SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami 2013-02-22 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. T11-138 (reg. Nr. T00029997) patvirtinto detaliojo plano sprendiniai.

Detaliuoju planu numatoma nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, teisės aktų nustatyta tvarka, pertvarkyti esamus žemės sklypus kad. Nr. 5544/0003:276 ir kad. Nr. 5544/0003:307, padalinti į sklypus detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai formuojamiems sklypams 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.

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

Rengiamu detaliojo plano koregavimu pertvarkomi esami žemės sklypai (sujungus ir padalinus į atskirus žemės sklypus) suformuojami 21 žemės sklypų, bei nustatomi naudojimo reglamentai:

Naujai suformuojami žemės sklypai ir nustatomi reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas – 867 m^2, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas – 3000 m^2, žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 3, kurio plotas – 3517 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 4, kurio plotas – 3208 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 5, kurio plotas – 3041 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 6, kurio plotas – 3890 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 7, kurio plotas – 3168 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar

dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 8, kurio plotas – 3298 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 9, kurio plotas – 3743 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 10, kurio plotas – 262 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypas skirtas vandens gręžiniui įrengti ir eksploatuoti.

Žemės sklypas Nr. 11, kurio plotas – 3173 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20%, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 12, kurio plotas – 3149 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 13 kurio plotas – 3052 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr.14 , kurio plotas – 656 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypas skirtas biologiniams buitinių nuotekų valymo įrenginiams įrengti ir eksploatuoti

Žemės sklypas Nr. 15, kurio plotas – 4175 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 16, kurio plotas – 3184 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 17, kurio plotas – 3014 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 18, kurio plotas – 3397 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 19, kurio plotas – 3145 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar

dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 19 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Žemės sklypas Nr. 20, kurio plotas – 24039 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – miško ūkio, naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai.

Žemės sklypas Nr. 21, kurio plotas – 3193 m^2, kurio žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojama statyti 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus (gali būti su mansarda), ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, sklypo užstatymo tankumas – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20.

Užstatymo tipas (projektuojamas) – **sodybinis užstatymas** (vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai). Naujai planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypuose numatoma statyti 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (gali būti su mansarda). Pastatai ant sklypų ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančių žemės sklypų pastatais.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklype (jo dalyje, kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose), skirtame vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, gali būti statomas tik vienas gyvenamosios paskirties vieno ar dviejų butų pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nenustatyta kitaip. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypams nustatomas sodybinio užstatymo tipas ir numatoma galimybė viename žemės sklype statyti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Užstatymo tipas parinktas vadovaujantis Teritorijų planavimo normų VII skyriaus pirmojo skirsnio 31.1 papunkčiu. Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypų ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančių žemės sklypų pastatais. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 8 dalyje nustatyta išimtimi, numatoma galimybė viename gyvenamosios paskirties žemės sklype statyti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu nustatytos formuojamų žemės sklypų statybos ribos – linijos, už kurių pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima, ir statybos zonos – planuojamos teritorijos dalys, kuriose yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys, rengiamu detaliojo plano keitimu koreguojamos atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 8 priede nustatytus pastatų ir jų priestatų atstumų iki žemės sklypų ribų reikalavimus bei į teritorijas, kuriose pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Rengiamo detaliojo plano keitimo statybos ribos ir statybos zonos grafiškai pažymėtos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 18 ir 19 punktuose pateiktomis sąvokomis ir STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punkto nuostatomis. Pažymėtose statybos zonose galima statyti pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytos paskirties statinius. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m. Statant iki 8,5 m aukščio pastatus turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas iki žemės sklypo ribos. Mažesniu atstumu pastatai gali būti statomi tik gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą ir laikantis kitų teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

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

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Gyvenamieji pastatai: vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): vienbučių (1.1); dvibučių (1.2). Negyvenamieji pastatai: pagalbinių pastatų grupė (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Inžineriniai statiniai: susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2). Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7). Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

2025-04-24 priimtų 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: formuojami racionalaus dydžio žemės sklypai, išlaikomos neužstatomos teritorijos ir želdynams skirti plotai, o susisiekimo infrastruktūra planuojama tik tokios apimties, kokia būtina planuojamos teritorijos funkcionavimui ir ryšiui su gretimomis teritorijomis užtikrinti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms formuojami žemės sklypai Nr. 1 ir Nr. 15. Žemės sklypas Nr. 1 formuojamas prie esamos gatvės, numatant jos plėtrai ir susisiekimo infrastruktūrai reikalingą teritoriją, o žemės sklype Nr. 15 planuojama pagrindinė teritoriją aptarnaujanti gatvė. Ši gatvė skirta privažiuoti prie planuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų, bei susisiekimo ryšiui su gretimoje teritorijoje galiojančiu detaliuoju planu suplanuota infrastruktūra užtikrinti. Sprendinys tęsiamas atsižvelgiant į galiojančio Žemės sklypo (kadastro Nr. 5544/0003:356), Birbinčių k., Dovilų sen., detaliojo plano, registruoto Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00064282, susisiekimo sprendinius. Taip išvengiama tarpusavyje nesuderintų gatvių atkarpų, perteklinio susisiekimo infrastruktūrai skirtų žemės sklypų formavimo ir neracionalaus teritorijos skaidymo. Planuojant gatvę taip pat siekiama išsaugoti teritorijos gamtinius elementus, kraštovaizdžio struktūrą ir neužstatomus želdynų plotus.

