

**UAB “KLETA” ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5535/0004:65), ESANČIO STANČIŲ KAIME,
KRETINGALĖS SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2006-12-28 D.
KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-461,
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5535/0004:539) CARTŲ G. 7,
KRETINGALĖ, KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** UAB “Kleta” žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0004:65), esančio Stančių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2006-12-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-461, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5535/0004:539), Cartų g. 7, Kretingalė, 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. 5535/0004:539), Cartų g. 7, Kretingalė, Klaipėdos r., plotas - 0,3153 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. 5535/0004:552) (Cartų g.), nuosavybės teise priklausančiu juridiniam asmeniui, pietvakarinėje pusėje – kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5535/0004:540), nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims. Pietinėje pusėje planuojamas žemės sklypas ribojasi su miškų ūkio žemės sklypu (kad. Nr. 5535/0004:828), nuosavybės teise priklausančiu privatiems ir juridiniams asmenims, pietrytinėje - su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5535/0004:1138), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui ir kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5535/0004:1140), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5535/0004:539		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r., Kretingalė, Cartų g. 7
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5535/0004:539
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1063-4643
4.	Žemės sklypo plotas	0.3153 ha
5	Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.3153 ha
	Iš jo: ariamos žemės plotas	0.3153 ha
6.	Nusausintos žemės plotas	0.3153 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9.	Žemės sklypo savininkas	I. S., G. S.
10.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė

11.	Kitos daiktinės teisės	-
12.	Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0185 ha; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0185 ha; Kelio servitutas (viešpataujantis) (servitutas žemės sklype Nr. 21).
13.	Teritorija kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.3153 ha.
14.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0009 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0034 ha;

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamame žemės sklype nėra registruotų pastatų/statinių.
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. 5535/0004:539 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 12)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)

