

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 rengimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamas detalusis planas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34 patvirtintos Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros (T00095326) sprendiniais.

Detaliuoju planu numatoma nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, teisės aktų nustatyta tvarka, rengti žemės sklypo kad.Nr.5528/0002:0642 detalųjį planą, keisti žemės sklypo paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdus pagal Bendrojo plano sprendinius, nustatyti teritorijai naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Konkretizavimo tikslas - parengti žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0002:0642) detalųjį planą, pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nurodyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, nagrinėti susisiekimo organizavimo klausimus.

Esama ir planuojama ūkinė veikla – numatoma statyti vienbutį ir dvibutį gyvenamąjį namą.

Planuojama teritorija yra Kunkių 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:

Sklypas Nr. 1, kurio plotas – 3310 m². Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV). Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Sklypui nustatomas sodybinis užstatymo tipas. Šiuo detaliuoju planu nustatomas konkretus pastatų aukštingumo reglamentas – 1–2 aukštai su mansarda, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m. Didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – 5 %, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,10. Mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis – 25 %.

Sklype numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, pagalbinio ūkio paskirties pastatų bei detalajame plane ir galiojančiuose teisės aktuose leidžiamų inžinerinių statinių statyba. Statinių statybos zona ir statybos riba nustatomos pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje, įvertinus specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, norminius atstumus iki žemės sklypo ribų bei kitus teisės aktų reikalavimus.

Sklypas Nr. 2, kurio plotas – 72 m². Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypas formuojamas Kunkių gatvės plėtrai, įvertinus gatvės raudonąsias linijas, nustatomas po 6 m nuo Kunkių gatvės ašinės linijos į abi puses. Sklypui Nr. 2 gyvenamosios paskirties užstatymo reglamentai nenustatomi.

Rengiamu detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 1 nustatoma statybos riba ir statybos zona. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys. Statybos riba ir statybos zona nustatomos įvertinus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir

dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus, teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei kitus galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Rengiamo detaliojo plano statybos riba ir statybos zona pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Pažymėtoje statybos zonoje galima teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba. Didžiausias leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m. Statinių iki 8,5 m aukščio atstumas nuo žemės sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Mažesni atstumai gali būti taikomi tik teisės aktų nustatytais atvejais, išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kitus privalomuosius reikalavimus bei, kai privaloma, gavus gretimo žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

Planuojama teritorija patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną. Vadovaujantis Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr. D1-623, VII skyriaus nuostatomis, buferinėje apsaugos zonoje nauja statyba galima bendruosiuose planuose numatytoje teritorijoje, detaliaisiais planais nustatius pastatų aukštį, užstatymo plotą ir tankį.

Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano 41 punkte kupetiniuose kaimuose nustatytas bendras užstatymo plotas – nuo 2,5 % iki 5,0 %. Atsižvelgiant į šį reikalavimą, žemės sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias leistinas užstatymo tankis – 5 %. Užstatymo intensyvumas – 0,10 – nustatomas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniais.

Projektuojant statinius turi būti išlaikomas sodybinio pobūdžio užstatymas. Statiniai turi derėti Pajūrio regioninio parko buferinės apsaugos zonos kraštovaizdyje ir nedaryti neigiamo poveikio kraštovaizdžio estetinei vertei. Naujus statinius rekomenduojama neutralizuoti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais. Turi būti išlaikomos kraštovaizdžiui būdingos atviros erdvės, kraštovaizdžio elementai ir susiformavę vizualiniai ryšiai, o statinių architektūrinei išraiškai naudojamos tradicinės arba joms artimos apdailos medžiagos ir spalvinė gama.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi statiniai priskirtini prie:

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 yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais pastatų (priestatų) atstumais iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažymėta vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Pažymėtoje statybos zonoje galima visų teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba. Galimi statiniai iki 8,5 m aukščio - atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. Atstumai gali būti mažinami, išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

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. Aplink planuojamą teritoriją jau yra susiformavęs gyvenamasis užstatymas, teritorija pasiekiami esama susisiekimo infrastruktūra (Kunkių g.), todėl teritorijos vystymas vyksta nuosekliai, integruojantis į esamą užstatymo aplinką. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,10, užstatymo tankis – 5%. Šie sprendiniai užtikrina racionalų sklypo naudojimą, pakankamą atstumą 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 planuojamos teritorijos numatytas iš esamos Kunkių gatvės. Naujas gatvių ar kelių tinklas neformuojamas, akligatviai neplanuojami. Įvertinus Kunkių gatvės plotį tarp raudonųjų gatvės linijų, nustatomų nuo gatvės ašinės linijos po 6 m į abi puses, Kunkių gatvės plėtrai formuojamas atskiras 72 m² ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas Nr. 2. 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.

