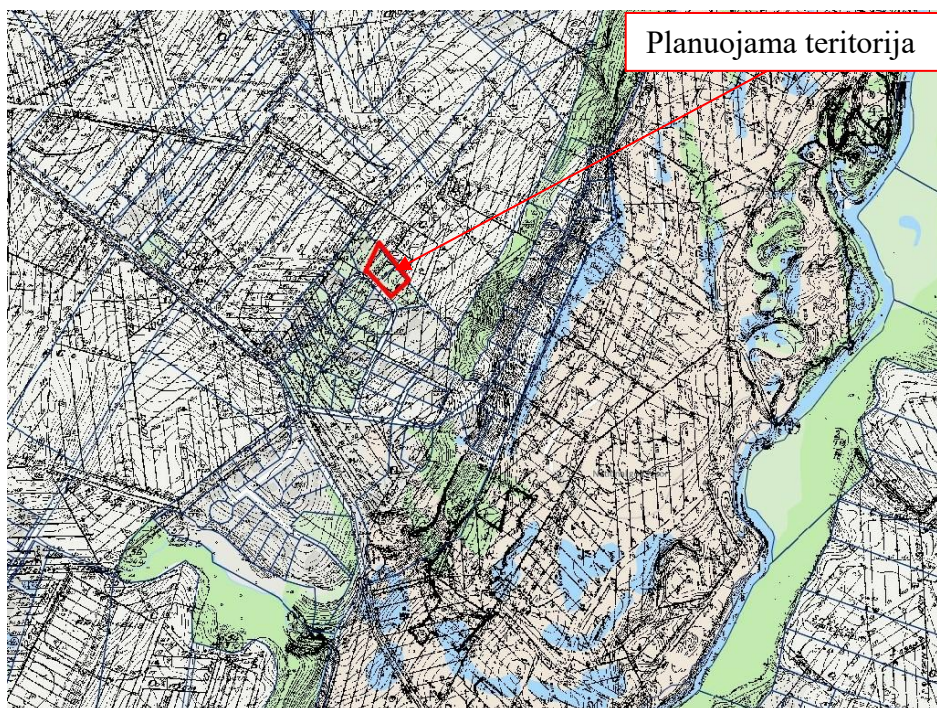
- **Elektros tinklai:** šalia planuojamos teritorijos įrengta skirstomoji, įvadinė apskaitos spinta. Planuojamoje teritorijoje nėra elektros tinklų. Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** planuojamoje teritorijoje eina ryšių/laidai požeminiame vamzdyje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- **Dujotiekis:** šalia planuojamos teritorijos yra dujotiekio tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- **Melioracija:** sklypai yra melioruoti. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. 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) taisyklėmis (toliau – Taisyklės). Taisyklių 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo riktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) 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).



3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijų planavimo žemėlapio melioracijos schemos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, įsigaliojo 2020-01-01)

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0170 ha
109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0134 ha
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,2107 ha
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0511 ha

Pastabos: 1) specialiosios sąlygos tikslinamos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus;

2) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimųjų sanitarines apsaugos zonas.

3) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustačius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

Atliekos

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma sklypo ribose. Rengiant techninį projektą, vieta sklype bus parinkta priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų. Buitinės atliekos planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniui perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių takai

Vadovaujantis 2015 m. lapkričio 26 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-369 „Dėl Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano patvirtinimo“, nustatyta, kad nagrinėjama ir planuojama teritorija nesiriboja su vietinės reikšmės dviračių trasomis.

Servitutai

Nauji servitutai nenustatomi. Išlieka esamas servitutas:

Įregistruotas 2007-08-09 Apskrities viršininko įsakymu Nr. 4-4745-(1.3), servitutas žemės sklypuose Nr. 31,32: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis).

Želdiniai

Vadovaujantis 2005-07-07 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu planuojamoje teritorijoje miško nėra, yra pasodintos tujos ir žemaūgiai medžiai. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25% vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu, numatant tikslią želdinių vietą ir plotą.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Stančių k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajone. Į planuojamą teritoriją patenkama esamomis gatvėmis ir privažiavimo keliais. Iki planuojamos teritorijos galima patekti: Stančių kaime nuo Rentos gatvės pasukus į Tvenkinių gatvę. Ja pavažiavus ~ 753 m sukama į D kategorijos Slėnio g. Važiuojant Slėnio gatve apie 230 m pasiekiamas naujai suplanuotas žemės sklypas.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimų į sklypus vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Įvažiavimas / išvažiavimas, eismo kryptis pažymėta sprendinių brėžinyje nurodo galimą patekimo į sklypą vietą, tai yra, kad toje sklypo (bet kurioje jos kraštinės) vietoje gali būti įrengiamas įvažiavimas tarp 3.5 ir 7 m pločio, arba daugiau, priklausomai nuo statybos projekto sprendinių. Tiksli vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksplotavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas 2025-11-01
- LR Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr. VIII-787
- LR Melioracijos įstatymas, 1993-12-09. Nr. I-323
- LR Triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 d. Nr. XIII-2166
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-06-27 d. Nr. XII-407
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-999
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920
- 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;

- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 2011-12-02 Nr. D1-933
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2005-07-01 Nr. D1-338
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės (atnaujinta 2023-12-31)“
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312
- Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija)
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė

Planuotoja:



Kotryna Žąsytytė