Urbanistinis integralumas: planuojamos gatvės ilgis planuojamos teritorijos ribose yra didesnis kaip 150 m. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-171 patvirtintų gairių vertinimo lentelę ilgesnio kaip 150 m akligatvio sprendinys turi būti pagrįstas įvertinant teritorijos kontekstą, susisiekimo sistemos junglumą ir gretimų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Planuojama gatvė nėra formuojama kaip savarankiškas, su aplinkinėmis teritorijomis nesusietas susisiekimo elementas. Jos vieta ir kryptis parinktos atsižvelgiant į gretimoje teritorijoje galiojančiu detaliuoju planu, registruotu Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00064282, jau suplanuotą infrastruktūrą. Planuojamos ir gretimame detaliajame plane numatytos gatvės sudaro tarpusavyje suderintą susisiekimo struktūrą, todėl gatvės sprendinys vertinamas platesniame urbanistiniame kontekste, o ne tik pagal planuojamos teritorijos ribose esančios jos atkarpos ilgį. Pasirinkta gatvės vieta ir kryptis užtikrina racionalų planuojamų žemės sklypų aptarnavimą. Trumpinant gatvę nebūtų užtikrintas visų planuojamų sklypų pasiekiamumas ir būtų nutrauktas ryšys su gretimo detaliojo plano susisiekimo sprendiniais. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, ilgesnė kaip 150 m gatvės atkarpa laikoma objektyviai pagrįstu, teritorijos urbanistinį integralumą ir susisiekimo sistemos nuoseklumą užtikrinančiu sprendiniu.

Funkcionali struktūra: planuojama teritorija formuojama kaip mažo intensyvumo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, susieta su gretimomis gamtinėmis, želdynų ir miško teritorijomis. Teritorijos funkcinė struktūra grindžiama racionaliu gyvenamosios paskirties žemės sklypų išdėstymu, jų pasiekiamumu ir nuoseklia susisiekimo sistema. Gatvė, planuojama žemės sklype Nr. 15, užtikrina privažiavimą prie planuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų ir susisiekimo sprendinių tęstinumą su gretimoje teritorijoje galiojančiu detaliuoju planu suplanuota infrastruktūra. Atviros ir žaliosios erdvės formuojamos išlaikant esamus gamtinio karkaso elementus, neužstatomus plotus, želdynus ir ryšį su miško teritorija. Atsižvelgiant į mažo intensyvumo gyvenamosios teritorijos pobūdį, atskira centralizuota

viešoji urbanistinė erdvė neformuojama, tačiau teritorijos sprendiniai sudaro sąlygas gyvenamajai funkcijai, susisiekimui, inžineriniam aprūpinimui ir gamtinės aplinkos išsaugojimui. Todėl planuojama funkcinė struktūra laikoma atitinkančia teritorijos paskirtį ir jos urbanistinį bei gamtinį kontekstą.

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.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą; spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – 8,5 m.

Užstatymo intensyvumas

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0,2.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu, maksimalus žemės sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,40, o vienbučių blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose žemės sklypuose, – 0,80, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas mažesnis užstatymo intensyvumas. Įvertinus tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nustatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas yra 0,2, planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypuose Nr. 2–9, Nr. 11–13 ir Nr. 16–19 ir 21 nustatomas 0,2 užstatymo intensyvumas. Nustatytas užstatymo intensyvumo reglamentas atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir panašiai yra teikiamos Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

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

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo

sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

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

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

Kaimynystėje nėra numatyta komercinės ar kitokios ūkinės veiklos, galinčios kelti triukšmą ar taršą, todėl planuojamai gyvenamajai aplinkai neigiamos gretimybių įtakos nenumatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Planuojamoje teritorijoje yra kūdra, aplink ją yra nustatytos paviršinio vandens telkinių apsaugos zona 1 m pločio juosta apsėjama žolių mišinių ir saugoma.