Atitiktis darnaus vystymosi principams. Planuojama teritorija patenka į urbanizuojamą zoną, užstatymo tankis – 5%, užstatymo intensyvumas – 0,10. Šie sprendiniai užtikrina racionalų sklypo naudojimą, pakankamą atstumą išlaikymą nuo gretimų sklypų, insoliacijos sąlygų užtikrinimą ir sodybinio pobūdžio užstatymą, taip grindžiant atsakingą žemės naudojimą.

Užstatymo intensyvumas

Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendiniu Nr.T11-34 bendrojo plano korektūros brėžinio planuojama teritorija yra ekstensyvaus užstatymo zonoje, kurioje didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,10.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos rajonui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo – 8,5 m.

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 kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir panašiai yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu.

Planuojamas sklypas yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, kur būtina prisilaikyti 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 „Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)“ taikomų specialiųjų sąlygų ir 2016-09-19 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-623 patvirtinto Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinių, kuriais numatoma, kad buferinėje zonoje draudžiama statyti naujus pavojingų atliekų saugojimo, rūšiavimo bei perdirbimo ir pramoninės paskirties pastatus bei gamybinius ir garažų kompleksus, statyti daugiabučius gyvenamuosius pastatus ir aukštybinius statinius. Bendras viso kupetinio kaimo užstatymo plotas – iki 5 %. Naujus statinius rekomenduojama neutralizuoti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais, kaip nurodoma Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendiniais. Buferinėse apsaugos zonose naujos statybos galimos bendruosiuose planuose numatytose teritorijose, detaliaisiais planais nustačius pastatų aukštį, užstatymo plotą bei tankį.

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 – vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo 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 nesprenžiami. 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. Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant statinių projektus turi būti užtikrinti gyvenamųjų patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai, nustatyti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Projektuojant pastatus turi būti išlaikomos normatyvinės insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygos bei užtikrinama, kad planuojamas užstatymas nepablogintų gretimų pastatų norminių insoliacijos sąlygų.

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. Į Pajūrio regioninį parką žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai

Planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į užstatytos ir užstatomos teritorijos ribas. 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.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

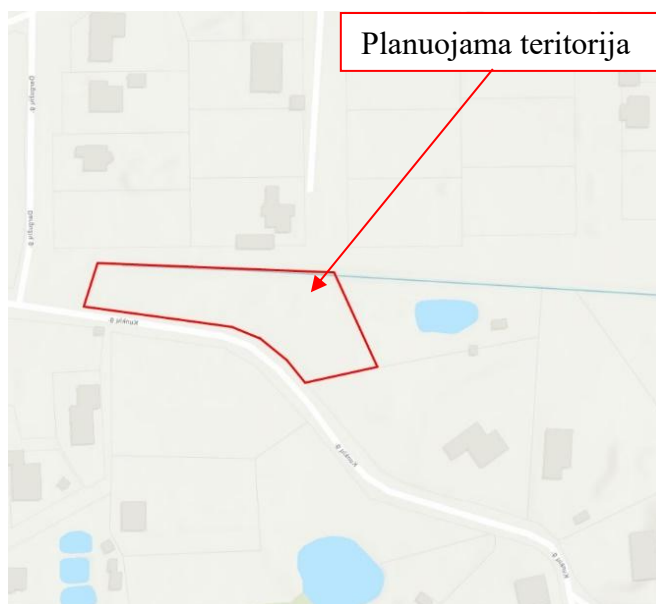
Planuojama teritorija yra Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kunkių kaime. Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose 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 Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

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.



1 pav. Ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio

Aplinkos apsaugos agentūra įgyvendindama Potvynių direktyvą parengė Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius (toliau – Žemėlapiai) <https://potvyniai.aplinka.lt/map>. Vadovaujantis žemėlapiu planuojama teritorija **nepatenka** į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių teritorijas ir užliejamas priekrantės teritorijas.

