

**Žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0005:1302; 5558/0005:1311; 5558/0005:1297)
Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas**

Sprendinių konkretizavimas

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB „Geoatika“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0005:1302; 5558/0005:1311; 5558/0005:1297) Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0005:1302; 5558/0005:1311; 5558/0005:1297) Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano iniciatorius – privatūs fiziniai asmenys.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai (kad. Nr. 5558/0005:1302; 5558/0005:1311; 5558/0005:1297) Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Planavimo tikslai – pakeisti dalies žemės sklypų naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas – 2022-11-11 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. AV-3028 “Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0005:1302; 5558/0005:1311; 5558/0005:1297) Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo”.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas – MB „Geoatika“, įmonės kodas:306067329 Taikos pr.5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com, Teritorijų planavimo vadovė: Laura Merkelienė (atestato Nr. ATP 1779).

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 Nr.1:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1302
3.	Žemės sklypo plotas	0.0821 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatūs fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0821 ha.
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0068 ha</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0068 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0821 ha.</i>

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	2	25

		<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0821 ha .</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	<i>Nėra</i>

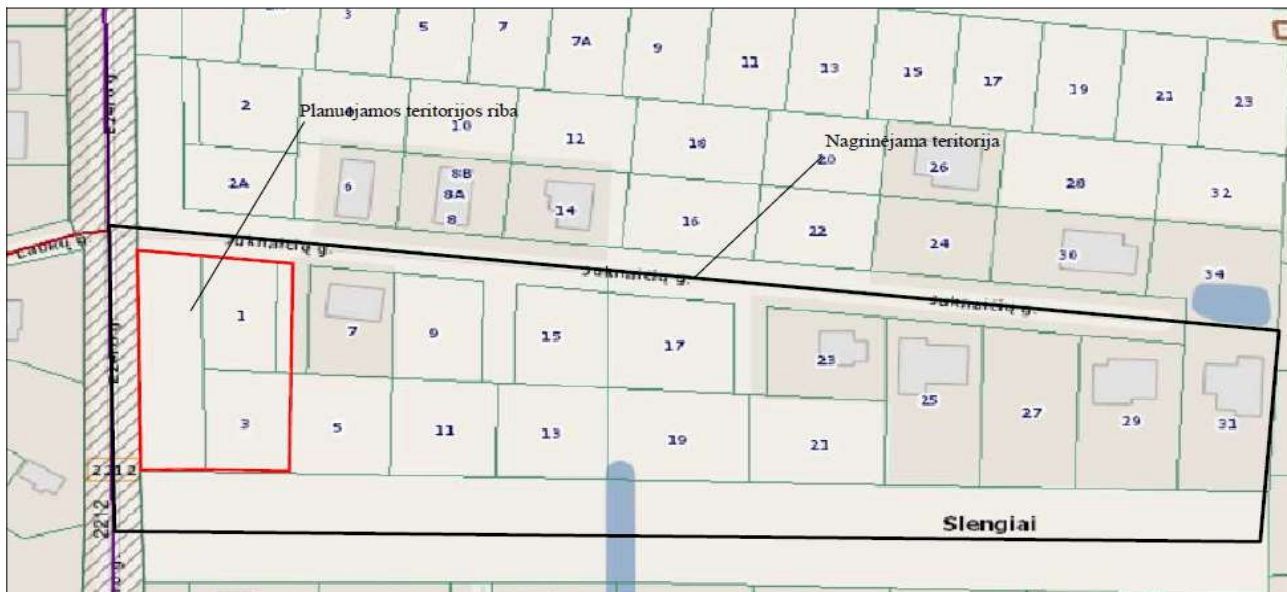
2.2 Informacija apie planuojamą žemės sklypą Nr.2:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 3
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1311
3.	Žemės sklypo plotas	0.0866 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatūs fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)- 0.0866 ha.
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis)</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	<i>Nėra</i>

2.3 Informacija apie planuojamą žemės sklypą Nr.3:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1297
3.	Žemės sklypo plotas	0.1409 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatūs fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1409 ha. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1122 ha
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0024 ha;</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0024 ha;</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis);</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha;</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha;</i> <i>Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.0437 ha.</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	<i>Nėra</i>

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	3	25



Ištrauka iš Klaipėdos rajono duomenų bazės

2.4. Pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2020-08-20 Nr. T11-333 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į 27 zoną, kurioje numatoma kitos paskirties žemė, naudojimo būdai (G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8 (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio).

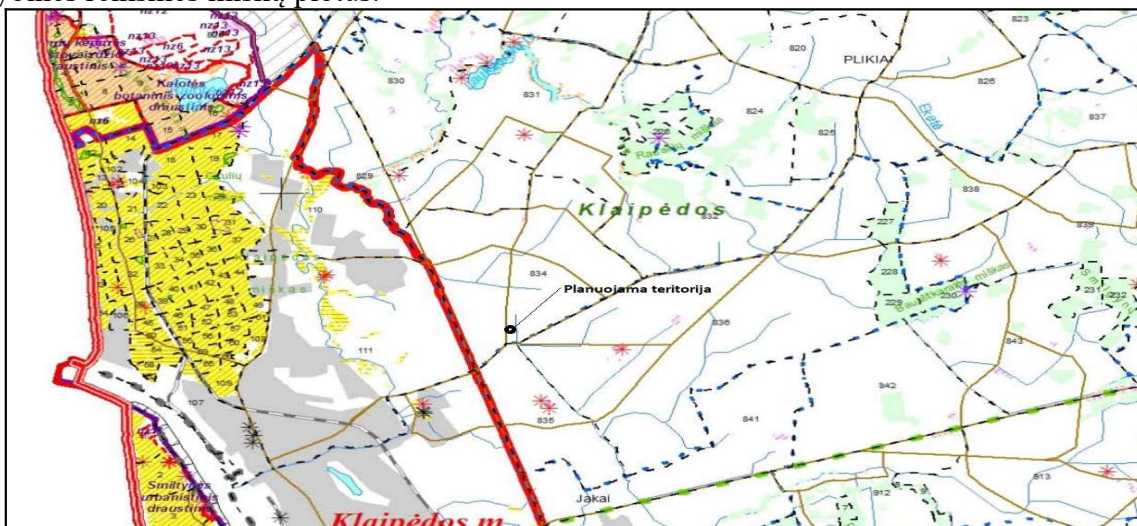


TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	4	25

Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
27.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N	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
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	-	M	-	-	-
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2	Z, KT	-	-	-
		Vandenų zona	-	H	-	-	-

Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

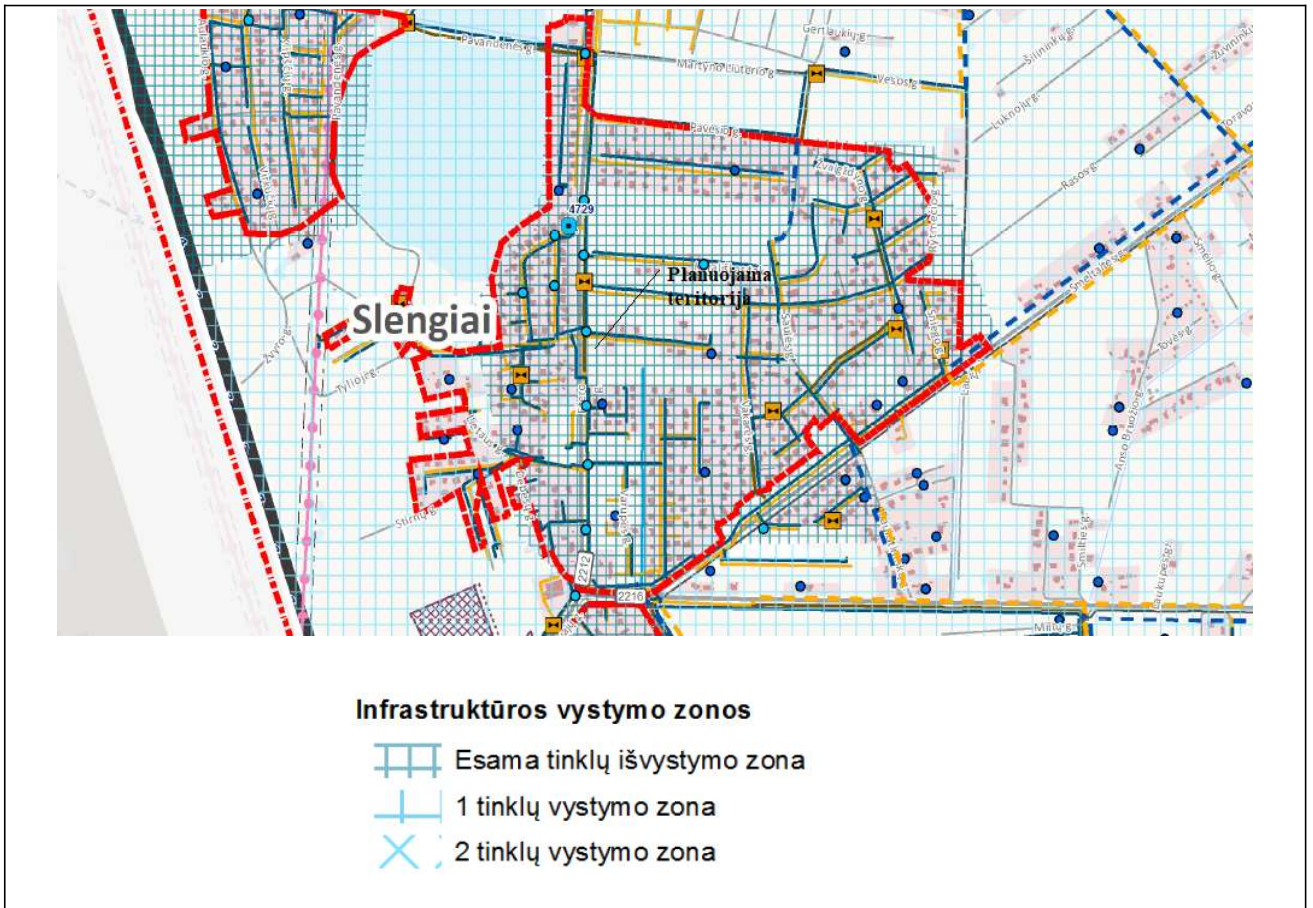
Specialiųjų planų. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. Nutarimo Nr. 1154 “Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo” 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, planuojama teritorija patenka į esamą tinklų išvystymo zoną.

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	5	25

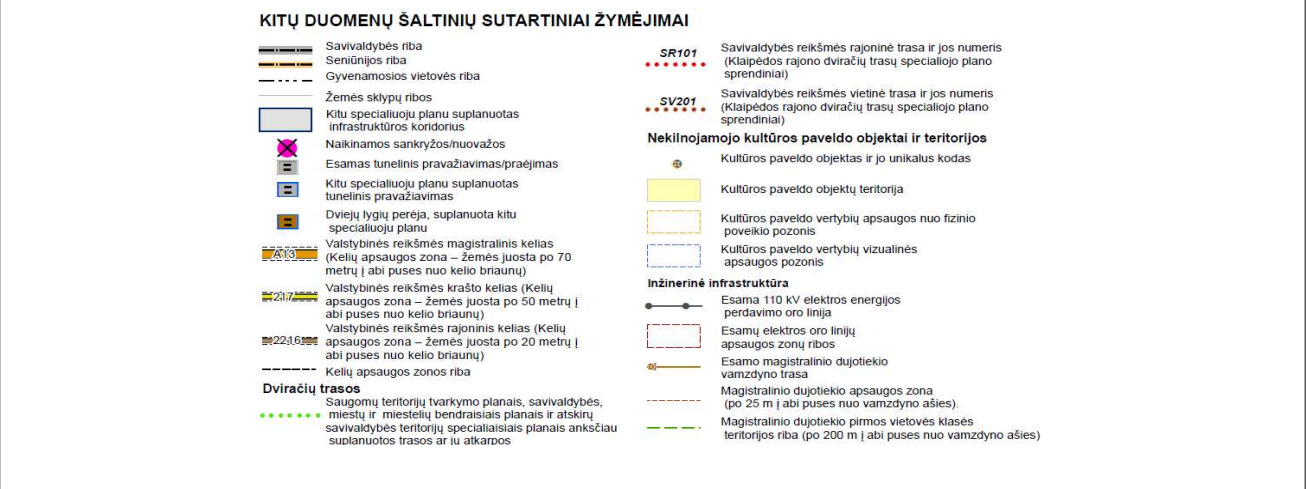


Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniais greta planuojamos teritorijos numatoma C kategorijos gatvė (GRL-30 m).

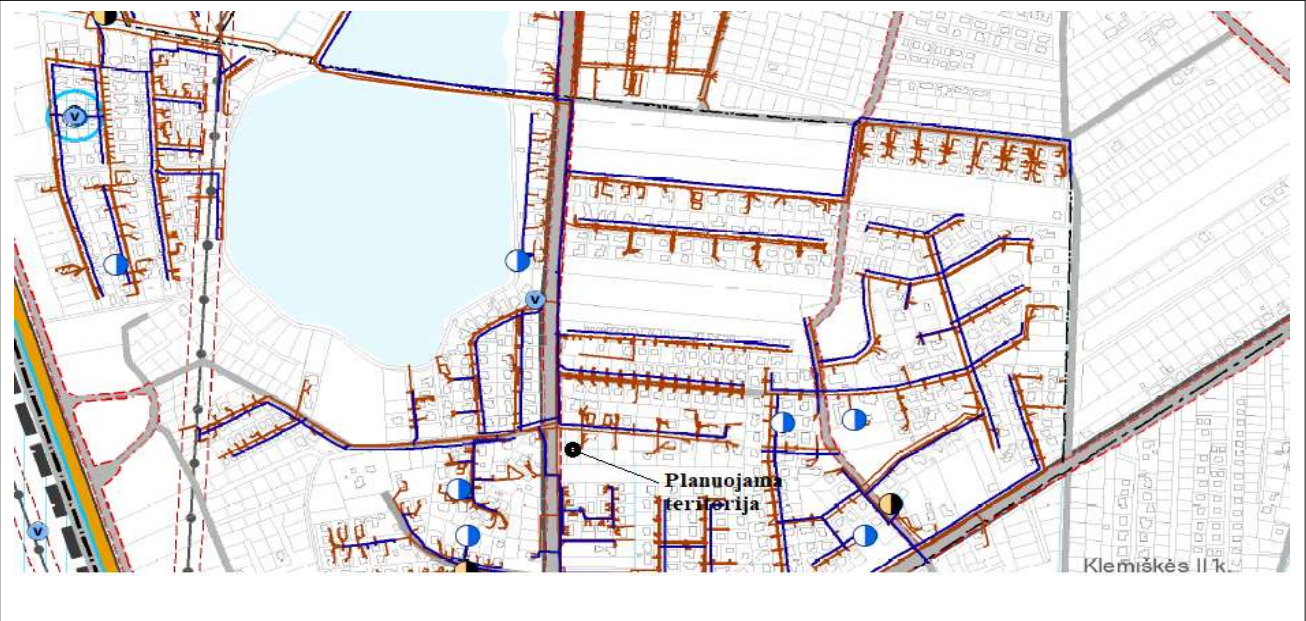


TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	6	25



Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių (Pagrindinis susisiekimo infrastruktūros vystymo brėžinys)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniais planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio ir nuotekų tinklai.



SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

■ ■ ■ Nagrinėjamos teritorijos riba

■ ■ ■ Planuojamos teritorijos riba

■ ■ ■ Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius (Prioritetinė infrastruktūra)

■ ■ ■ Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius (Neprioritetinė infrastruktūra)

--- Planuojamų jungiamųjų gatvių ir kelių raudonosios linijos (RL)

Inžinerinė infrastruktūra

— Esami vandentiekio tinklai

— Esami buitinių nuotekų tinklai

○ Vandentiekio bokštas

○ Esami grežiniai

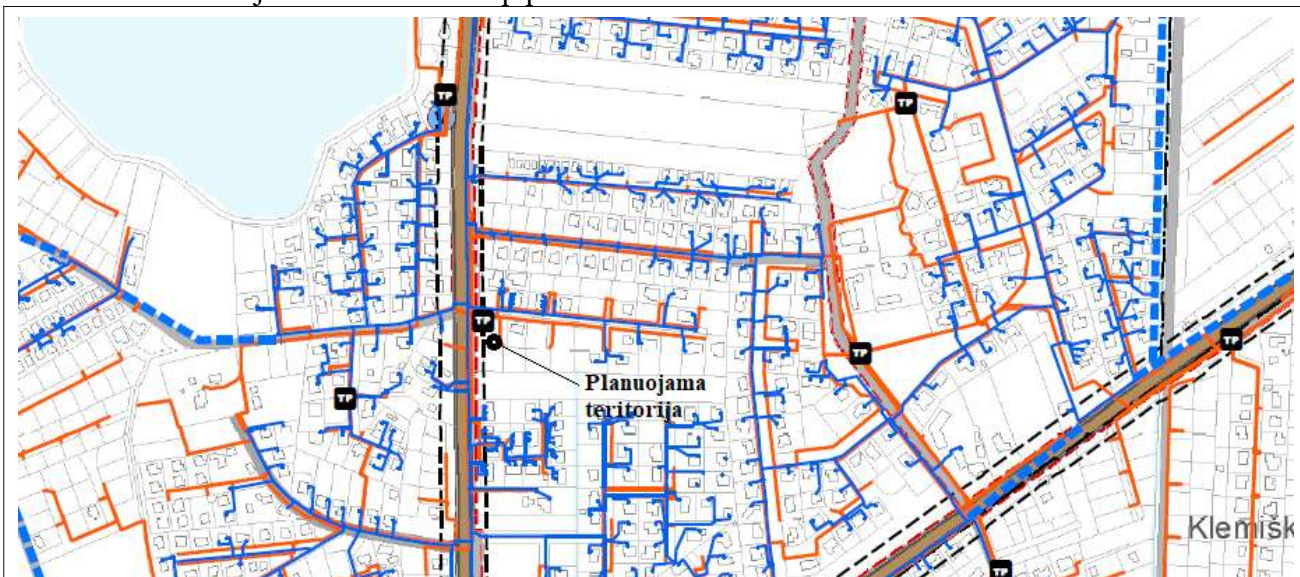
○ Esami nuotekų valymo įrenginiai

--- Anksčiau suplanuoti vandentiekio tinklai*

--- Anksčiau suplanuoti buitinių nuotekų tinklai*

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių (Pagrindinis susisiekimo infrastruktūros vystymo brėžinys)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniais planuojamoje teritorijoje yra esami elektros ir dujotiekio tinklai. Taip pat esama transformatorinė.



SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

■ ■ ■ Nagrinėjamos teritorijos riba

■ ■ ■ Planuojamos teritorijos riba

■ ■ ■ Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius (Prioritetinė infrastruktūra)

■ ■ ■ Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius (Neprioritetinė infrastruktūra)

--- Planuojamų jungiamųjų gatvių ir kelių raudonosios linijos (RL)

Inžinerinė infrastruktūra

— Esami vandentiekio tinklai

— Esami buitinių nuotekų tinklai

○ Vandentiekio bokštas

○ Esami grežiniai

○ Esami nuotekų valymo įrenginiai

■ ■ ■ Ankščiau suplanuoti vandentiekio tinklai*

■ ■ ■ Ankščiau suplanuoti buitinių nuotekų tinklai*

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių (Pagrindinis susisiekimo infrastruktūros vystymo brėžinys)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių sprendiniais numatomi C kategorijos gatvės plėtrai numatomas žemės paėmimas. Tikslus plotas nurodytas Priedu Nr. 1 (žemiau).



TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	9	25

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SUTARTINIAI	
Nagrinėjamos teritorijos riba	Žemės sklypo tipas/ paskirtis/ naudojimo būdas:
Planuojamos teritorijos riba	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Planuojamų gatvių raudonosios linijos	Žemės ūkio paskirties žemė (Z)
Planuojama susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2)	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4)
Neprioritetinės infrastruktūros teritorijos	Ūkinių miškų sklypai (M4)
Visuomenės poreikiams paimamos privačios žemės teritorija (sklypo dalis):	Gyvenamosios teritorijos (GG)
Pirmas etapas	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
Antras etapas	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
KITŲ DUOMENŲ ŠALTINIŲ SUTARTINIAI	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (Ti)
Savivaldybės riba	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Gyvenamosios vietovės riba	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Esami keliai:	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Kiti keliai	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Magistralinės reikšmės keliai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Rajoniniai keliai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Esamų žemės sklypų ribos:	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)/ Visuomeninės paskirties teritorijos
Suformuotos atliekant kadastrinius matavimus	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Suformuotos atliekant preliminarinius matavimus	
Gretimų žemės sklypų ribos	
Žemės sklypai, kurių ribos koreguotinos	
Kiti žymėjimai:	
Vandens telkinys	
Pastatas	

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių Priedu Nr. 1 „Rezervuojamų visuomenės poreikiams žemės sklypų duomenys“ sprendiniuose nurodyta, kad žemės sklypui (unikalus Nr.440016450245) visuomenės poreikiams paėmimui rezervuojama 329 m2 žemės sklypo dalis.

