AIŠKINAMASIS RAŠTAS

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių sudėtis, aiškinamasis raštas ir brėžiniai parengti vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, detaliojo plano planavimo darbų programa bei teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais.

3.1. Bendrieji duomenys

3.1.1. Planuojama teritorija: Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Trušelių k., Rasytės g. 53 (Kad. Nr. 5558/0005:0511), 0,8002 ha ploto žemės sklypas.

3.1.2. Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, 96130, Klaipėdos r. sav.

3.1.3. Detaliojo plano rengimo iniciatorius: fizinis asmuo.

3.1.4. Detaliojo plano rengėjas/ projekto vadovas: Vytis Cibulskis, individualios veiklos pažymėjimo Nr. 310737, kvalifikacijos atestato Nr. ATP 1776, tel.: 860059304, el. paštas: stonkuviene.rita@*gmail.com*

3.1.5. Planavimo uždaviniai: žemės sklypo (kad. Nr.: 5558/0005:0511), esančio Trušelių k., Klaipėdos r. sav., detalusis planas, numatantis koreguoti Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T11-323 (reg. Nr. 003553000602) patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

3.1.6. Planavimo tikslai: patvirtintu detaliuoju planu suformuotą sklypą (kad. Nr. 5558/0005:511) padalinti į atskirus kitos paskirties sklypus (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, apribojimus, suplanuoti kitos paskirties sklypą, kuriam būtų nustatytas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas, pagal poreikį numatyti servitutus.

3.1.7. Planavimo pagrindas: detaliojo plano korektūra rengiama vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-05-15 įsakymas Nr. AV-989.

Dokumento numeris informacinėje sistemoje www.tpdris.lt TPD Nr. **K-VT-55-20-326**.

3.1.8. Kiti projektavimo pagrindai: Projekto sprendinių grafinė medžiaga pateikta ant UAB „Gerbūvio sprendimų centras" 2020 m. rugsėjo mėn., parengtos skaitmeninės topografinės nuotraukos, Nr. 55:20:4931 (M 1:500, LKS-94 koordinačių sistema, Baltijos aukščių sistema).

3.2. Pagrindiniai sprendiniai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslai – patvirtintu detaliuoju planu suformuotą sklypą (kad. Nr. 5558/0005:511) padalinti į atskirus kitos paskirties sklypus (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, apribojimus,

suplanuoti kitos paskirties sklypą, kuriam būtų nustatytas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas, pagal poreikį numatyti servitutus.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (vieno ar dviejų butų) ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano korektūra: pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas padalijant žemės sklypą į atskirus kitos paskirties sklypus ir suformuojant aštuonis naujus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus (pagrindiniame sprendinių brėžinyje pažymėti kaip Nr. 1-8 imtinai) bei du - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo sklypus (pagrindiniame sprendinių brėžinyje pažymėti kaip Nr. 9, 10, kur sklypas Nr. 10 rezervuojamas rajoninio kelio Nr. 2212 (Rasytės g.) plėtrai).

Naujai suformuotiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypams nustatomi užstatymo reglamentai – statybos riba ir zona, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo aukštingumas.

3.2.1. Projekto sprendinių atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams (grafinė medžiaga su aprašymu pateikiama Esamos būklės analizės aiškinamajame rašte, žemiau pateikiama apibendrinta ir įtakos projekto sprendiniams turinčių dokumentų apžvalga):

- Vadovaujantis *Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais*, teritorija patenka į K,Z – kitos ir žemės ūkio paskirties žemę (prioritetinė pirma paskirtis), kur išskiriama tvarkymo zona - U 4.1 – ekstensyvaus kompaktiško užstatymo bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai. Projekto sprendiniai neprieštarauja šiems bendrojo plano sprendiniams.

- Vadovaujantis *Klaipėdos rajono bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio sprendiniais*, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso, kultūros paveldo bei į kitas saugomas teritorijas ir su jomis nesiriboja.
- Vadovaujantis *Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais*, teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, į *mažo užstatymo intensyvumo zoną*, kur galima pagrindinė žemės paskirtis - **kita** bei šie žemės naudojimo būdai: **G1** - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; **K** - komercinės paskirties objektų teritorijos; **V**- visuomeninės paskirties teritorijos; **R** - rekreacinės teritorijos; **B** - bendro naudojimo teritorijos; **I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; **E** - atskirųjų želdynų teritorijos; **N** - naudingųjų iškasenų teritorijos.

  Pagal plano sprendinius, didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus - ***16***. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - ***0,4***.

  Taip pat, pagal Bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į naudingųjų iškasenų telkinių zoną (rūšis - žvyras, būklė - nenaudojamas) - tačiau remiantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2020-09-17 pateiktu raštu Nr. (7)-1.7-5819 "Dėl informacijos suteikimo", planuojama teritorija nepatenka į aprobuotų naudingųjų iškasenų telkinių teritoriją ir/ar požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną, todėl teritorijai LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 str. (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) bei 106 str. (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) reikalavimai netaikomi.

Vadovaujantis *Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendiniais*, žemės sklypų urbanizuojamose teritorijose, neaprūpintose centralizuotais inžineriniais tinklais, minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostatos:

1) 10 arų – vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas;

2) 20 arų – mažo užstatymo intensyvumo zonoje, išskyrus miestų, miestelių ir kitas teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas;

3) 30 arų – ekstensyvaus užstatymo zonoje, išskyrus teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas ir reglamentuotas teritorijas.

Susiformavusioms urbanizuotoms ir centralizuotais inžineriniais tinklais aprūpintoms teritorijoms ir besiribojantiems sklypams nurodyta minimalių dydžių gyvenamajai statybai nuostata **negalioja** - Projekto sprendiniai neprieštarauja šiems bendrojo plano koregavimo sprendiniams.

- Pagal *Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą*, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse kultūros paveldo vertybių nėra.
- Vadovaujantis *Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros* specialiuoju planu, planuojama teritorija vakarinėje dalyje ribojasi su suplanuota B2 kategorijos gatve, kurios plotis tarp raudonųjų linijų – 47 m, numatomas važiuojamosios dalies plotis – 7 m. Abipus planuojamos gatvės numatyti jungiamieji keliai (gatvės), važiuojamosios dalies plotis - 6 m. Kitoje gatvės pusėje numatyta pėsčiųjų ir dviračių tako trasa „Žaliakelis E“.

  Projekto sprendiniai parengti atsižvelgiant į specialiojo plano sprendinius.
- Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu, dalis pertvarkomos teritorijos priskiriama urbanistinio prioriteto kaimiško ir ūkinio (gamybinio) prioriteto gamtinio kraštovaizdžio teritorijoms (UKK/ŽŪGK). Planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus dispersiško užstatymo teritoriją (UKK 4.1), kurioje užstatymo pobūdis kompaktiškas. Naujos gyvenamosios statybos teritorinė plėtra yra neribojama.

  Projekto sprendiniai neprieštarauja šiems specialiojo plano sprendiniams.
- Vadovaujantis Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į centralizuotų vandentvarkos tinklų I-ojo etapo vystymo zoną. Šalia planuojamos teritorijos esančioje Rasytės gatvėje (rajoninis kelias 2212) planuojami vandentiekio ir savitakiai buitinių nuotekų tinklai.