Gaisrinė sauga

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:

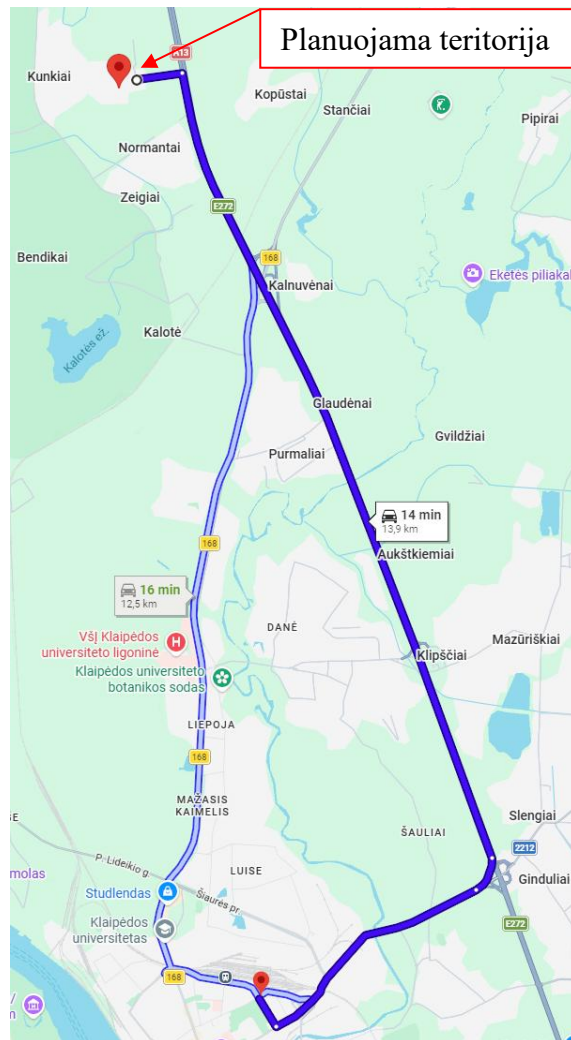
Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis

Pastato 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, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312, rengiant teritorijų planavimo dokumentus, atsižvelgiant į jų lygmenį, uždavinius ir sprendinių konkretizavimo lygį, turi būti įvertinama esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, privažiavimo prie statinių galimybės bei teritorijos aprūpinimas gaisrams gesinti reikalingu vandeniu. Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos nuo planuojamos teritorijos pasiekiamos esamu kelių tinklu, atstumas – apie 14 km. Gaisrinės saugos normų 16 punkte nustatytas ne didesnis kaip 12 km atstumo kriterijus kaimo gyvenamosiose vietovėse taikomas rengiant savivaldybių ar jų dalių bendruosius planus. Šiuo detaliuoju planu priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija nenustatoma ir nekeičiama. Prie planuojamų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti numatomos esamos susisiekimo komunikacijos. Gaisrų gesinimui reikalingo vandens tiekimo poreikis ir konkretūs techniniai sprendiniai nustatomi statinio projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais. (žr. 2 pav.).



2 pav. Maršrutas nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 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

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: vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie planuojamų įrengti vietinių tinklų, esančių planuojamoje teritorijoje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- Lietaus nuotekų tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Klojant naujus lietaus tinklus prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

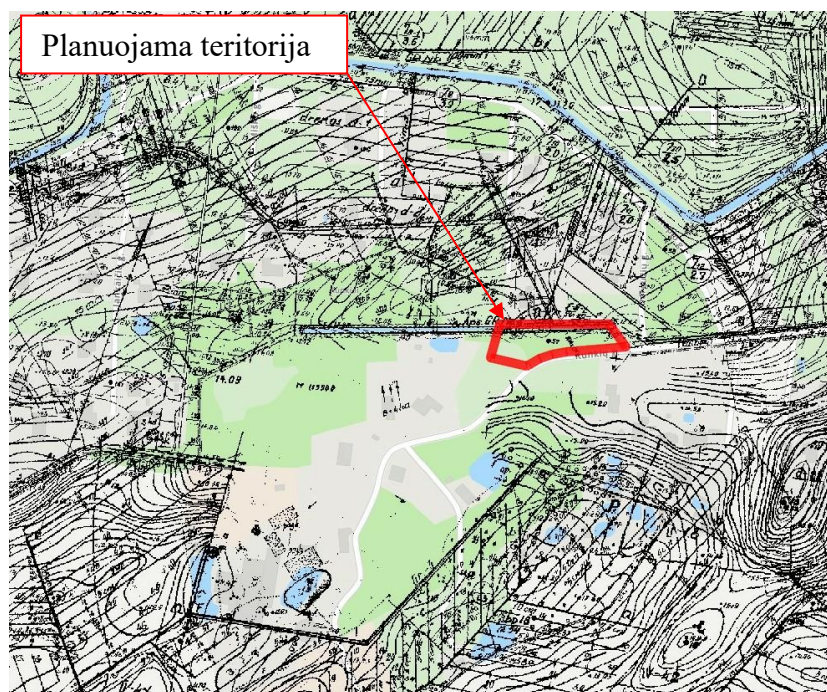
- Šildymas: numatomas individualus - elektra, kietu kuru, dujomis, geoterminiu būdu, saulės energija ir kt., (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- Elektros tinklai: planuojamoje teritorijoje yra elektros tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- Ryšių tinklai: ryšių tinklų nėra. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

