

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **5. 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, gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

#### **Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai**

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu, koreguojami teritorijos prie Klaipėdos aukštesniosios žemės ūkio mokyklos ir Liepų gatvės tęsinio, detalaus plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2003m. sausio 16d. sprendimu Nr.6 sprendiniai žemės sklypui Užlaukio g.4.

**Planavimo pagrindas:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-19 įsakymas Nr.AD1-1579 „Dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą“ ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-09 įsakymas Nr.AD2-36 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros planavimo tikslų“.

**Detaliojo plano korektūros tikslas** – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei nepažeidžiant aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir kitų teisės aktų, padalinti esamą žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Padalinus žemės sklypą Užlaukio g.4, Klaipėdoje, kad.Nr.2101/0036:159 į sklypus, teritorijoje naujai suformuojami du vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai. Suformuotiems sklypams nustatomi naudojimo reglamentai: statybos riba ir zona, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo aukštingumas.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis patvirtintomis teritorijų planavimo sąlygomis. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, normatyvams, teisės aktams.

<b>SKLYPAS NR.1</b>	
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0,0515 ha
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	Gyvenamoji teritorija (GG)
<b>Žemės naudojimo paskirtis</b>	Kitos paskirties žemė (KT)
<b>Naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
<b>Sklypo užstatymo tankis,%</b>	37
<b>Sklypo užstatymo intensyvumas</b>	0,4
<b>Statinio aukštis, m</b>	8,50
<b>Susisiekimo sistemos organizavimas</b>	Iš Užlaukio gatvės (D kategorijos gatvė, RL-18m)
<b>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0.0515ha)

<b>SKLYPAS NR.2</b>	
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0,0601 ha
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	Gyvenamoji teritorija (GG)
<b>Žemės naudojimo paskirtis</b>	Kitos paskirties žemė (KT)
<b>Naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
<b>Sklypo užstatymo tankis, %</b>	35
<b>Sklypo užstatymo intensyvumas</b>	0,4
<b>Statinio aukštis, m</b>	8,50
<b>Susisiekimo sistemos organizavimas</b>	Iš Užlaukio gatvės (D kategorijos gatvė, RL-18m)
<b>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0.0601ha)

#### **Architektūriniai, urbanistiniai sprendimai**

Detalusis planas parengtas ant galiojančios topografinės nuotraukos, žemės sklypas buvo suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Detaliojo plano riba sutampa su įregistruoto sklypo ribomis.

Teritorijoje naujai suformuojami du nauji sklypai. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypams numatoma bendra užstatymo zona tarp sklypų, galimas pastatų blokavimas ant bendros sklypų ribos. Blokuojant pastatus vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Naujai suformuotiems žemės sklypams užstatymo tankis, intensyvumas, statinių aukštis nurodytas reglamentų lentelėje. Projektuojamo sklypo užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo planu, T00086840 ir STR 2.02.09:2005, „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikant mažiausius leistinus atstumus tarp statinių, nustatytus STR 2.02.09:2005, „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą.

Kiti architektūriniai sprendimai sprendžiami techninio darbo projekto metu, pagal išduotus reikalavimus ir galiojančius teisės aktus bei normas.

#### **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius**

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Visos būtinausios paslaugos- prekybos, medicinos iš švietimo – yra teikiamos Klaipėdos mieste.

#### **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba – nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### **Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamaiai aplinkai**

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 veikla neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

### **Inžineriniai tinklai**

Inžinerinių tinklų koridoriai išsidėstę už planuojamos teritorijos ribų - Užlaukio gatvės raudonųjų linijų ribose. Užlaukio gatvėje yra vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai. Iki planuojamo sklypo ribos nutiesti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įvadai, įrengta elektros apskaitos spinta.

#### **TPD naujų inžinerinių tinklų tiesimas numatomas prisijungiant prie Užlaukio gatvės inžinerinių tinklų.**

Naujų inžinerinių tinklų prisijungimas sprendžiamas techninio projekto metu, pagal išduotas sąlygas. Techninių projektų metu, tikslinant inžinerinių įrenginių vietas turi būti išlaikomos nustatytos apsaugos zonos ir nauji apribojimai bei nepažeisti gretimų sklypų savininkų interesai.

Statiniai bus pripažinti tinkamais naudoti tik prijungus juos prie inžinerinių tinklų.

**Geriamo vandens tiekimas.** Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš esamų vandentiekio tinklų Užlaukio gatvėje.

**Buitinės nuotekos.** Buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į esamus tinklus Užlaukio gatvėje.

**Lietaus vanduo.** Lietaus nuotekų nuvedimas numatomas į esamus tinklus Užlaukio gatvėje.

**Elektra.** Elektros prisijungimas sprendžiamas techninio projekto metu, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

**Dujotiekis.** Dujų prisijungimas sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, pagal išduotas prisijungimosąlygas.

**Šildymas.** Šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

**Melioracija.** Žemės sklypas nemelioruotas.

### **Gaisrinė sauga**

Planuojama teritorija patenka į hidrantų aptarnaujamą teritoriją.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas (unikalus Nr.103.86b11) yra Užlaukio g, nuo kurio iki tolimiausio užstatymo zonos taško ~90m.

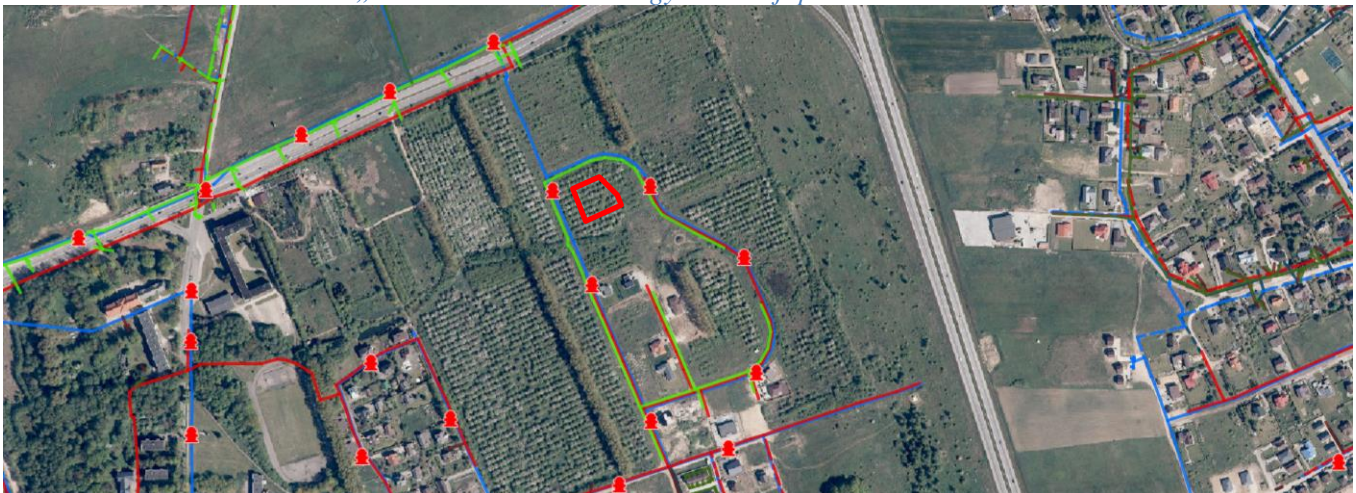
Į planuojamus sklypus patenkama iš Užlaukio gatvės.

Vadovaujantis „*Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti*“ nuostatomis, TPD 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.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo stotis – už 3 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, vadovautis „*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai*“ 92 punktu, 6 lentelė. Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos bei didžiausi leistini pastatų gaisrinio skyriaus plotai nustatomi turi būti vadovujamasi „*Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais*“.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, vadovautis STR 2.02.09:2005 „*Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai*“.



Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapis.

### **Aplinkos apsauga**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių ir biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypų įrengimui.

Teritorijoje negali būti kaupiamos ar sandėliuojamos medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą. Gyventojų ūkio buitinės atliekos kaupiamos sandariuose konteineriuose ir vežamos specializuotu autotransportu į buitinių atliekų surinkimo vietą (pagal gyventojų sutartį su specializuota autotransporto įmone). Tvarkant atliekas vadovautis „*Atliekų tvarkymo įstatymu*“ (pagrindas LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr.VIII-787, 1998-06-16).

Sklypų formavimas ir naujų gyvenamųjų namų statyba neigiamų ekonominių-socialinių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės, todėl tikimybė kilti visuomenės nepasitenkinimui minimali.