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

Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos
zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

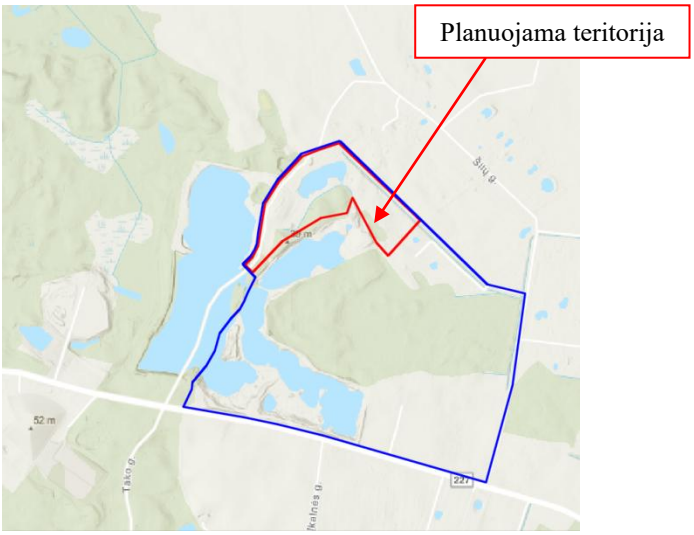
Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju – imtis apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama techninio projekto rengimo metu nustačius preliminarias pastatų vietas).

Dėl detaliojo plano pakeitimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, galimas nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas, tačiau teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui, nenumatomas. 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, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

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

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

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:



1 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapio

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:

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

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

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

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 1364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos kaimo gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 12 km. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Gargždų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Žemaitės g. 68, Gargždai) – apie 9,6 km (žr. 3 pav.).



3 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

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie planuojamų vietinių grupinio naudojimo inžinerinių tinklų. Vandens gręžinys numatomas žemės sklype Nr. 10, o biologiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai – žemės sklype Nr. 14. Inžineriniai tinklai planuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriuose bei nustatytų servitutų ribose. 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.
- ***Nuotekų tinklai:*** nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie planuojamų įrengti vietinių tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- ***Lietaus nuotekų tinklai:*** Detaliuoju planu numatoma galimybė nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba lietaus nuotekos bus nuvedamos į infiltracinius šulinius, kurie bus numatyti sklypo ribose. Esant galimybei prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. 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:*** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- ***Ryšių tinklai:*** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- ***Dujotiekis:*** nėra. Nutiesus Birbinčių kaime dujotiekio tinklus, prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- ***Melioracija:*** Sklypai melioruoti. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738) taisyklėmis (toliau – Taisyklės). Taisyklių 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 10 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikasus) 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). Esant poreikiui iškelti valstybei nuosavybės teise priklausančius drenažo tinklus parengti atskirą drenažo tinklų rekonstravimo projektą (projektą rengti gali tik Žemės ūkio ministerijos atestatą melioracijos tinklų projektavimo darbams turintis projekto vadovas).

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirnis)	3.0230 ha.
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	5.7163 ha.
128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	6.248 ha.
126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	2.4039 ha.
163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	1.0597 ha.
164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	1.0597 ha.

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

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

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

Atliekos

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) sklype nustatomos techninio projekto rengimo metu. Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir priduodamos atliekų tvarkytojams.

Servitutai

Sklypuose Nr. 2–9, Nr. 11–13 ir Nr. 16–19 ir 21:

S1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 1 (viešpataujantysis daiktas) 0,0867 ha;

S1. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 1 (viešpataujantysis daiktas) 0,0867 ha.

Sklype Nr. 1:

S1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) 0,0867 ha;

S1. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0867 ha.

Sklype Nr. 10:

S1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 1, siekiant patekti į žemės sklypą Nr. 10 ir aptarnauti jame planuojamą vandens gręžinį (viešpataujantysis daiktas) 0,0867 ha.

Sklype Nr. 14:

S1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr. 1, siekiant patekti į žemės sklypą Nr. 14 ir aptarnauti jame planuojamus biologinius buitinių nuotekų valymo įrenginius (viešpataujantysis daiktas) 0,0867 ha.

Servituto S1 ribos sutampa su žemės sklypo Nr. 1 ribomis. Servitutas nustatomas planuojamų žemės sklypų susisiekimui ir inžineriniam aprūpinimui užtikrinti. Servituto ribos ir plotas pažymėti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Želdiniai

Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniems ir 2023 m. „UAB Geodezija“ parengta toponuotrauka, sklype yra medžių, tačiau jie nėra priskirti saugotiniems. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypuose – 25 procentai žemės sklypo ploto.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Birbinčių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav. Į planuojamą teritoriją patenkama nuo krašto kelio Nr. 227 „Dovilai-Laugaliai“ pasukus į vietinės reikšmės kelią Nr.KL0419 IIIv kat. Šilų g., kuriuo nuvažiavus ~1.45 km, ir iš jo pasukus į kairę į „privažiuojamąjį kelią Nr. KL0420 IIIv kat. prie Kiškėnų miško nuo kelio KL0419 IIIv kat. Galčiai-Birbinčiai“ nuvažiavus ~385m pasiekiama planuojama teritorija.

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“. Įvažiavimo į sklypą vietos tikslinimas techninio projekto rengimo metu.

Dviračių takai

Šalia planuojamos teritorijos nėra numatyti dviračių takai.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

- Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo, LR AM 2001-11-07 įsakymas Nr. 540.
- 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.
- Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo, LR Vyriausybės 1996-09-26 nutarimo Nr.1079.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- 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“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė: Danutė Zubavičienė

K. Žąsytytė

Planuotoja: