

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas sklype Klaipėdos r. sav. , Kretingalės sen., Stančių k., Mėtų g. 10 (kad. Nr. 5535/0004:400)

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos r. sav. Tarybos 2005-07-07 sprendimu Nr. T11-153, koregavimas rengiamas remiantis:

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-05-13 įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0004:400) Stančių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav., detaliojo plano koregavimo “ Nr. AV-620;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57840965, 2026-07-17;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AS-1183 (2026-06-15) ir planavimo darbų programa Nr. AR.14-44 (2026-06-05);
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57092151, 2026-07-02;
- AB „Telia Lietuva“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57092514, 2026-07-02;
- Valstybinės miškų tarnybos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57104296, 2026-07-02;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57286738, 2026-07-07;
- AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57510131, 2026-07-10;
- Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57524204, 2026-07-10;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57721762, 2026-07-15;

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-55-26-579.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Klaipėdos r. sav. Tarybos 2005-07-07 sprendimu Nr. T11-153 patvirtinto detaliojo plano koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav. , Kretingalės sen., Stančių k., Mėtų g. 10 (kad. Nr. 5535/0004:400)

PLANAVIMO TIKSLAI

- Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą bei statybos reglamentus, nekeičiant sklypo pagrindinės naudojimo paskirties.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu planuojamame sklype Mėtų g. 10 (kad.Nr. 5535/0004:400) Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Stančių k., tikslinami teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Projektu patikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas pagal galiojančius reglamentus – vietoj gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos nurodomas vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS 1 (Mėtų G. 10)

Sklypo adresas: Mėtų g. 10, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Stančių k.;

Sklypo plotas: 0,4311 ha;

Sklypo savininkas: fiziniai asmenys V. Č. ir I. Č., bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos (patikslintas pagal galiojantį reglamentavimą);

Leistinas pastatų aukštis: 8,5 m (pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 19% (pagal STR 2.02.09:2005);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,2 (pagal Klaipėdos r. BP);

Planuojamo sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelio apsaugos zonos (III skyrius, antrasis 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).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Sklype pastatų ar statinių įregistruota nėra.

Sklype įregistruotų servitutų nėra. Sklype nauji servitutai nėra projektuojami.

Nors pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), vadovaujantis 2026-02-10 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio skyriaus vedėjo raštu Nr. (12.44-K1 E)2K1-70, žemės sklypas Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Stančių k., Mėtų g. 10 (kad Nr. 5535/0004:400) nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos pozonį. Atsižvelgiant į tai šiam sklypui paveldosaugos reikalavimai nėra taikomi.

Susisiekimas ir gretimybės

Į planuojamą sklypą patenkama iš D kategorijos Mėtų gatvės, raudonosios gatvės linijos sutampa su gatvės sklypo kad. Nr. 5535/0004:408 ribomis. Gatvės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Nuosavybės teise šis sklypas priklauso fiziniams asmenims E. R.M V.Č., I.Č., D.Š., A.K., J.L., A.L., L.G., M.S., I.A., A.B., L.K., L.K., A.F., D.F., A.L., R.K., A.E. ir juridiniam asmeniniui UAB „BJK“. Planuojamo sklypo Mėtų g. 10 savininkai t.p. yra ir gatvės bendrasavininkai.

Esama Mėtų gatvė suprojektuota pagal Klaipėdos r. sav. Tarybos 2005-07-07 sprendimu Nr. T11-153 patvirtintą detalų planą. Gatvė išasfaltuota, sutvarkyta, gatvės važiuojamoji dalis ne siauresnė nei 5,5 m, įrengtas gatvės apšvietimas, gatvėje nutiesti inžineriniai tinklai, kurie atvesti iki planuojamo sklypo ribos. Į sklypą Mėtų g. 10 įvažiavimas iki sklypo ribų jau įrengtas. Mėtų gatvės sklypo RC išrašė pagal 2005-07-07 patvirtinto detaliojo plano sprendinius yra įregistruoti tarnaujantys 0,472 ha servitutai: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis ir servitutai – teisė tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas.