  Šiuo metu, remiantis UAB „Gerbūvio sprendimų centras" 2020 m. rugsėjo mėn., parengtos skaitmeninės topografinės nuotraukos, Nr. 55:20:4931 (M 1:500, LKS-94 koordinačių sistema, Baltijos aukščių sistema) duomenimis, Rasytės gatvėje nutiesti vandentiekio tinklai.
- Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T11-323 (reg. Nr. 003553000602) patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, planuojamoje teritorijoje (t. y. žemės sklype, kurio kad. Nr. 5558/0005:0511) buvo numatyta:

  Užstatymo tankis - 20 %; Užstatymo intensyvumas – 0,40; Statinio aukštų skaičius - nuo 1 iki 2; Statinio aukštis – iki 10 m; Vietinis artezinis vandens gręžinys bei vietinis nuotekų valymo įrenginys, kurio išvalytos nuotekos buvo suplanuotos išleisti į teritorijoje

planuojamą priešgaisrinį vandens telkinį (*šie inžineriniai statiniai ankstesniu detaliuoju planu buvo suplanuoti taip, kad tenkintų abiejų sklypų (dabar tai sklypai, kurių kad. Nr. 5558/0005:0511 (t.y. rengiamo detaliojo plano koregavimo objektas) ir kad. Nr. 5558/0005:0510 (t.y. rengiamo detaliojo plano koregavimo objekto gretimybė)) poreikius, t.y. įrenginiams eksploatuoti projektuojamuose sklypuose buvo nustatyti ir vėliau įregistruoti atitinkami servitutai (žr. Esamos būklės įvertinimo brėžinys)*).

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas padalijant žemės sklypą (kurio kad. Nr. 5558/0005:0511) į atskirus kitos paskirties sklypus ir suformuojant aštuonis naujus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus (pagrindiniame sprendinių brėžinyje pažymėti kaip Nr. 1-8 imtinai) bei du - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo sklypus (pagrindiniame sprendinių brėžinyje pažymėti kaip Nr. 9, 10, kur sklypas Nr. 10 rezervuojamas rajoninio kelio Nr. 2212 (Rasytės g.) plėtrai). Naujai suformuotiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypams nustatomi užstatymo reglamentai – statybos riba ir zona, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo aukštingumas. Taip pat, kadangi gretimame žemės sklype, kurio kad. Nr. 5558/0005:0510, esamam pastatui eksploatuoti yra įrengti vietiniai inžineriniai įrenginiai (žr. *Topografinė nuotrauka*), o planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0005:0511) rengiamu detaliuoju planu suformuotiems gyvenamosios paskirties sklypams eksploatuoti, numatomas inžinerinės infrastruktūros koridorius su tikslu prisijungti prie centralizuotų tinklų (Rasytės gatvėje)), rengiamo detaliojo plano sprendiniais anksčiau suplanuotas, tačiau neįrengtas vandens gręžinys, nenumatomas; Taip pat laikinas nuotekų valymo įrenginys (skirtas aptarnauti naujiems suplanuotiems sklypams (brėžinyje Nr. 1-8)) ir priešgaisrinis vandens telkinys suplanuotas kitoje vietoje. Šiems ir kitiems rengiamo detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti gauti gretimo sklypo (kad. Nr. 5558/0005:0510) savininkų sutikimas (pridedamas).

3.2.2. Kiti duomenys

<u>Detaliojo plano sprendiniais papildomai nustatomi šie apribojimai dėl gretimybėje esančių atitinkamų inžinerinių tinklų:</u>

- 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).

<u>Detaliojo plano sprendiniais šie apribojimai nenustatomi:</u>

1) *150. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,1166 ha ir 114. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,1166 ha.*

Apribojimų nenustatymo pagrindimas: Planuojamoje teritorijoje (žemės sklype, kurio kad. Nr. 5558/0005:511), koreguojamo ankstesniojo detaliojo plano (patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T11-323 (reg. Nr. 003553000602)) sprendiniais buvo nustatyti minėti apribojimai (t. y. *114* ir *150*) dėl gretimame žemės sklype (kurio kad. Nr. 5558/0005:156) anksčiau veikusios medžio dirbinių dirbtuvės (t.y. šiam objektui pagal gretimo žemės