I PLANUOJAMA TERITORIJA PATENKANČIŲ SKLYPŲ DUOMENYS																						
Eil. Nr.	Sklypo unik. Nr.	Žemės sklypo paskirtis/ naudojimo būdas	Matavimų tipas	Esamas žemės sklypo plotas pagal NTR, m²	Esamas žemės sklypo plotas GIS, m²	Visuomenės poreikiams paėmimui rezervuojama žemės sklypo dalis		Likutinė žemės sklypo dalis (po paėmimo)														Pastabos
						Pirmas etapas plotas m²	Antras etapas plotas m²	žymuo brėž.	plotas, m²	žymuo brėž.	plotas, m²	žymuo brėž.	plotas, m²	žymuo brėž.	plotas, m²	žymuo brėž.	plotas, m²	žymuo brėž.	plotas, m²			
555	555800050107	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4)	K	11843	11843	0	151	555a	11692	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0			
556	440016450245	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	K	1409	1409	0	329	556a	1081	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0			

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendinių

I2 sklypas suformuotas Ž.V.,B.V. ir I. ž.skł.(kad.Nr.5558/0005:402) Slengių k.,DSP T00061548 (003553001684). Teritorijos naudojimo reglamentai šiame sklype (Projektinis Nr.3) (Kad.Nr.5558/0005:1297), adresu Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k. lieka nustatyti galiojančiu detaliuoju planu. Koreguojami tik susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Sklype numatomas preliminarus plotas paėmimui visuomenės poreikiams 329 m2. Atskiru sklypu neformuojamas įvertinus tai, kad specialiojo plano sprendiniai nurodo ir per viešinimo procedūras

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	10	25

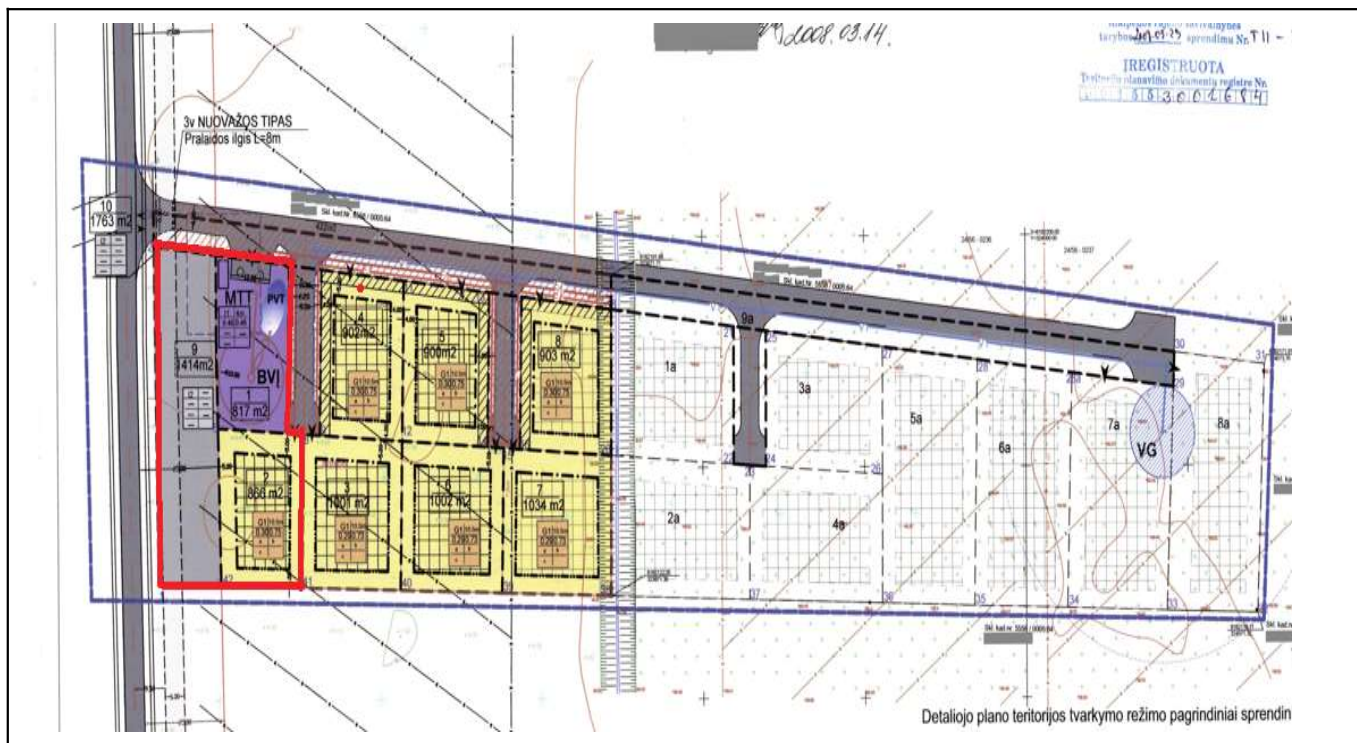
Vadovaujantis Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendiniais, netoli planuojamos teritorijos numatytas valstybinės reikšmės kelias 2212.



Ištrauka iš Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

Detaliųjų planų. Vadovaujantis žemės sklypo Ž. V.,B. V.ir I. ž.skł. (kad.Nr.5558/0005:402)Slėgių k.,DSP (ž.skł.pask.keit., pad.į skl.,7 skl. gyv.terit.,dal.terit. inf.), T00061548 (003553001684), detaliojo plano sprendiniais buvo numatyta pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, žemės naudojimo būdą – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, numatant statyti iki 2 aukštų su mansarda gyvenamuosius namus gyvenamąją teritoriją, padalinti į sklypus maža bei inžinerinės infrastruktūros teritorijos – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Planuojama ūkinė veikla susieta su vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba. (Žr. ištrauką iš Ž. V.,B. V.ir I. ž.skł.(kad.Nr.5558/0005:402)Slėgių k.,DSP ž.skł.pask.keit.,pad.į skl.,7 skl. gyv.terit.,dal.terit. inf.), T00061548 (003553001684), 2008-05-29 detaliojo plano).

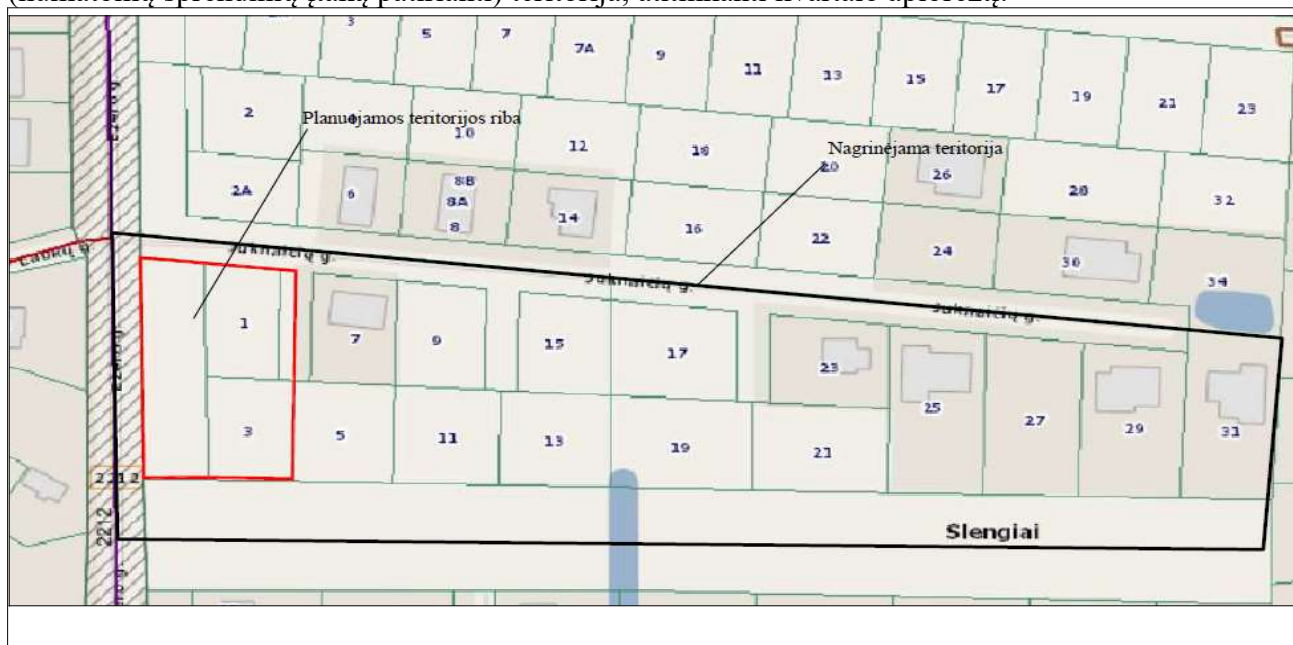
TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	12	25