Rytų pusėje sklypas ribojasi su Tvenkinių gatve, kuri yra vietinės reikšmės kelias. Tvenkinių gatvės dalis, esanti nuo Rentos gatvės (kelias Nr. 168) iki Rasos gatvės yra II_v kategorijos vietinės reikšmės kelias Nr. KL1037, kuriam suformuotas inžinerinis statinys. Prie planuojamo sklypo esanti Tvenkinių gatvės dalis atskiru inžineriniu statiniu nesuformuota, jai nesuteiktas kelio Nr., todėl vertinant, kad kelias yra neasfaltuotas, o jo važiuojamoji dalis yra 2,5 m pločio, kelias priskiriamas IV_v kategorijos vietinės reikšmės keliams, jam nustatoma 3 m pločio apsaugos zona.

Planuojamas sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su privačiu gyvenamosios paskirties žemės sklypu kad. Nr. 5535/0004:401 (Mėtų g. 8), rytinėje dalyje su Tvenkinių g., už kurios yra komercinės paskirties sklypas kad. Nr. 5535/0004:577 (Rasos g. 1), pietinėje dalyje ribojasi su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms priskiriamu sklypu kad. Nr. 5535/0004:406. Pietvakarinėje dalyje ribojasi su Mėtų gatve, kuri yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms priskiriamame sklype kad. Nr. 5535/0004:408. Kitoje Mėtų gatvės pusėje yra privatus gyvenamosios paskirties žemės sklypas kad. Nr. 5535/0004:399 (Mėtų g. 23), privatus gyvenamosios paskirties žemės sklypas kad. Nr. 5535/0004:398 (Mėtų g. 21), privatus gyvenamosios paskirties žemės sklypas kad. Nr. 5535/0004:397 (Mėtų g. 19).

Turimais duomenimis gretimos teritorijos jokios neigiamos įtakos nagrinėjamam sklypui neturi. Planuojamas sklypų užstatymas gyvenamosios paskirties pastatu su priklausiniais neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams taip pat neturės.

Sklypo užstatymas

Planuojamame sklype, vadovaujantis patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, paliekama leidžiama pastatų iki 8,5 m aukščio statyba. Didžiausias užstatymo tankis nustatomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, o intensyvumas pagal Klaipėdos r.sav. teritorijos bendrojo plano reikalavimus. Planuojamame sklype užstatymo tipas paliekamas toks, kaip buvo nustatytas 2005 m. liepos 7 d. patvirtintu detaliuoju planu – sodybinis užstatymas. Statybos zona nuo sklypo ribų atitraukiama ne mažiau kaip 3 m: šiaurinėje ir pietinėje pusėse 3 m, vakarinėje pusėje, kur ribojasi su Mėtų gatve – 5 m, o rytinėje pusėje – ne mažiau nei 20,9 m nuo sklypo ribos ir ne mažiau nei 5 m nuo bendrajame plane pažymėtos miškingų teritorijų ribos.

Šiuo metu sklypas neužstatytas, nors visi aplinkiniai sklypai pastatais jau užstatyti. Statybos linija nenustatoma, nes kvartale vieninga užstatymo linija nesusiformavusi. Sklype galima vieno vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais statyba.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis planuojamame sklype:

- vienbučių ir dvibučių paskirties pastatams – 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui, automobilis (-iai) parkuojami planuojamo sklypo ribose.

Konkreči pastato vieta ir sklypo išplanavimas, atitinkantis privalomus reikalavimus, sprendžiamas rengiant pastato projektinius pasiūlymus, kurie nustatyta tvarka vertinami, derinami ir kuriais vadovaujantis išduodami statybą leidžiantys dokumentai. Projektiniai pasiūlymai ir techninis darbo projektas turi neprieštarauti tiek šio detaliojo plano sprendiniams, tiek galiojantiems įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų dalis. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu.

Želdynai

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo).

Šiuo metu sklypas yra neužstatytas ir negyvenamas, rytinė pusė, esanti šalia Tvenkinių gatvės, apaugusi medžiais ir krūmais. Ši teritorija Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane pažymėta kaip miškingos teritorijos, todėl jokia statyba šioje zonoje nenumatoma, visi ten augantys želdiniai išsaugomi. Ateityje, atsiradus poreikiui nukirsti sklype augantį želdinį, turi būti įvertinta jo būklė ir, jei medis priskiriamas saugotiniams, turi būti gautas Klaipėdos rajono savivaldybės leidimas ir sumokėta kompensacija valstybinių institucijų nustatyta tvarka. Želdynų dislokacija sklypuose bus parenkama pagal techninio projekto sprendinius, tačiau plotas negali būti mažesnis nei nustatytas Priklausomųjų želdynų normose, t.y. ne mažiau kaip 1077,75 m² (25% sklypo).

Inžineriniai tinklai

Visa reikiama inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta, Mėtų gatvėje įrengti kvartaliniai inžineriniai tinklai. Teritorijoje esantys vandentiekio ir nuotekų inžineriniai tinklai yra privatūs, todėl planuojamo sklypo savininkai prie šių tinklų jungtis gali tik gavę šių tinklų savininkų prisijungimo sąlygas, rašytinius sutikimus ir suderinę techninio projekto sprendinius. Prisijungimo sąlygos išduodamos techninio projekto rengimo metu.

Mėtų gatvėje yra visi reikiami inžineriniai tinklai – elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, dujotiekio tinklai, įrengtas gatvės apšvietimas. Visų inžinerinių tinklų įvada

yra planuojamo sklypo ribose arba greta jo. Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų ir privačių tinklų savininkų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos patenka į gretimų sklypus, įstatymų nustatyta tvarka turi būti gauti šių sklypų savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai.

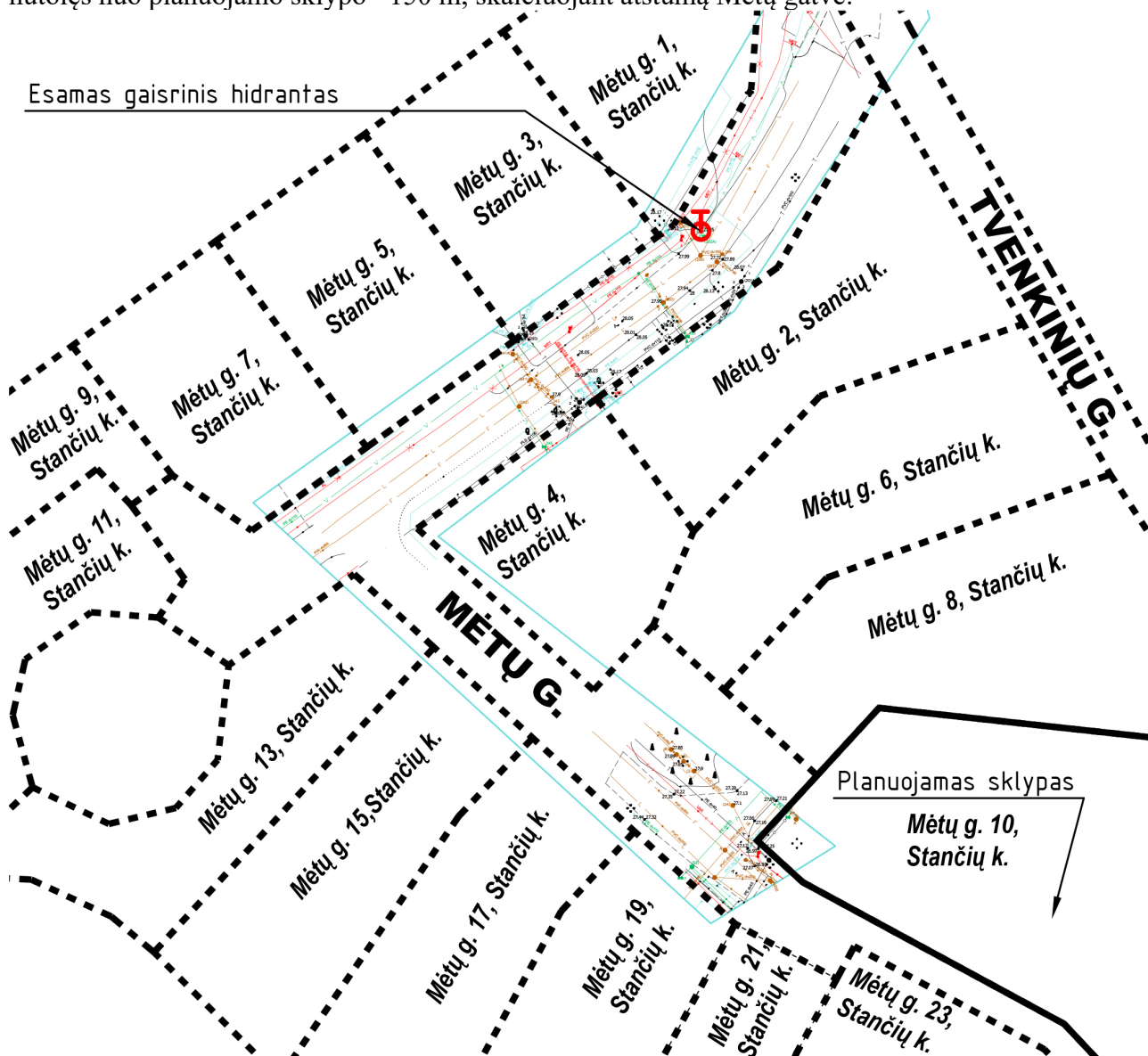
Detaliojo plano koregavimas rengiamas ant suderintos Topografinės nuotraukos. Įregistruoto sklypo kampų koordinatės pateiktos pagal kadastrinius matavimus (žr. sklypo ribų planą).

Detaliojo plano sprendiniai nustatomi ir galioja planuojamai teritorijai.

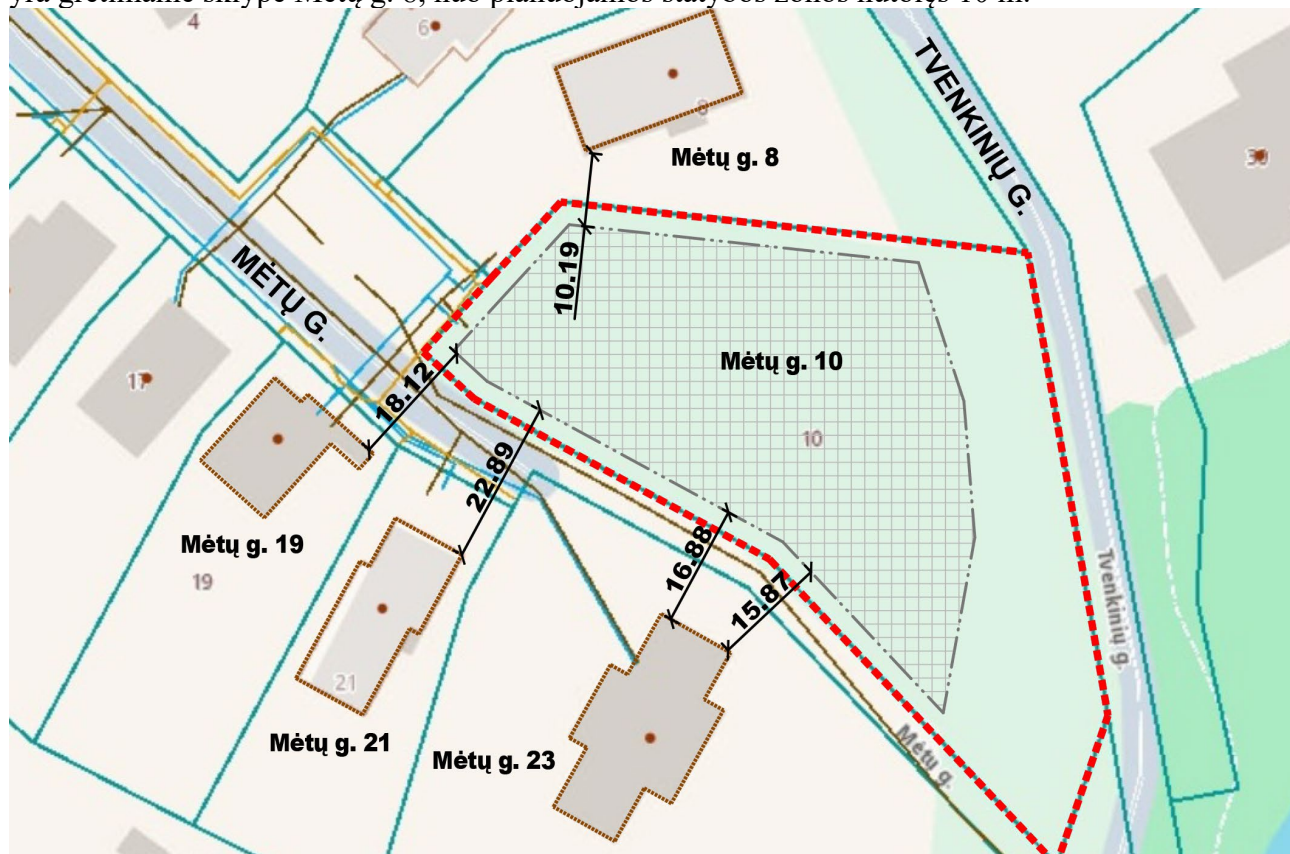
Gaisrinė sauga

Prie sklypo privažiuojama esama D kategorijos Mėtų gatve. Gatvės pabaigoje, ties sklypu Mėtų g. 10 yra paliktas laisvas neužstatytas 12x12 m dydžio plotas gaisrinių automobilių apsisukimui. T.p. prie sklypo galima privažiuoti rytinėje pusėje esančia Tvenkinių gatve – vietinės reikšmės kelias.

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra įrengtas Mėtų gatvėje ties sklypų Mėtų g. 1 ir 3 riba, nutolęs nuo planuojamo sklypo ~150 m, skaičiuojant atstumą Mėtų gatve:



Gaisrų plitimas į gretimus pastatus ribojamas išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Aplinkiniai gyvenamosios paskirties sklypai pastatais jau užstatyti. Šiuo metu artimiausias pastatas yra gretimame sklype Mėtų g. 8, nuo planuojamos statybos zonos nutolęs 10 m:



Projektuojant planuojamame sklype naujus pastatus, turi būti įvertinta esama situacija ir išlaikomi privalomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir statinių, o esant būtinybei mažinti privalomą priešgaisrinį atstumą turi būti taikomos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Vadovaujantis 2026-02-10 iš Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio skyriaus vedėjo gautu atsakymu Nr. (12.44-K1 E)2K1-70, žemės sklypas Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Stančių k., Mėtų g. 10 (kad Nr. 5535/0004:400) nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos pozonį. Atsižvelgiant į tai šiam sklypui paveldosaugos reikalavimai nėra taikomi.

Pagal bendrąjį planą rytinė sklypo dalis, esanti prie Tvenkinių gatvės, patenka į miškingų teritorijų ribas, ji apaugusi medžiais ir krūmais. Šioje zonoje statybos nenumatomos, esami želdiniai išsaugomi.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi gyvenamieji namai nėra taršūs objektai. Numatoma gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Sklype pastačius vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, planuojamame pastate ir aplinkinėse teritorijose nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltam triukšmą – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyv. pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

Buitinėms atliekoms surinkti sklypo ribose turi būti pastatyti sandarūs atliekų surinkimo konteineriai. Sukaptos buitinės atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus. Pastačius planuojamame sklype gyvenamąjį namą, bus sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, geriau išnaudojama teritorijoje esanti ir vystoma susisiekimo bei inžinerinė infrastruktūra.

Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemio vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla įtakos neturės, nes teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Rekreacinei aplinkai apčiuopiamos įtakos taip pat nenumatoma.

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną.

Planuojamai teritorijai buvo patvirtintas Detalusis planas Klaipėdos raj. sav. tarybos 2005-07-07 sprendimu Nr. T11-153. Planuojamas sklypas patvirtintame detaliajame plane pažymėtas Nr. 13.

Planuojamame sklype nustatomi privalomieji reglamentai neviršija Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrajame plane pateiktų reglamentų.

PRIEDAI:

1. Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinys, K-VT-55-26-579-DPK-02, M1:500;
2. Inžinerinių tinklų prijungimo schema, K-VT-55-26-579-DPK-03, M1:500.

PV architektė Kristina Burdulytė