sklypo detaliojo plano sprendinius, patvirtintus 2002-10-03 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 174 (reg. 003553000332), buvo nustatyta gamybinio pastato sanitarinė apsaugo zona). Remiantis dabartiniais faktiniais duomenimis, t. y. gretimo žemės sklypo registro išrašu, žemės sklype (kad. Nr. 5558/0005:156) esamas (buvęs gamybinis) statinys perregistruotas į **Paslaugų paskirties neypatingos kategorijos pastatą** (t.y. pastatas - priėmimo-išdavimo punktas su sandėliavimo patalpomis, esantis žemės sklype, kurio kad. Nr. 5558/0005:0156) ir jam minėti apribojimai nebetaikomi, todėl gretimame žemės sklype (kad. Nr. 5558/0005:0156) panaikinta gamybinio pastato sanitarinė apsaugo zona ir šie apribojimai: 150. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) bei 114. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - pridedamas gretimo žemės sklypo (kad. nr. 5558/0005:156) NTR išrašas.

Atsižvelgiant į išdėstytą, planuojamai teritorijai rengiamu detaliuoju planu minėti apribojimai: **150. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,1166 ha ir 114. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,1166 ha.** - nebenustatomi.

2) *120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0039 ha*.

Apribojimo nenustatymo pagrindimas: Planuojamoje teritorijoje, ankstesniojo koreguojamo detaliojo plano (patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T11-323 (reg. Nr. 003553000602)) sprendiniais suplanuotas vandens gręžinys su jam numatyta apsaugos zona nebuvo įgyvendintas. Taip pat, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM raštu 2020-09-17, reg. Nr. (7)-1.7-5819, planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0005:0511) nepatenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną.

Atsižvelgiant į išdėstytą, planuojamai teritorijai rengiamu detaliuoju planu apribojimas **120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)** - nebenustatomas.

Kitos pastabos: Vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 11 punktu, prie rekultivuotų į vandens telkinius karjerų apsaugos zonų plotis lygus to paviršinio vandens telkinio apsaugos juostų pločiui. Planuojama teritorija nuo Mazūriškių kaime esančio rekultivuotame karjere įrengto vandens telkinio nutolusi apie 65 metrus. Artimiausio minėto esamo vandens telkinio apsaugos juostos plotis mažesnis negu 65 metrai. Vadovaujantis aukščiau minėto įsakymo nuostatais, planuojamai teritorijai netaikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM raštu 2020-09-17, reg. Nr. (7)-1.7-5819, planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0005:0511) nepatenka į aprobuotų naudingųjų iškasenų telkinių teritoriją ir/ar požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną. Atsižvelgiant į išdėstytą, aukščiau nurodytam žemės sklypui LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 str. (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) bei 106 str. (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) reikalavimai netaikomi (LGT prie AM raštas pridedamas).

3.3. Teritorijos naudojimo reglamentai

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Planuojamame žemės sklype (kad. Nr. 5558/0005:0511) naujai suformuojami 10 žemės sklypų, kuriems nustatomi šie reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	
Žemės sklypo plotas:	**650 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	34 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	**102** (29m²) - *tikslinama*
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²*); **222***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 2	
Žemės sklypo plotas:	**650 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	34 %

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 3	
Žemės sklypo plotas:	**650 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	34 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 4	
Žemės sklypo plotas:	**650 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	34 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 5	
Žemės sklypo plotas:	**695 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	33 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 6	
Žemės sklypo plotas:	**657 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)

Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	34 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 7	
Žemės sklypo plotas:	**800 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	31 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 8	
Žemės sklypo plotas:	**987 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**GV** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esama):	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų

	teritorijos
Užstatymo tipas (projektuojamas):	sodybinis (vienbutis ir dvibutis užstatymas)
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	1-2
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (projektuojamas):	29 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas):	0,40
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	25 %
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 7.17
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	-
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **115***(S2.3 - 1760m²);* **115***(S2.1 - 503m²*); **218***(S2.3 - 1760m²);* **218***(S2.1 - 503m²);* **218***(S2.4 — 174m²*).
Žemės sklypas Nr. 9	
Žemės sklypo plotas:	**1760 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**TK** – inžinerinės infrastruktūros koridorius
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (projektuojamas):	**I2** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	**102** (15 m²) - *tikslinama*
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **215***(S2.3 - 1760m²*); **222***(S2.3 - 1760m²*); **218***(S2.4 - 174m²);* **218***(S2.1 - 503m²*); **115** *(S2.1 - 503m²*). Esami: **215***(S1.3 - 65m²*); **106***(68m²*); **107***(68m²*); **206***(S1.4 - 8m²);* **206***(S1.5 - 60m²*); **207***(S1.4 - 8m²);* **207***(S1.5 - 60m²*).
Žemės sklypas Nr. 10	
Žemės sklypo plotas:	**503 m²**
Žemės naudojimo tipas:	**TK** – inžinerinės infrastruktūros koridorius
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	**KT**- kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (projektuojamas):	**I2** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	**101** (19m²) - *projektuojama*; **102** (503m²) - *tikslinama*; **106** (1m²) – *projektuojama*; **149** (10m²) – *projektuojama.*
Servitutai (esami/siūlomi):	Siūlomi: **215***(S2.1 - 503m²*); **222***(S2.1 - 503m²);* **222***(S2.2 - 1m²*); Esami: **206***(S1.1 - 469m²*); **207***(S1.1 - 469m²*); **215***(S1.2 — 53m²*).

Lentelės pastabos/ paaiškinimai:

1) 2014-01-02 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintose Teritorijų planavimo normose pateikti užstatymo tipai nesutampa su 2013-12-31 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-1009 patvirtintoje Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje (12 lentelė. Teritorijos užstatymo tipų klasifikatorius) esančiais užstatymo tipais. Detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje pasirenkamas sodybinis užstatymo tipas, o TPDRIS sistemoje – vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas.

2) Statinių paskirtys, pagal STR 1.01.03:2017: 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; **6.2.** gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; **7.17.** pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui;

3) Servitutai:

106. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) — *esama*s;

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) — *esama*s;

206. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) — *esama*s;

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) — *esama*s;

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) — *siūlomas;*

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - *esamas/ siūlomas*;

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) — *siūlomas;*

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - *siūlomas.*

Servitutų pastabos:

- Servitutas plane pažymėtas kaip **S2.1** - tarnauja sklypuose, kurių Nr. plane: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Servitutas plane pažymėtas kaip **S2.3** - tarnauja sklypuose, kurių Nr. plane: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Servitutas plane pažymėtas kaip **S2.4** - tarnauja sklypuose, kurių Nr. plane: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Servitutai plane pažymėti kaip **S1.2, S1.3, S1.4, S1.5** - tarnauja sklypui, kurio kad. Nr. 5558/0005:0510. Servitutas plane pažymėtas kaip **S2.2** - siūlomas elektros kabelio apsaugos zonos ribose.
- * Žemės sklype registruoto servituto - *201. Kelio servitutas (tarnaujantis)* - pavadinimas, pagal dabartinius VĮ "Registrų centras" klasifikatorius, keičiamas į *215. Kelio servitutas -teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)*.
- Servitutas S2.2 (kodas 222) taikomas tik tinklus eksploatuojančioms įmonėms. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose;

- Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu;
- Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu;
- Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo;
- Dėl esamų servitutų naikinimo/pabaigos nustatymo, esant poreikiui, vadovautis Civilinio kodekso VII skyriaus III skirsniu.

4) <u>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</u>

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) — *tikslinamas plotas;*

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - *projektuojama;*

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - *projektuojama;*

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) - *projektuojama.*

3.3.1. Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu;
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

3.4. Urbanistiniai-architektūriniai reikalavimai

Detaliuoju planu nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas.

Detaliuoju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (*3.5. skyrius*) ir grafiškai pateikiami sprendinių brėžiniuose (žr. *Pagrindinis sprendinių brėžinys; Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema; Susisiekimo schema*).

Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo paskirtis, būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (žr. *3.3. skyrius*) ir pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

Architektūriniai reikalavimai: planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą. Spalvinis sprendimas bei stogo konstrukcija - neapibrėžiami.

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2020-08-20 Klaipėdos raj. Sav., tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniais, STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu bei Teritorijų planavimo normomis. Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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“ 7 priede, reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede, bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis 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“ 7 priedu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis 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“ 7 priedu.

Tikslus naujų pastatų išdėstymas sklypuose sprendžiamas rengiant atskirus techninius darbo projektus būsimų statinių statybai. Nurodyti atstumai gali būti mažesni gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

3.5. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

3.5.1. 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 pan. – yra teikiamos Klaipėdos mieste.

3.5.2. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla – gyvenamosios paskirties objektų statyba ir eksploatacija – nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Dėl galimo padidėjusio triukšmo planuojamoje teritorijoje statybų metu: rengiant statinių techninius projektus atsižvelgti į LR Triukšmo valdymo įstatymo 14 str. (galiojanti redakcija nuo 2020-09-01) pateiktus reikalavimus:

- Triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti savivaldybės institucijoms informaciją apie triukšmo šaltinių

naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones;

- Triukšmo šaltinių valdytojai privalo laikytis nustatytų triukšmo ribinių dydžių ir užtikrinti, kad naudojamų įrenginių, inžinerinių statinių ir sistemų, vykdomos ūkinės veiklos ir jos lemiamo triukšmo lygis neviršytų vietovei, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai, nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

3.5.3. Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai

Planuojama teritorija nepatenka į detaliaisiais/ specialiaisiais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zonas, numatytas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 priede (t.p. žr. *Esamos būklės analizės aiškinamojo rašto sk. 2.2.6. Planuojamos teritorijos gretimybių ir užstatymo vertinimas/ Artimiausi gretimybėse esami pastatai*).

Vakarinėje dalyje planuojama teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2212/ B2 kat. Rasytės gatve.

Atlikus galimo triukšmo poveikio planuojamoje teritorijoje (dėl gretimybėje esamo rajoninio kelio Nr. 2212) analizę (žr. *Priede: Galimo triukšmo poveikio analizė*), daroma išvada, jog prognostinio autotransporto srauto sukeliamo triukšmo lygis planuojamos teritorijos aplinkoje neturėtų viršyti leidžiamo triukšmo lygio, todėl neigiamo poveikio dėl rajoninio kelio visuomenės sveikatai nebus.

Rengiant gyvenamųjų namų techninius projektus ir nustačius gretimybėje esamo rajoninio kelio padidėjusius vidutinio metinio paros eismo intensyvumo rodiklius ir/ar triukšmo sklaidos lygio padidėjimą formuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, numatomos šios galimo triukšmo poveikio mažinimo priemonės (detaliai aprašomos *Priede: Galimo triukšmo poveikio analizė*):

- Rengiant statinio techninius projektus, užtikrinti atitinkamą langų, slopinančių triukšmo lygį, montavimą;
- Akustinės sienelės montavimą už kelio apsaugos zonos, planuojamo sklypo Nr. 1 ribose.

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.

3.5.4. Gaisrinė sauga

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis

„Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidrato ženklinimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Susisiekimas numatomas iš esamos Rasytės gatvės (rajoninis kelias Nr. 2212). Teritorijos viduje privažiavimui prie sklypų suplanuota 5,5 m pločio D kat. gatvė su didesne nei 12x12 m pločio apsisukimo aikštele (suplanuotos D kat. gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m). Artimiausia gaisrinė stotis – už 7 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Artimiausias vandens telkinys - už 65 m nuo planuojamos teritorijos (t.y. Mazūriškių kaime esantis rekultivuotame karjere įrengtas vandens telkinys). Vadovaujantis *Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti* 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

3.5.5. Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Ūkio ir buitinių atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, 2014-04-17, Nr. VIII-787; aktuali redakcija 2019-01-01, Nr. VIII-787). Atliekų turėtojas šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktualia redakcija).