Ištrauka iš Ž. V., B. V. ir I. ž. skl. (kad. Nr. 5558/0005:402) Slengių k., DSP (ž. skl. pask. keit., pad. į skl., 7 skl. gyv. terit., dal. terit. inf.), T00061548 (003553001684),

2.5. Nagrinėjamos teritorijos apibrėžtis, analizė

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



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

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	13	25

aplinkoje numatoma gyvenamoji statyba. Teritorijų planavimo dokumentais numatyta inžinerinės infrastruktūros plėtra bei gyvenamosios statyba.



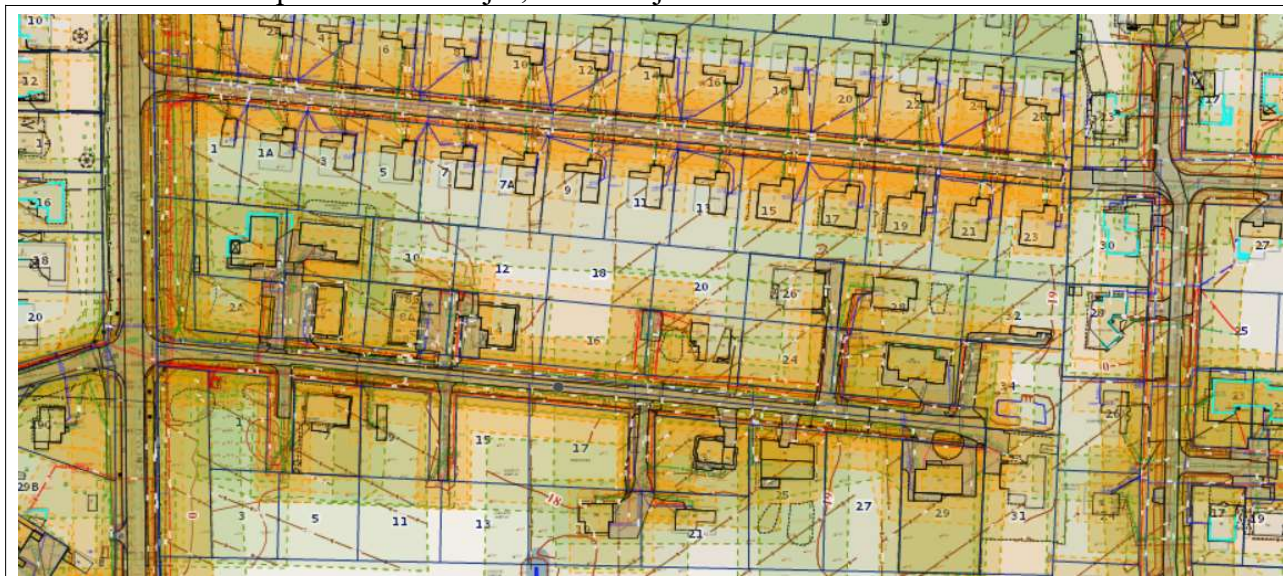
Ištrauka iš Klaipėdos miesto teritorijų planavimo dokumentų bazės žemėlapiu

Parengtų projektų sprendiniai turi įtakos planuojamai teritorijai. Sprendiniais suformuota susisiekimo sistema.

Inžinerinė infrastruktūra. Aplinkinėse teritorijose išvystyta transporto ir pėsčiųjų bei dviračių susisiekimo sistema. Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su B kategorijos Ežero gatve VI Registrų centre įregistruotu inžineriniu statiniu. Kvartalo susisiekimo sistema suplanuota ir numatyta D kategorijos Juknaičių gatvė.

Gretimas susiformavęs užstatymas, žemės naudojimo būdai. Artimiausioje planuojamai teritorijai aplinkoje yra esamas mažaukštis 1-2 aukštų, vienbučių bei dvibučių gyvenamųjų namų užstatymas.

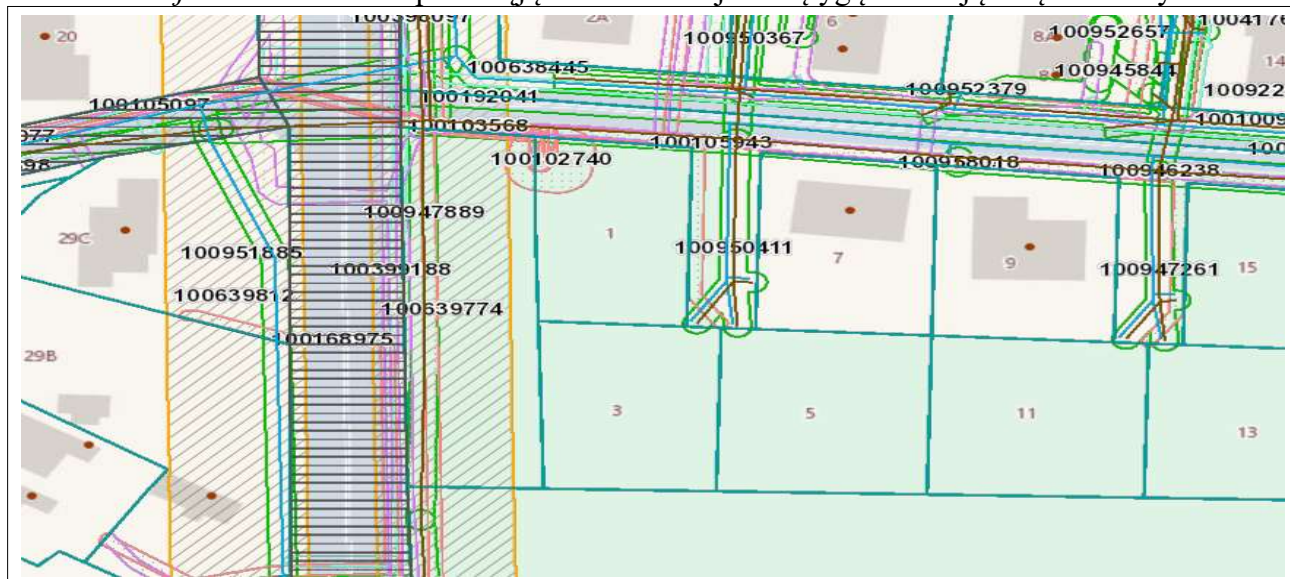
Želdiniai. Kvartalas pakankamai naujas, želdiniai jauni.