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

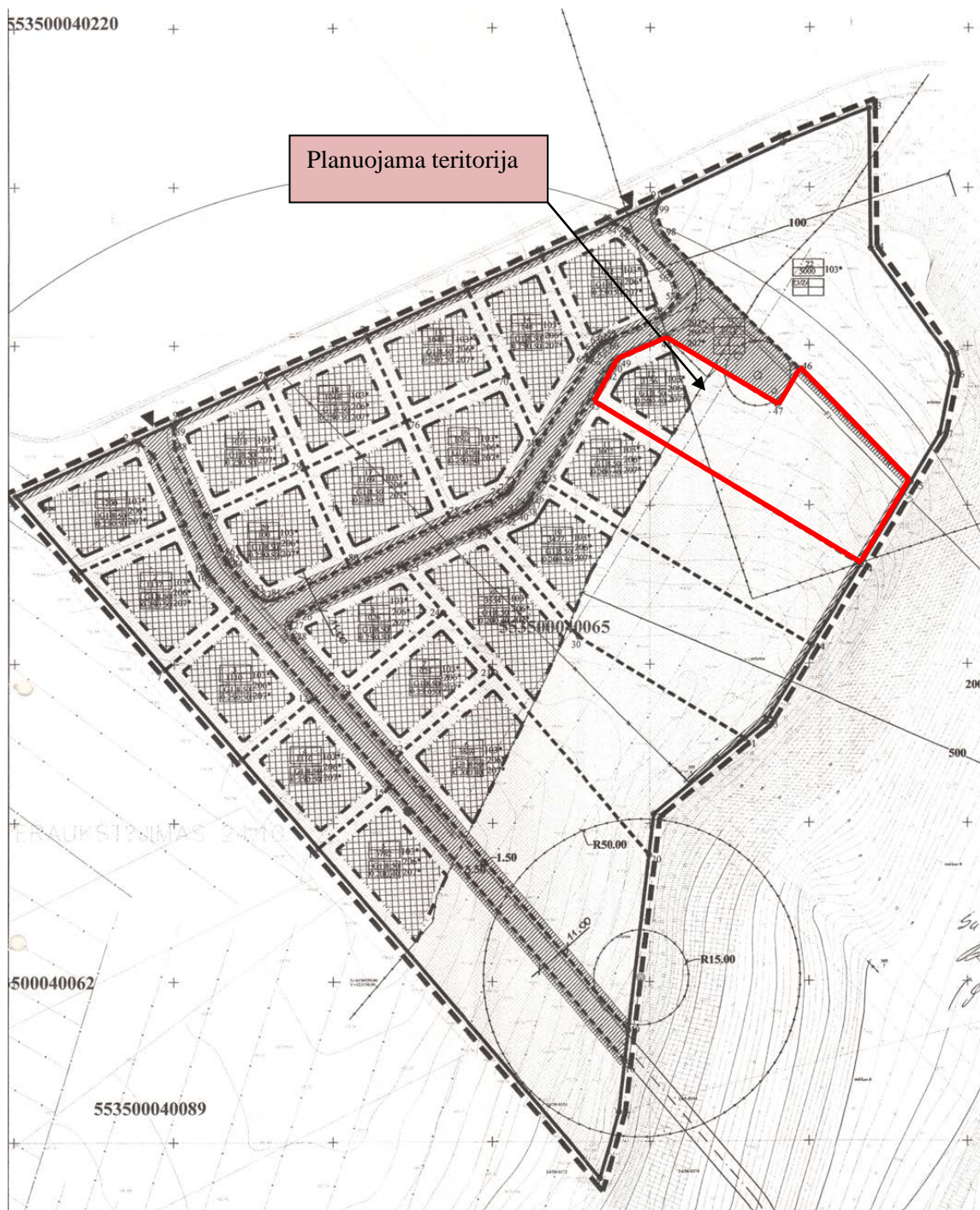
Leistinas statinių aukštis metrais: 8,5

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.20

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.40

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

1 pav. Ištrauka iš UAB "Kleta" žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0004:65), esančio Stančių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2006-12-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-461, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

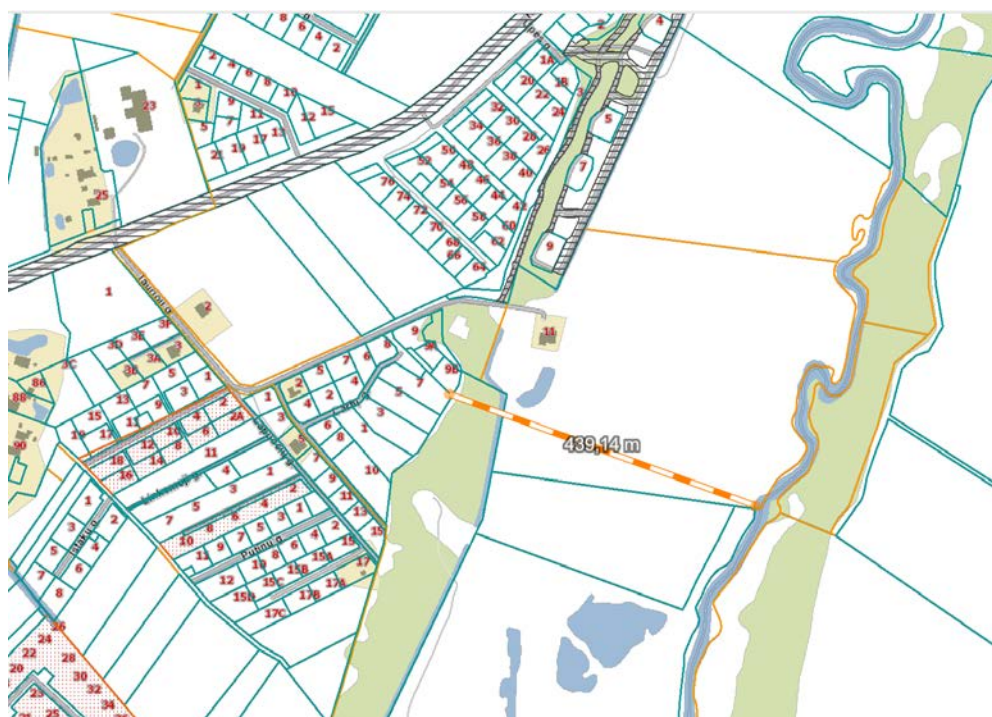
1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių 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:** UAB “Kleta” žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0004:65), esančio Stančių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2006-12-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-461, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5535/0004:539), Cartų g. 7, Kretingalė, 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. Koreguojamu detaliuoju planu statinių statybos ir statybos riba buvo suprojektuota atsižvelgiant į tuo metu galiojusias specialiasias žemės naudojimo sąlygas, t.y. 100 m apsaugos zona nuo šiaurės rytinėje pusėje esančių Stančių kaimo antrųjų senųjų kapinių ir 500 m apsaugos zona nuo Akmenos - Danės upės. Vadovaujantis 2007-12-20 d. LR Žmonių palaikų laidojimo įstatymo Nr. X-1404, 5 skyriaus 24 str. 2 punktu, sanitarinės apsaugos zonos nustatomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu steigiamų naujų kapinių, taip pat įsteigtų plečiamų kapinių teritorijoms. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII- 2166 reikalavimais (aktualia redakcija), 3 priedo 2 lentelė, komunalinių objektų sanitarinė apsaugos zona nustatoma steigiamoms naujoms kapinėms ir plečiamoms įsteigtų kapinių teritorijoms. ***Esančios Stančių kaimo antrosios senosios kapinės (žr. 2 pav.) (nuo planuojamos teritorijos nutolusios ~ 62 m) yra neplečiamos, todėl atsižvelgiant į tai specialiosios žemės naudojimo sąlygos nuo jų nenustatomos.*** Apie 440 m pietryčių kryptimi nuo planuojamo žemės sklypo yra nutolusi Akmenos - Danės upė (upės ilgis ~68 km) (žr. 3, 4 pav.). Vadovaujantis „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarkos aprašas) (aktualios redakcijos) 9.3. p. Akmenos – Danės upės pakrantės apsaugos juosta nustatoma – 10 m nuo vandens telkinio vandens paviršiaus ribos. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 5.2. p. Akmenos - Danės upės apsaugos zona nustatoma – 200 m nuo vandens telkinio vandens paviršiaus ribos. ***Atsižvelgiant į tai, kad upė nutolusi nuo planuojamo žemės sklypo daugiau nei 200 m atstumu, jos apsaugos zona į planuojamą teritoriją nepatenka.*** Detaliuoju planu buvo suprojektuota transformatorinė, kurios apsaugos zona – 10 m. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII- 2166 reikalavimais (aktualia redakcija), III skyriaus ketvirtojo skirsnio 24 straipsnio 7 punktu, ***transformatorinėm nustatoma 5 m apsaugos zona, tad nuo šiuo metu esančios transformatorinės elektros apsaugos zona į planuojamą teritoriją nepatenka.*** Taip pat detaliuoju planu buvo suplanuota bendro naudojimo vietinė nuotekų valykla, kuriai pagal tuo metu galiojusį reglamentavimą buvo nustatyta sanitarinė apsaugos zona – 10 m. Atsižvelgiant į pasikeitusį reglamentavimą, tokio našumo, koks buvo suplanuotas detaliuoju planu, nuotekų valyklai sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 2 priedu, ***nuo vietinės nuotekų valyklos yra nustatomi mažiausi leistini sanitariniai atstumai iki namo – 8***

m. Atsižvelgiant į šiuo metu galiojančius teisės aktus ir į tai, kad pastatai/statiniai planuojamame žemės sklype nebus aukštesni nei 8,5 m aukščio, statybos riba ir statinių statybos zona šiaurinėje, pietvakarinėje ir pietinėje pusėse nustatoma 3 m atstumu nuo žemės sklypo ribų, o pietryčiuose 3 m ir 7 m atstumu, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius ir apsaugos zonas. 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 3 m), kai pastato aukštis iki 8,5 m aukščio. Kiti 2006-12-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-461 patvirtintu UAB "Kleta" žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0004:65), esančio Stančių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detalioju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.

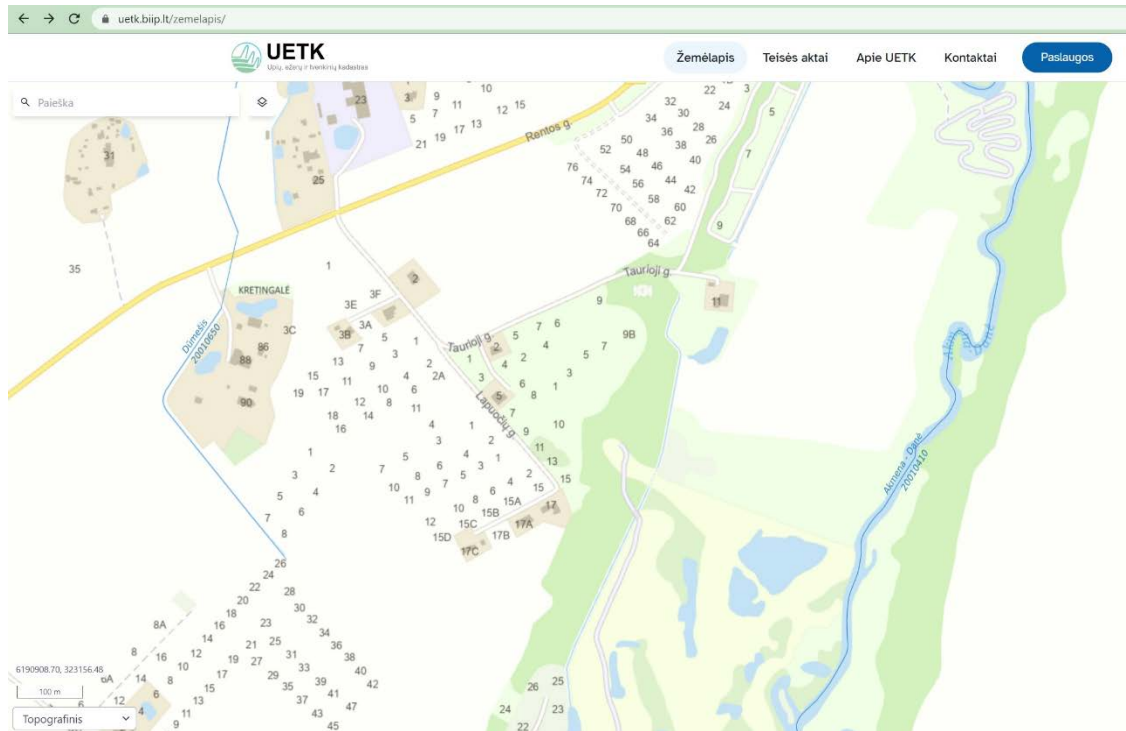
2 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



4 pav. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro



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 Cartų 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 pagrindiniai reikalavimai“, „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 koreguojamu detaliuotu planu suplanuoto hidranto. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 15 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Projekto vadovė

Daiva Orentienė