3.5.6. Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Trušelių kaime, Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas iš B2 kat. Rasytės gatvės (rajoninės reikšmės IV kat. kelias 2212 Klaipėda-Triušiai-Kretinga (kelio juostos plotis – 19 m) per esamą nuovažą. Teritorijos susisiekimo sistema grafiškai pateikiama *Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemos brėžinyje bei Susisiekimo schemoje.*

Atsižvelgus į Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą, planuojamoje teritorijoje numatoma 6 m pločio jungiamoji gatvė bei išskirtas atskiras inžinerinis sklypas Rasytės gatvės raudonųjų linijų ribose (t.y. B2 kat. Rasytės gatvės plotis tarp raudonųjų linijų pagal *Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą* – 47 m, važiuojamosios dalies plotis – 7 m. Abipus gatvės suplanuoti 6 m pločio jungiamieji keliai (gatvės)). Šie sprendiniai neišardys suplanuotos susisiekimo sistemos teritorijoje, panaikinus esamą nuovažą iš Rasytės gatvės.

Patekimui į naujai suplanuotus gyvenamosios paskirties sklypus (iš viso numatoma 8 gyv. paskirties sklypų) teritorijoje, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, suplanuota D kat. gatvė besibaigiančiu akligatviu - su tipine apsisukimo

aikštelės forma, atitinkančią STR 2.06.04:2014 VIII skyriaus 6 pav. *Minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių šiukšliavežiui (iki 10 m ilgio)* su papildomai suformuota 1 m šonine apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų. Planuojamos D kat. gatvės atstumas tarp raudonųjų lnijų - 12 m, važiuojamosios dalies plotis - 5,5 m, eismo juostos plotis - 2,75 m, eismo juostų skaičius - 2, projektinis greitis - 30 km/h. Suplanuotai D kat. gatvei tarp raudonųjų linijų išskirtas atskiras *Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos* sklypas (*Sklypas Nr. 9*).

Planuojamoje teritorijoje sklypą numatoma atidalinti į aštuonis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypus. Skaičiuojant, kad vienam sklypui gali tekti 1-2 automobilis, numatoma, kad per parą dėl padidėjusių sklypų skaičiaus, teritorijoje gali padidėti 8 - 16 automobiliais (minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius gyvenamosios (vieno ar dviejų butų) paskirties statiniams nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu). Planuojamų sklypų eksploatavimo metu atsirasiantys eismo srautai turės būti įvertinti ir patikslinti techninių projektų rengimo metu, taip pat numatytos priemonės, kurios užtikrintų gerą privažiavimo kelių būklę iki teritorijos (statybos metu važinėjant krovininiam transportui). Privažiavimo keliai nuo esamos gatvės įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji žemės sklypų savininkai (vadovaujantis LRV 2004-02-11 patvirtintu nutarimu Nr. 155 „Dėl kelių priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei LR 1995-05-11 patvirtintu „Kelių įstatymų“ Nr. I-891).

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos į suplanuotus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus sprendžiamos pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.

3.5.7. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12- 21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

Inžineriniai tinklai sprendžiami vadovaujantis detaliojo plano sąlygose nurodytais įstatymais, statybos reglamentais ir LR Vyriausybės nutarimais. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Inžinerinės infrastruktūros objektų projektuojamoje teritorijoje, reikalingų ir sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos, bei statybos metu pažeistos gatvės ir įvažiavimai bus tvarkomi žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Detaliuoju planu inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, lietaus nuotekų) prisijungimas, esant galimybei, numatomas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas:

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų vandentiekio tinklų, nutiestų Rasytės gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

Pagal Vandens vartojimo normas (RSN 26-90), planuojama teritorija priskiriama VI gyvenviečių kategorijai (priskirtini smulkesni miesteliai ir gyvenvietės, kurie turi arba ateityje turės savas vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistemas). Vadovaujantis minėtų normų 5 skyriaus nuostatomis, VI gyv., kategorijai vienam gyventojui nustatoma 160 l/d., geriamo kokybės vandens buitinės reikmės ir nežinomieji ištėkiai.

