

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0002:72), ESANČIO RADAILIŲ KAIME, SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2007-04-26 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-41, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5558/0002:544) VĖVERIŠKIŲ G. 4, RADAILIŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0002:72), esančio Radailių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2007-04-26 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-41, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0002:544), Vėveriškių g. 4, Radailių k., Klaipėdos r.
2. **Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
3. **Rengėjas:** MB “Taurena”, PV Daiva Orentienė (TPV 0073).

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

1. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0002:544), Vėveriškių g. 4, Radailių k., Klaipėdos r., plotas - 0,0775 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5558/0002:547) (D kat. Vėveriškių gatvė), nuosavybės teise priklausančiu juridiniam asmeniui, vakarinėje pusėje - su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5558/0002:543), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui. Pietinėje pusėje planuojamas žemės sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr. 5558/0002:66), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui, rytuose – su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu (kad. Nr. 5558/0002:545), nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5558/0002:544		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r., Sendvario sen., Radailių k., Vėveriškių g. 4
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0002:544
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1141-1995
4.	Žemės sklypo plotas	0.0775 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.0660 ha
	Iš jo: ariamos žemės plotas	0.0660 ha
6.	Užstatyta teritorija	0.0175 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9.	Žemės sklypo savininkas	M. S., J. S.
10.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
11.	Servitutai	Servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (viešpataujantis) (teisė galioja žemės sklype

		Nr. 40 (kad. Nr. 5558/0002:547)); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (teisė galioja žemės sklype Nr. 40 (kad. Nr. 5558/0002:547)); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (teisė galioja žemės sklype Nr. 40 (kad. Nr. 5558/0002:547)); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (teisė galioja žemės sklype Nr. 40 (kad. Nr. 5558/0002:547)); Kelio servitutas (viešpataujantis) (teisė galioja žemės sklype Nr. 40 (kad. Nr. 5558/0002:547)).
12.	Teritorija kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR:	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0775 ha.

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registru centro duomenimis, planuojamame žemės sklype yra šie pastatai/statiniai:
 - Pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-3018-4902).
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detaliuoju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**

- 1.1. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5558/0002:544 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 37)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (G1)

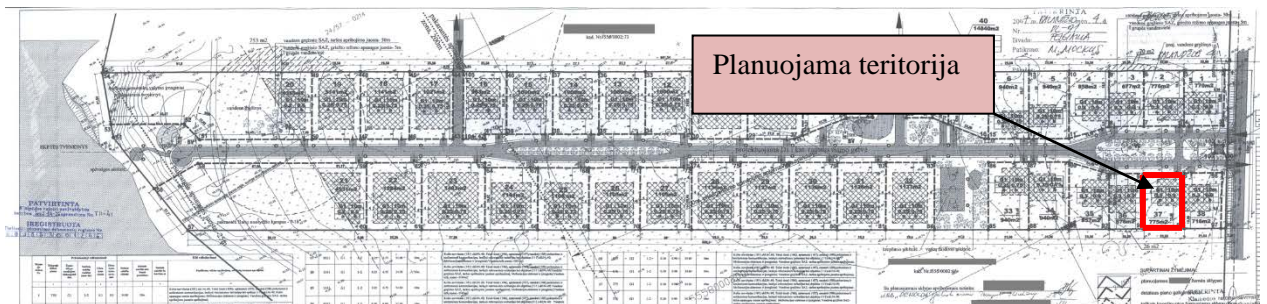
Leistinas statinių aukštis metrais: 10

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.30

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.90

Pastaba: Atsižvelgiant į pasikeitusį teisinį reglamentavimą, naudojimo būdas atnaujintas nekilnojamojo turto registru duomenų bazės išrašė ir įregistruoti kaip žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0002:72), esančio Radailių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju plano, patvirtinto 2007-04-26 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-41, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.
2. **Planavimo tikslas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0002:72), esančio Radailių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2007-04-26 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-41, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0002:544), Vėveriškių g. 4, Radailių k., Klaipėdos r., koreguojant statybos ribą ir statinių statybos zoną.
3. **Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, kuris skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Žemės sklype jau yra Nekilnojamojo turto registrų centre registruotas gyvenamasis namas ir šiuo metu atsirado poreikis, kadangi esami užstatymo rodikliai leidžia, statyti priestatą ne aukštesnį nei 8,5 m aukščio, todėl atsirado poreikis koreguoti detaliojo plano sprendinius susijusius su statybos riba ir statinių statybos zona. Atsižvelgiant į tai, vakarinėje pusėje statybos riba ir statinių statybos zona nustatoma 5 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, pietinėje pusėje, perspektyvoje planuojant plėsti terasą – 12,85 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, o rytinėje ir šiaurinėje planuojamo žemės sklypo pusėse statybos riba ir statinių statybos zona nekeičiama, lieka parengtu detaliuoju planu suplanuota. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi pastatai naujai projektuojamoje statybos zonoje bus statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos (min 4 m), kai pastato aukštis iki 10 m aukščio. Kiti 2007-04-26 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-41 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0002:72), esančio Radailių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.
4. **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, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
5. **Susisiekimas:** Susisiekimas lieka esamas, koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas iš Vėveriškių gatvės. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
6. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
7. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
8. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant

statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. 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 techninio projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš žemės sklype kad. Nr. 5558/0002:547 įrengto, koreguojamu detaliuoju planu suplanuoto, priešgaisrinio tvenkinio. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 11 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Projekto vadovė

Daiva Orentienė