Ištrauka iš Klaipėdos miesto dokumentų bazės žemėlapiu

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	14	25

SŽNS teritorijos. Pateikiamos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijų ribų duomenys



Ištrauka iš REGIA žemėlapis

Vystymo tendencijos. Teritorija vidutinio užstatymo intensyvumo, kurioje galimi šie žemės naudojimo būdai (G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m., didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Teritorija šiuo metu pakankamai intensyviai užstatyta bei besivystanti. Vykstant intensyviai gyvenamųjų teritorijų plėtrai tikslinga ir komercinių bei paslaugų objektų plėtra tam kad būtų sukurta nauja kokybinė teritorijos vertė bei patrauklumas naujiems jos gyventojams.

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1 Informacija apie pertvarkomą žemės sklypą Nr.1

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1302 (Unikalus daikto numeris: 4400-1645-1686)
3.	Žemės sklypo plotas	0.0821 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatus fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)*	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0821 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0068 ha Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0068 ha Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Kelio servitutas (viešpataujantis).

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	15	25

		<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

*-specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai pateikiami VI Registrų centro ataskaitoje žemiau.

3.2 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui Nr.1

Teritorijos (jos dalies) Nr .	1
Sklypo (jo dalies) adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 1
Sklypo (jo dalies) plotas	0.0821 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	10.5
Užstatymo tankumas (%)	80
Užstatymo intensyvumas	0.80
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	10
Servitutai	<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0068 ha</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0068 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis).</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i>

Pastaba: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0821 ha. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0821 ha., naikinami, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso. Ketvirtosios knygos. Daiktinės teisės 4.130 straipsniu išnyko servitutų būtinumas. Tinklai nutiesti, aptarnauti juos nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės ir kadastro žemėlapių 2026-08-25 duomenimis į žemės sklypą, kurio unikalus Nr.: 4400-1645-1686, patenkančios teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai:

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	16	25

Eil. Nr.	Teritorijos unikalus nr.	Teritorija	Plotas, kv. m
1.	100105943	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	8
2.	100105077	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	10
3.	100105097	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	10
4.	100192041	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	7
5.	100355898	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	9
6.	100102740	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	87
7.	100103568	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	7
8.	100100982	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	7
9.	100946238	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	19
10.	100950411	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	1

VĮ Registrų centro duomenys

3.3 Informacija apie planuojamą žemės sklypą Nr.2:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 3
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1311 (Unikalus daikto numeris: 4400-1645-5197)
3.	Žemės sklypo plotas	0.0867 ha* (juridinis sklypo plotas – 0.0866 ha).
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatūs fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)**	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)- 0.0866 ha. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i>
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

*- vadovaujantis Nekilnojam turto registro duomenų bazės išrašu juridinis sklypo plotas - 0.0866 ha, tačiau suvedus iš VĮ Registrų centro gautas sklypo koordinatas gautas sklypo plotas - 0.0867 ha.

**-specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai pateikiami VĮ Registrų centro ataskaitoje žemiau.

3.4 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui Nr.2

Teritorijos (jos dalies) Nr .	2
Sklypo (jo dalies) adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k., Juknaičių g. 3
Sklypo (jo dalies) plotas	0.0866 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	10.5
Užstatymo tankumas (%)	80
Užstatymo intensyvumas	0.80

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	17	25

Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	10
Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i>

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės ir kadastro žemėlapis 2026-08-25 duomenimis į žemės sklypą, kurio unikalus Nr.: 4400-1645-5197, patenkančios teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai:

Eil. Nr.	Teritorijos unikalus nr.	Teritorija	Plotas, kv. m
1.	100950411	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	4

VĮ Registrų centro duomenys

3.5 Informacija apie planuojamą žemės sklypą Nr.3:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:1297 (Unikalus daikto Nr.: 4400-1645-0245)
3.	Žemės sklypo plotas	0.1409 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatūs fiziniai asmenys
7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)*	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1409 ha. Kelio apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) ; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
8.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
9.	Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0024 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0024 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) -</i>

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	18	25

		0.1409 ha (Projektuojamas). Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).
10.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

*-specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai pateikiami VĮ Registrų centro ataskaitoje žemiau.

3.6 Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi sklypui*

Teritorijos (jos dalies) Nr .	3
Sklypo (jo dalies) adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k.
Sklypo (jo dalies) plotas	0.1409 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas	-
Priklausomųjų teritorijų dalys, želdynų ir želdinių %	-
Servitutai	<i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0024 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0024 ha</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.0437 ha (Naikinamas)</i> <i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i> <i>Kelio servitutas (tarnaujantis) - 0.1409 ha (Projektuojamas).</i>

* - Teritorijos naudojimo reglamentai sklype Nr.3 (Kad.Nr.5558/0005:1297), adresu Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Slengių k. lieka nustatyti galiojančiu detaliuoju planu. Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje numatoma galimybė rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą/us (Vadovaujantis LR Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalimi) bei formuoti sklypus vadovaujantis paėmimo visuomenės projekto sprendiniais bei patikslintais paėmimo visuomenės poreikiams žemės plotais. Koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės ir kadastro žemėlapis 2026-08-25 duomenimis į žemės sklypą, kurio unikalus Nr.: 4400-1645-0245, patenkančios teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir jų plotai:

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	19	25

Eil. Nr.	Teritorijos unikalus nr.	Teritorija	Plotas, kv. m
1.	100639774	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	1122
2.	100398097	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	3
3.	100364577	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	73
4.	100105077	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	14
5.	100105097	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	9
6.	100355898	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	16
7.	100102740	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	39
8.	100103568	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	146
9.	100638445	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	16
10.	100946238	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	24
11.	100947889	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	291
12.	100946226	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	4

VĮ Registrų centro duomenys

3.7 Statybos zona, statybos riba, užstatymo tipas

Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 1.07.01:2010 „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 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. Detaliuoju planu nustatomas 10.5m leistinas pastatų aukštis, bei dvi galimos užstatymo zonos 3m ir 4 m nuo sklypo ribos. Nustatoma zona, kurioje statant ar rekonstruojant esamus pastatus pastatus, aukštesnius nei 8.5 m iki 10.5 būtinas besiribojančio žemės valdytojo sutikimas.

Užstatymo tipas. Galimi užstatymo tipai: perimetrisinis užstatymas; atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas), laisvo planavimo.

3.8 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas

Žemės sklype numatoma komercinės paskirties pastatų statyba. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „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.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos:

- Žemės sklypų Nr.1 ir Nr.2 ribose;
- Dalyje sklypo Nr.3 numatomos papildomos automobilių stovėjimo vietos, planuojamiems komercinės paskirties pastatams žemės sklypuose Nr.1 ir Nr.2. Papildomos automobilių stovėjimo vietos šioje vietoje numatomas siekiant atskirti automobilių srautus nuo gyvenamosios teritorijos.

Konkretus automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, statinio projekto rengimo metu. Konkretizuojant automobilių vietų skaičių ir išdėstymą bus išlaikomi atstumai iki gretimybių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 321

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	20	25

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 STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus). Transporto priemonės nebus statomos rajoniniame kelyje.