Planuojamas žemės sklypas Trušelių kaime padalinamas į 10 atskirus sklypus, iš kurių 8 sklypai - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, todėl numatomas preliminarus geriamo vandens poreikis (planuojama, kad kiekviename name apytiksliai gyvens po 4 gyventojus) – 0,21 m³/val.; 5,12 m³/per parą; 1869 m³/ per metus.

- **Buitinių nuotekų tinklai:** buitines nuotekas detaliuoju planu planuojama nuvesti į vietinį uždaro tipo biologinį buitinių nuotekų valymo įrenginį, numatytą įrengti sklype Nr. 1. Išvalytas vanduo bus išleidžiamas į projektuojamą atvirą vandens telkinį (sklype Nr. 1) arba išvežamas (susidaręs perteklinis dumblas bus kaupiamas kaupimo rezervuaruose, o vėliau išvežamas aptarnaujančių įmonių). Susidariusių buitinių nuotekų kiekis apytiksliai lygus geriamo vandens poreikiui. Numatoma, kad nuotekų susidarys apie – 0,21 m³/val.; 5,12 m³/per parą; 1869 m³/ per metus. Ūkio nuotekų sprendimai bus tikslinami techninio projekto metu.

Ateityje buitinės nuotekos iš numatomų statyti objektų (detaliuoju planu suformuotoje gyvenamojoje teritorijoje) galės būti nuvedamos į artimiausius centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, o nuotekų valymo įrenginys likviduojamas.

Pastaba. Planuojant pastatus sklype Nr. 1, būtina atsižvelgti į normatyvinius atstumus tarp statinių ir planuojamo vietinio nuotekų valymo įrenginio (vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo normatyvais).

- **Drenažas ir lietaus nuotekų tinklai:** planuojamas žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0005:0511 nepatenka į melioruotus bendro naudojimo sistemomis žemės plotus.

Artimiausiose teritorijose lietaus nuotekų tinklų nėra įrengtų, todėl prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemos nėra galimybės. Lietaus vandens nuotekos ir drenažinis vanduo tvarkomos vadovaujantis LR AM įsakymu *Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu* 2007-04-02, Nr. 193. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama lietaus nuotekas jungti į buitinių nuotekų tinklus.

Taip pat, vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos 2020-08-24 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti projektuojamas savuose žemės sklypuose (ne į rajoninio kelio vandens nuleidimo įrenginius).

- **Elektros tinklai:** į planuojamą teritoriją esami elektros tinklai nepatenka, tik gretimbėje esančio elektros kabelio apsaugos zona. Elektros kabelio apsaugos zonos ribose rengiamu detaliuoju planu siūlomas servitutas (S2.2, kodas 222), kuris taikomas tik tinklus eksploatuojančioms įmonėms. Detaliuoju planu numatomas koridorius inžineriniams tinklams tiesti. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** neplanuojami.

- Dujų tinklai: neplanuojami.

- Šildymas: numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

3.6.1. Kiti sprendiniai:

1. Išnagrinėti galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami techninių projektų sprendiniais.
2. Susisiekimo sistemos organizavimo sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 3.4 skyriuje.
3. Planuojamos teritorijos sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.
4. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) planuojamos teritorijos viduje, gali būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, ar kadastrinių matavimų metu.
5. Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininku numatomas 222. Servitutas. Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

3.7. Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuojančių įstatymų sąrašas

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1 999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- 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“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

- RSN 26-90 "Vandens vartojimo normos";
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie SM generalinio direktoriaus 2010 m. balandžio 1 d. įsakymas Nr. V-88 *Dėl dokumento „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10".*

Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovas	V. Cibulskis (atestato Nr. A1776)
Atliko	R. Stonkuvienė