• Dujotiekis: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

• Melioracija: 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 įsakyму 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). Tik tiksliai nustačius (atsikigus) 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 žemėlapių melioracijos schemos

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

102. Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0684 ha
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0190 ha
153. Valstybinių parkų ir valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis)	0,3382 ha
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,0545 ha

Pastabos:

- 1) specialiosios sąlygos tikslinamos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus;
- 2) 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 tyrius, 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. Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų

tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl Statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“. Statybinės atliekos turi būti rūšiuojamos ir perduodamos teisę jas tvarkyti turintiems atliekų tvarkytojams teisės aktų nustatyta tvarka. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteneriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir priduodamos atliekų tvarkytojams.

Servitutai

Žemės sklypo išdėstymo schemoje yra nustatyti servitutai:

1. 206.Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) į sklypą patenka 0,0198 ha.
2. 207.Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) į sklypą patenka 0,0198 ha.

Želdiniai

Želdiniai ir jų tvarkymas:

Sklypas neužstatytas, reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 13,74 iki 16,49 (Baltijos aukščių sistema). Teritorija prižiūrima.

Š. m. sausio-vasario mėn. atlikta želdinių, augančių žemės sklype, kurio kad. Nr.5528/0002:642, adresas – Kunkių g., Kunkių k., Klaipėdos raj., inventorizacija ir būklės ekspertinis vertinimas. Vertinimo metu nustatytos dendrofloros rūšys, fizinė, fiziologinė būklė, parametrai. Želdinių būklė vertinta apžiūrint vizualiai kiekvieno individo kamieną, lają, taip pat naudoti instrumentai želdinių parametrams nustatyti. Želdinių inventorizacija ir būklės ekspertinis vertinimas atlikti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir metodikomis. Kaip rodo vertinimo rezultatai, želdyne vyrauja karpotieji beržai, mažalapės liepos, auga įspūdingų matmenų tuopos, baltieji gluosniai. Visi želdiniai yra svarbūs biologinei įvairovei, geros būklės želdiniai gerina teritorijos ekoestetinę kokybę.

BRĖŽINYS SU ŽELDINIŲ NR.



4 pav. Ištrauka iš žemės sklypo, Kad. Nr. 5528/0002:642 (Kunkių g., Kunkių k., Klaipėdos raj.), augančių želdinių inventorizacijos ir būklės ekspertizės

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kunkių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. Į kvartalą patenkama nuo Palangos pl. A13 pasukus į Kunkių gatvę (KL1053). Nuvažiavus apie 750 m pasiekiamas žemės sklypas Nr. 5528/0002:0642.

Detaliojo plano sprendiniais įvertintas Kunkių gatvės plotis tarp raudonųjų gatvės linijų, nuo gatvės ašinės linijos atidedant po 6 m į abi puses. Kunkių gatvės plėtrai iš planuojamos teritorijos formuojamas atskiras 72 m² ploto žemės sklypas Nr. 2, kurio teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

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. Tikslī vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

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.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano sprendinius numatoma įgyvendinti etapais:

I etapas įgyvendinami detaliojo plano žemės sklypo pertvarkymo sprendiniai. Esamas 0,3382 ha ploto žemės sklypas pertvarkomas, suformuojant du žemės sklypus:

- žemės sklypą Nr. 1, 0,3310 ha ploto, nustatant kitos paskirties žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- žemės sklypą Nr. 2, 0,0072 ha ploto, nustatant kitos paskirties žemės naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), skirtą Kunkių gatvės plėtrai. Žemės sklypų pertvarkymo, paskirties ir naudojimo būdų nustatymo bei registravimo procedūros atliekamos teisės aktų nustatyta tvarka pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

II etapas rengiamas statinio (-ių) žemės sklype Nr. 1 projektas. Projektavimo metu detalizuojami detaliojo plano sprendiniai, inžinerinių tinklų, susisiekimo, automobilių stovėjimo, želdynų ir kiti techniniai sprendiniai, nepažeidžiant detaliojo plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų. Žemės sklype Nr. 2 susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai įgyvendinami pagal poreikį, rengiant atitinkamus statybos projektus teisės aktų nustatyta tvarka.

III etapas pagal parengtus statybos projektus ir teisės aktų nustatyta tvarka išduotus statybą leidžiančius dokumentus, kai jie privalomi, vykdomi statybos bei inžinerinės infrastruktūros įrengimo darbai. Statybos užbaigimo procedūros atliekamos teisės aktų nustatyta tvarka.

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, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“
 - 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 33:2026 „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 Žasytytė