### **Apribojimai ir apsaugos zonos**

Planuojama teritorija patenka į 1-osios vandenvietės cheminės taršos apribojimo juostą, sklypui nustatomas apribojimas: 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojamai teritorijai žemės naudojimo apribojimai taikomi pagal LR „*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą*“ (patvirtinta LRV 2019-06-06 Nr.XIII-2166).

Įrengus naujus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus. Žemės naudojimo apribojimai taikomi pagal LR „*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą*“ (patvirtinta LRV 2019-06-06 Nr.XIII-2166).

### **Susisiekimas. Transporto organizavimas.**

Planuojama teritorija yra Užlaukio gatvėje, Klaipėdos mieste, 7.11 Senujų sodų teritorijoje.

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo magistralinio kelio A13 įvažiuojant į Liepų gatvę (kelias Nr.2212). Artimiausioje sankryžoje, kurioje yra šviesoforas, kairiuoju posūkiu nusukama į Jaunystės gatvę. Važiuojant Jaunystės gatve į rytus, kairiuoju posūkiu nusukama į Dienovidžio gatvę, nuo kurios pasiekama Užlaukio gatvė.

Pagrindinis patekimas į planuojamą teritoriją iš Užlaukio gatvės pagal patvirtinto detaliojo plano T00030139 (reg.Nr.00021200419) sprendinius. Detaliuoju planu patekti į sklypus suformuota D1 kategorijos gatvė (Užlaukio gatvė) (atstumas tarp raudonųjų linijų – 18m).

TPD formuojami du vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kuriuose nenumatomas didelis automobilių srautas, minimalus galimas transporto eismo srautas per laiko vienetą pravažiuojantis per gatvę- 4 vnt. Kiekvienam sklypui numatoma po vieną įvažiavimą/išvažiavimą iš Užlaukio gatvės (įvažiavimo/išvažiavimo vietos nėra koordinuotos).

Automobilių laikymas numatomas sklypo ribose.

Tikslus automobilių vietų skaičius ir stovėjimo vietos numatomas techninio projekto metu, vadovaujantis *vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“*.

### **Želdiniai**

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto metu.

Vadovaujantis LR AM „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatyto tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdiniams skirti ne mažiau 25% viso žemės sklypų ploto.

### **Triukšmo šaltiniai**

Planuojama teritorija nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda-Palanga nutolusi ~0,5km, autotransporto triukšmas neviršija leidžiamų ribinių dydžių, todėl nereikalingos triukšmo mažinimo, kompensavimo priemonės.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija. Statybos metu transporto šrantai pasikeis nežymiai, statybos darbus privaloma atlikti darbo metu darbo valandomis, neviršijant nustatytų triukšmo ribinių dydžių (vadovautis „Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu“).



*Ištrauka iš Strateginių triukšmo žemėlapių Klaipėdos mieste.*

## **SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA**

### **Detaliojo plano iniciatorius patvirtinus projektą savo lėšomis įsipareigoja:**

- Teisės aktų nustatyta tvarka parengti pertvarkyto žemės sklypo kadastrinius matavimus.
- Teisės aktų nustatyta tvarka įregistruoti pertvarkytą žemės sklypą Nekilnojamo turto registre.
- Inžinerinius tinklus ir gatves/privažiavimus privalomą rengti iki gyvenamųjų namų ir jų priklausinių pripažinimo tinkamu naudoti.
- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės iki sklypo, statybos ir sklypo eksploatavimo metu.
- Pasikeitus sklypų savininkams įsipareigojimus perduoti naujiems sklypų savininkams.

**Planuojamai teritorijai taikomi šių normatyvinių ir kitu teisės aktu (įstatymai, nutarimai, įsakymai) reikalavimai:**

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr.I-2223
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr.VIII-787
- LR geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-0612 Nr.XII-939
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr.IX-1113
- LR melioracijos įstatymas, 2004-01-27 Nr.IX-2009
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr.IX-240
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr.IX-2452
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr.IX-1016
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr.IX-628
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr.XIII-2166
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr.XII-407
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr.IX-2499
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr.X-1241
- LR žemės įstatymas, 1994-04-26, Nr.I-446
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2001-11-07 įsakymas Nr.540
- Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr.D1-694
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr.1-338
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr.3D-830/D1-920
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr.1-64
- 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 erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-1009
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7
- Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr.D1-8
- 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 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“

\* *visi teisiniai ir norminiai aktai taikomi paskutinės redakcijos.*