3.9 Susisiekimo komunikacijos, skirstomųjų tinklų išdėstymas

Susisiekimo komunikacijos. Susisiekimo sistema esama, suformuota detaliuoju planu. *Esamo detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai:*

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatytas nuo esamo rajoninio IV kategorijos kelio A2212 (Klaipėda – Triušiai-Kretinga) servituto teise per planuojamą privažiavimo kelią.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanistinę apkrovą bei planuojamą automobilių judėjimą teritorijoje, nustatomos „D“ kategorijos susisiekimo gatvė mišriam pėsčiųjų, dviratininkų ir šios zonos gyventojų lengvųjų automobilių eismui su greičio apribojimais (ženklais, specialia inžinerine įranga). Leistinas transporto priemonių statymas.

Privažiavimo kelio juostos plotis tarp raudonųjų linijų 15 m. Gatvėje numatomos dvi eismo juostos po 3 m. Prie inžinerinių įrenginių numatyta automobilių apsisukimo aikštelė (aptarnaujančiam tinklus transportui ir gaisrinei mašinai). IV kategorijos kelio A2212 (Klaipėda – Triušiai - Kretinga) apsaugos zonoje paliekamas koridorius centralizuotų tinklų pajungimui į planuojamą kvartalą.

Projekto sprendiniai. Numatomas papildomas patekimas į žemės sklypą, kurio, kad Nr.3 bei jame numatomos papildomos automobilių stovėjimo vietas planuojamiems komerciniams objektams sklypuose Nr.1 ir Nr.2. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina anksčiau rengtais detaliuoju planu nustatytų susisiekimo sąlygų.

Įvertinus, kad valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 2212 Klaipėda–Radailiai–Kretinga apsaugos zona yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija) pastatai planuojami tik už rajoninio kelio apsaugos zonos ribų.

Rajoninio kelio apsaugos zonoje neplanuojama ir nebus įrengiami atviri vandens telkiniai ar vizualioji reklama.

Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos bus projektuojamas savuose žemės sklypuose (ne į rajoninio kelio vandens nuleidimo įrenginius).

Įvažiavimas ir išvažiavimas iš planuojamos teritorijos numatytas iš vietinės reikšmės kelio (gatvės), naudojant valstybinės reikšmės keliuose jau esamą nuovažą. Nauja nuovaža nuo rajoninio kelio neplanuojama.

Tinklai. Teritorija inžineriškai įrengta. Teritorijoje yra esami vandentiekio, lietaus nuotekų, buitinių nuotekų, elektros tinklai. Sklype esama transformatorinė.

Elektros tinklai. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonose, naudojimui užtikrinti bus vadovaujamasi 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 iškėlimas (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127).

Esamai transformatorinei numatytas servitutas. Sprendiniai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų. Techninio projekto ruošimui bus gautos prisijungimo sąlygos.

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	21	25

Telekomunikacijų tinklai. Bus vadovaujamas 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. Planuojamam komercinės paskirties pastatui/ams bus numatytas prisijungimas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Tam tikslui bus gautos AB "Klaipėdos vanduo" prisijungimo sąlygas. Taip pat galimas vandentiekio tinklų prijungimas prie esamų privačių gyvenamųjų namų kvartalo vandentiekio tinklų (gavus savininko pritarimą). Naujai organizuojamas individualus vandens išgavimas ir individualus nuotekų tvarkymas negalimas. Lietaus ir paviršiniai vandenys nebus nuvedami į buitinių nuotekų tinklus.

Melioracija. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas numato Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti pastatus; 2) sodinti medžius; 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius. Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus.

Tik tiksliai nustčius (atsikusus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose.

Drenažo sistema pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse. Visi drenažo atstatymo ir pertvarkymo darbai vykdomi savo lėšomis. Kai drenažo rinktuvų trasas kerta naujai projektuojamų inžinerinių tinklų trasos, moliniai drenažo vamzdeliai keičiami neperforuotais plastikiniais vamzdžiais po 5 metrus į abi puses nuo susikirtimo su tinklais taško. Draudžiama nevalytas nuotekas išleisti į drenažo sistemas.

3.10 Želdynų plotai

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu, komercinės paskirties objektų teritorijoms reglamentuojamas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 10%.

3.11 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 ir transporto bei pėsčiųjų susisiekimo sistema.

Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura 2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Planuojamas pastatas/ai bus prijungtas prie centralizuotų tinklų. Vanduo bus naudojamas tik buitiniams reikmėms, todėl gamybinės nuotekos nesusidarys. Buitinės nuotekos bus išleidžiamos į centralizuotą kanalizaciją.

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	22	25

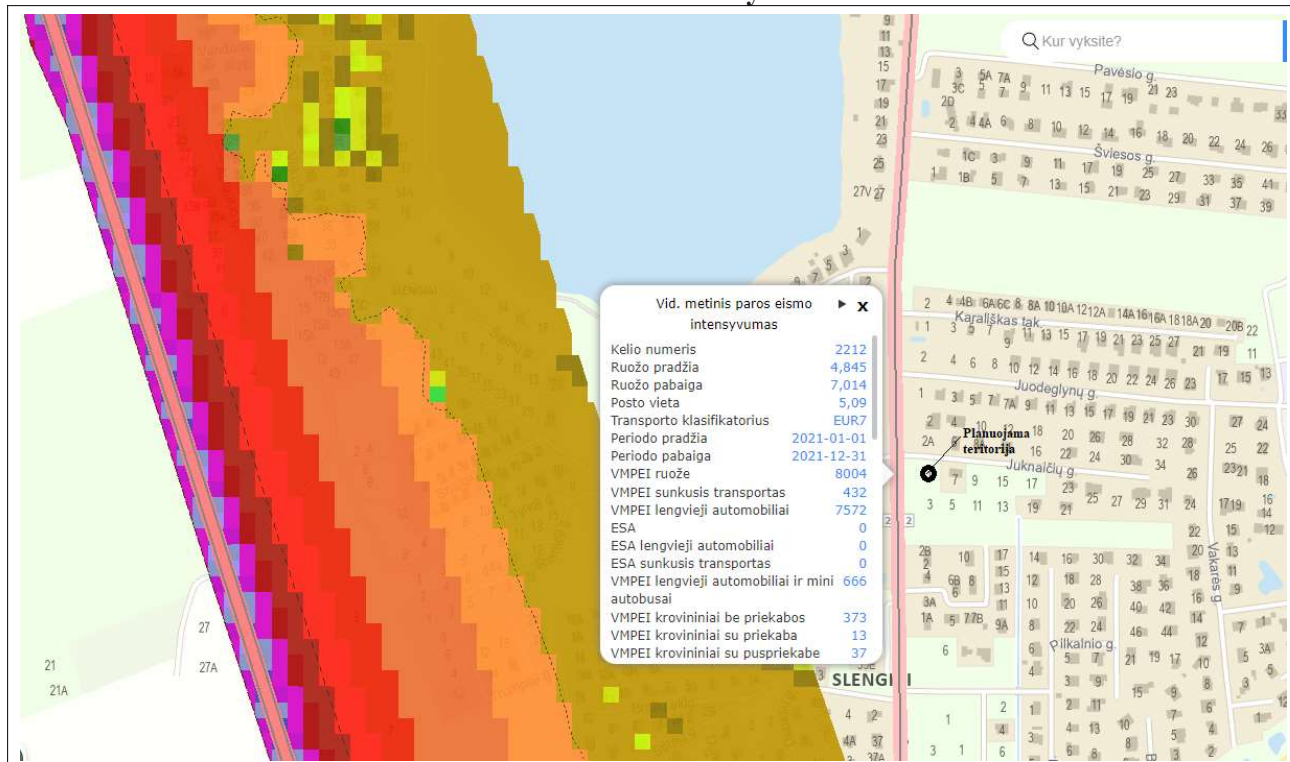
Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje. Planuojama ūkinė veikla neįtakos vakaro ar nakties foninio triukšmo lygio.

