

UAB „Kleta“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0005:153, 5530/0005:154, 5530/0005:264), esančių Švepelių kaime, Sendvario seniūnijoje, ir žemės sklypo (kad. Nr. 5530/0005:237) esančio Jakų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005-12-01 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-354, sprendinių koregavimas, koreguojant statybos ribą, statybos zoną, servitutų poreikį žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:731 Pamiškės g. 5, Švepelių k., Klaipėdos r. sav., detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtas Nr. 17

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija – žemės sklypas Pamiškės g. 5, Švepelių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav. (kad. Nr. 5530/0005:731). Planuojamas plotas – 0,8012 ha.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, 96130 Gargždai, tel.: 8 46 211116, el. p.: savivaldybe@klaipedos-r.lt.

Planavimo iniciatorius – Led Head, UAB, juridinio asmens kodas 302700011.

Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas – UAB „Kleta“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0005:153, 5530/0005:154, 5530/0005:264), esančių Švepelių kaime, Sendvario seniūnijoje, ir žemės sklypo (kad. Nr. 5530/0005:237) esančio Jakų kaime, Sendvario seniūnijoje, detalusis planas, patvirtintas 2005-12-01 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-354 (toliau – *detalusis planas*) – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00061781 (003553000696).

Planavimo tikslai ir uždaviniai – koreguoti statybos ribą ir statybos zoną, servitutų poreikį žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:731 Pamiškės g. 5, Švepelių k., Klaipėdos r. sav., detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtas Nr. 17. Kiti detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

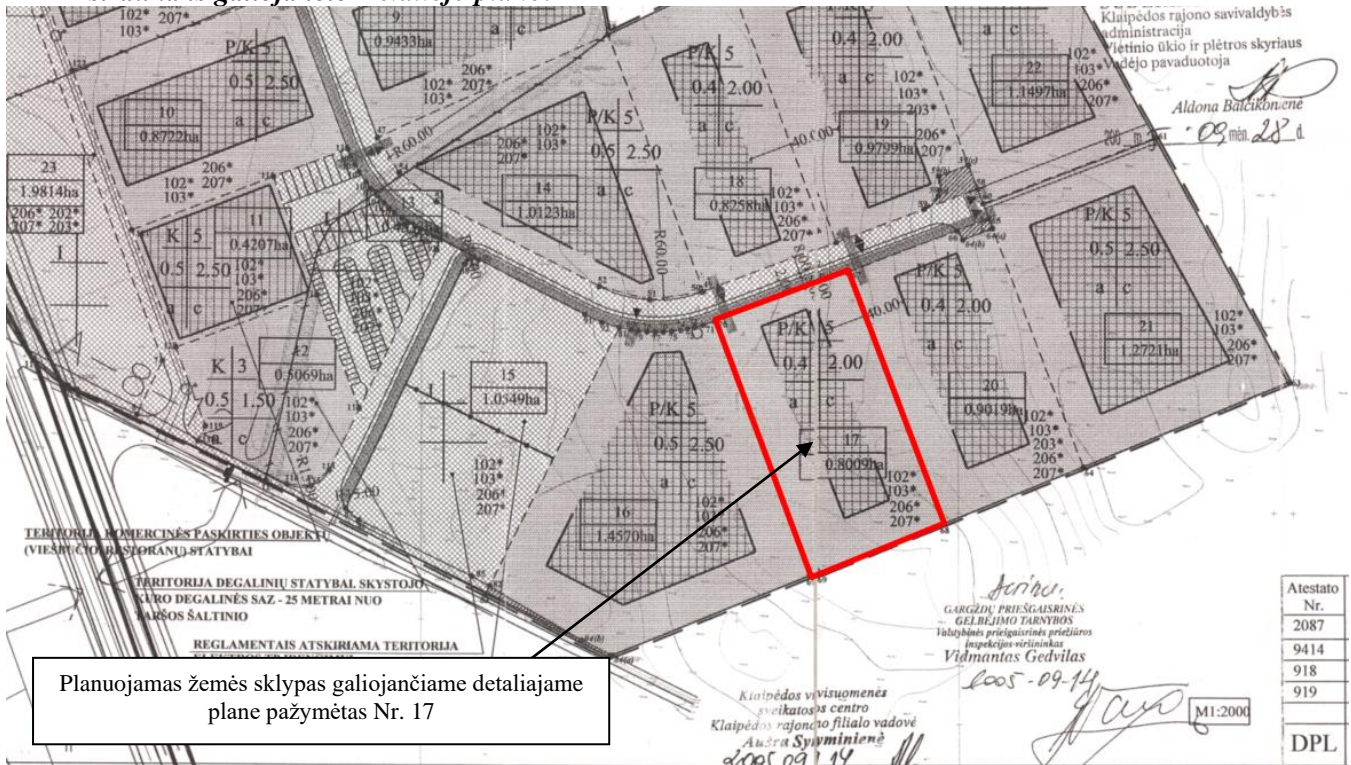
Detaliojo plano rengėjas – UAB „Planvesta“, TPV Vaidas Martinkus (atestato Nr. 0056).

Informacija apie planuojamą žemės sklypą kad. Nr. 5530/0005:731 (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/535784):

- Žemės sklypo plotas – 0,8012 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)(plotas – 0,8012 ha);
- Servitutai:
 - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas);
 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantysis daiktas);
 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)(plotas – 0,8012 ha);
 - Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)(plotas – 0,8012 ha).

2. KOREGUOJAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAGAL TPI 28 STR. 9 D. DUOMENYS

Teritorijų dokumentas koreguojamas vadovaujantis TPI 28 str. 9 d., kurioje nurodyta, kad savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pritarus Teritorijų planavimo komisijai ir visiems žemės sklypo valdytojams ir naudotojams, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba, servitutų poreikis gali būti koreguojamas, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Ištrauka iš galiojančio Detaliojo plano:

Planuojamas žemės sklypas galiojančiame detaliojame plane pažymėtas Nr. 17

Detalioju planu planuojamai teritorijai nustatyti sklypų plotai, sklypų tvarkymo ir užstatymo architektūriniai – urbanistiniai reikalavimai:

Maksimalus statinių aukštis – iki 25 m, statinių aukštis ir jų vieta prie gretimo sklypo ribos ne arčiau kaip planuojamų pastatų aukščio, išlaikant priešgaisrinius atstumus pagal pastatų ugniaatsparumą. Statinių aukštų skaičius – 5 a. Žemės sklypo užstatymo tankio indeksas – iki 0.4. Sklypo užstatymas perimetrinis. Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas – iki 2.00. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš planuojamoje teritorijoje planuojamos C1 kategorijos gatvės.

Statinių architektūra moderni, naudoti šiuolaikines medžiagas ir technologijas. Siekiant aukštos aplinkos kokybės, sklypo užstatymas ir tvarkymas projektuojami pagal vieningą architektūrinę idėją išlaikant vientisą visos planuojamos teritorijos architektūrinę stilišką.

Statinių architektūrinė kompoziciją išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas nustatomas rengiant viso komplekso arba atskirų jo statinių techninius projektus.

Planuojamos aplinkos taršą mažinančios priemonės: sklypo teritorijoje pagal atskirus projektus sodinamos apsauginių želdinių juostos, sklypo viduje numatomos automobilių stovėjimo aikštelės su žeidimais.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Vadovaujantis TPĮ 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3, 318.3.1, 318.3.6 p., koreguojami detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statybos ribą, statybos zoną, servitutų poreikį žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:731 Pamiškės g. 5, Švėpelių k., Klaipėdos r. sav., detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtas Nr. 17. Kiti detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

Dėl statybos ribos, statybos zonos (Taisyklų 318.3.1 p.).

Šiuo metu esama statybos riba ir zona neatitinka galiojančių teisės aktų, ir šiai dienai yra sudėtinga pastatyti pastatą tokioje užstatymo zonoje. Taigi statybos riba ir statybos zona koreguojama vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir užsakovo pageidavimais. Siekiant kompleksiskai užstatyti sklypą būtinas statybos ribos ir zonos koregavimas.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu **statybos riba ir zona nustatoma tokiais atstumais nuo planuojamo žemės sklypo ribos: vakarų pusėje – 5 m, šiaurės pusėje – 14 m, rytų pusėje – 8 m, pietų pusėje – 20 m.** Planuojamu užstatymu galimas statinio aukštis – 12,5 m. Statant aukštesnius statinius nei 12,5 m reikalingas besiribojančio žemės sklypo savininko sutikimas tuo atveju, kai nėra išlaikomi norminiai atstumai,

nurodyti STR 2.03.02:2005 8 str., kai aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šie nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Papildomi atvejai, kuomet yra reikalingi besiribojančio žemės sklypo savininko sutikimai, nurodyti STR 1.05.01:2017 7 priede.

Statant maksimalaus aukščio statinį 25 m, negavus kaimyninio žemės sklypo sutikimo, atstumas nuo sklypo ribos iki statinio – 11,5 m.

Dėl servitutų poreikio (Taisyklių 318.3.6 p.).

Pagal 2005-12-01 patvirtinto detaliojo plano sprendinius, planuojamam žemės sklypui suplanuoti ir 2006-01-30 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 13.6-246 įregistruoti servitutai – teisė aptarnauti (kodas 207) ir teisė tiesti (kodas 206) požemines, antžemines komunikacijas visam žemės sklypo plotui. Visi inžineriniai tinklai, skirti aprūpinti detalioju planu suplanuotą kvartalą įrengti Pamiškės g. numatytoje inžinerinės infrastruktūros teritorijoje. Kadangi servituto plotas yra nepagrįstai didelis, inžinerinė infrastruktūra kvartale yra išvystyta, toks žemės sklypo suvaržymas yra nereikalingas, todėl **tarnaujantys servitutai (kodas 206, 207) tikslinami, nustatant jų vietą ir plotą.**

Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 3 d. numatyta, kad elektros energetikos objektų ir įrenginių eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis teisiniu reglamentavimu, esamos aukštos įtampos elektros linijos ir modulinės transformatorinės pastotės tinkamam eksploatavimui **nustatomi tarnaujantys servitutai – teisė aptarnauti (kodas 207) ir teisė tiesti (kodas 206) požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 305 m², specialiujų žemės naudojimo sąlygų apribojimų ribose.**

Kiti detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti, sprendiniai nesukels naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei. Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas. Detaliojo plano sprendinių koregavimui pritarė žemės sklypo savininkas ir planavimo iniciatorius.

Gaisrinė sauga.

Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Įvažiavimai į teritoriją bei prie planuojamų pastatų numatomi ne mažesni nei 3,5 m.

Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu. Projektuojant statinius turi būti vadovujamasi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio darbo projekto metu.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

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

Išorės gaisro gesinimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais, kadangi šie sprendiniai šiuo projektu nėra keičiami. Artimiausia gaisrinė – maždaug 6,70 km atstumu, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.