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0821 ha
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0087 ha.

3.12 Triukšmo valdymas



Ištrauka iš www.eismoinfo.lt

Eismas kvartalo vidine gatve nėra intensyvus. Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeltas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Kvartalo gatvių tinklas suplanuotas taip, kad nebūtų pritrauktas tranzitinis transportas į gretimą esamus gyvenamųjų namų kvartalą.

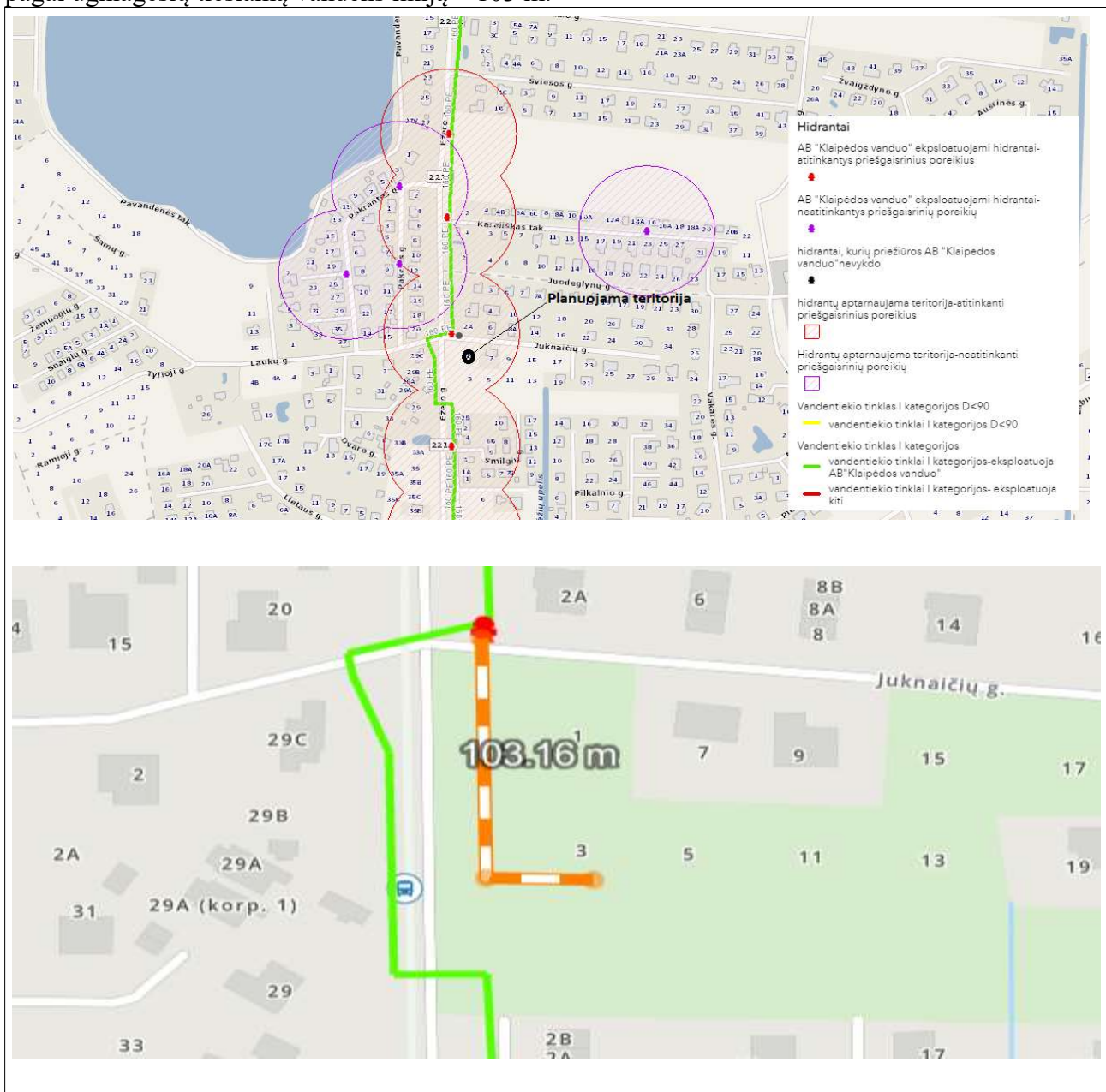
Tačiau pertvarkomas sklypas yra per 30 m nutolęs nuo kelio 2212, kuriame vidutinis metinis eismo intensyvumas 5001-10000, Ldvn triukšmo rodiklis dBA 55-59, Lnakties triukšmo rodiklis dBA – 55-59.

Gyvenamos paskirties pastatai neplanuojami. Planuojami komercinės paskirties pastatai.

4.GAISRINĖ SAUGA

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	23	25

Išorės gaisro gesinimas. Numatomas iš Juknaičių gatvėje esančio gaisrinio hydranto (Žr. ištrauką iš Klaipėdos miesto ir rajono hydrantų išdėstymo schemas). Atstumas iki tolimiausio taško pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją – 103 m.



Ištrauka iš Klaipėdos miesto ir rajono hydrantų išdėstymo schemas

Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Juknaičių gatvės.

Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 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. Numatomiems naujiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio techninį projektą. Minimalūs priešgaisriniai atstumai gali būti

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	24	25

sumažinti vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti" (201312-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312) IV. skyriaus 9 punktu, numatant priešgaisrines užtvargas (priešgaisrines sienas (ekranus)), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

5. ARCHITEKTŪROS KOKYBĖS VERTINIMAS (TERITORIJŲ PLANAVIMAS)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. sprendimu patvirtintomis „Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Nr. T11-171 Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairėmis" atlikta analizė atskleidė, kad:

- Teritorija planuojama urbanizuotoje/ urbanizuojamoje teritorijoje, aprūpintoje centralizuotais inžineriniais tinklais, užtikrinama socialinė infrastruktūra;
- Akligatviai neprojektuojami. Formuojama tęstinė susisiekimo sistema, sprendžianti kvartalų praeinamumą.
- Saugomi, puoselėjami esami ir kuriami nauji susisiekimo ryšiai;
- Formuojami sklypai dera prie esamų sklypų ir (ar) kvartalų struktūros;
- Formuojami ryšiai, tačiau viešos infrastruktūros nekuria;
- Dominuoja automobilis, galima pėsčiųjų ir dviratininkų infrastruktūros plėtra ateityje;
- Papildoma, užbaigiama pagal būdingus istorinius požymius (numatoma nauja plėtra).

6. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

6.1 Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra

Patekimas į sklypą įrengiamas sklypo/ų savininko/ų lėšomis. Techninio projektui rengti bus gautos sąlygos.

6.2 Pastatai

Bus rengiamas projektas statybą leidžiančiam dokumentui Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauti.

TPD Nr.K-VT-55-23-147	Lapas	Lapų
	25	25