

**Detaliojo plano, numatančio pakeisti žemės sklypo 1,11 ha (kad. nr.5558/0002:114) paskirtį į gyvenamąją teritoriją privačioms namų valdoms, Radailių km., Sendvario sen. Klaipėdos raj., patvirtinto 2008-05-29 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-261 (reg. Nr. T00061541), koregavimas žemės sklype Nr. 6**

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas Bangų g. 14, Radailių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. (kad. Nr. 5558/0002:1047). Planuojamas plotas – 0,2128 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** – I. M., V. K.

**Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas** – detalusis planas, numatantis pakeisti žemės sklypo 1,11 ha (kad. Nr. 5558/0002:114) paskirtį į gyvenamąją teritoriją privačioms namų valdoms, Radailių km., Sendvario sen. Klaipėdos raj., patvirtintas 2008-05-29 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-261 (toliau – *detalusis planas*) – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00061541.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai** – koreguoti statybos zoną, statybos ribą, apželdinamą teritorijos dalį, koreguoti įvažiavimo-išvažiavimo į/iš sklypą vietą, naikinti servituto zoną.

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

**Informacija apie planuojamą žemės sklypą kad. Nr. 5558/0002:1047 (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1292046):**

- Žemės sklypo plotas – 0,2128 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0001 ha;
  - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,2128 ha;
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0,0012 ha.
- Servitutai:
  - Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0276 ha;
  - Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 0,0276 ha;
  - Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 0,0276 ha.

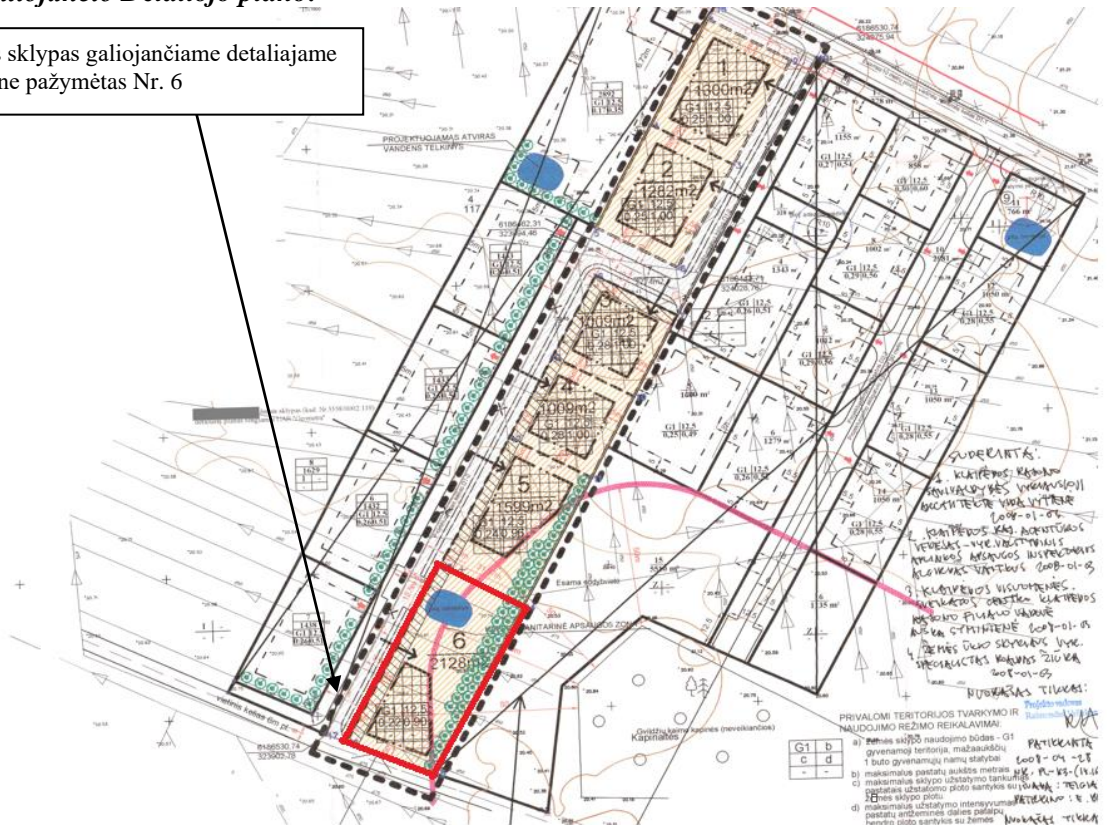


## 2. KOREGUOJAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIAI

**Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.** Vadovaujantis TPĮ 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3, 318.3.1, 318.3.5, 318.3.6 p., atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai – koreguojama statybos zona, riba, įvažos vieta, apželdinama teritorijos dalis, naikinama servituto zona. Kiti detaliojo planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

### Ištrauka iš galiojančio Detaliojo plano:

Planuojamas žemės sklypas galiojančiame detaliojo plane pažymėtas Nr. 6



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

Keitimo priežastis – planuojamo vieno buto gyvenamojo namo ir jo priklausinių vieta žemės sklype ir tūriai.

Žemės sklypui statybos riba ir statybos zona 2008-05-29 detaliojo planu buvo suplanuota atsižvelgiant į gretimybėse buvusių Gvildžių kaimo kapinių (neveikiančių) nustatytą sanitarinę apsaugos zoną. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos (toliau tekste LR AM) 2011-04-07 rašte Nr. 3261 „Dėl nenaujų kapinių sanitarinių apsaugos zonų“ nurodyta, kad <...> *siekiant panaikinti Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems konkreitiems žemės sklypams nustatytas kapinių sanitarines apsaugos zonas nustatčius prievolę rengti detaliosius planus (specialiųjų, bendrųjų planų pakeitimus), būtų užkraunama pernelyg didelė našta ir sąnaudos asmenims. <...> panaikinus specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatytas suformuotiems ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai dėl SAZ nustatymo esamoms kapinėms netenka galios.* Tuo pačiu, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau tekste NŽT) 2011-05-23 rašte „Dėl nenaujų kapinių sanitarinių apsaugos zonų“ buvo padaryta išvada, kad <...> *siekiant panaikinti nenaujų kapinių sanitarines apsaugos zonas, nėra būtinas teritorijų planavimo dokumentas. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 67 punkto pakeitime nėra numatyta, kaip turėtų būti keičiami kadastro duomenys panaikinus nenaujų kapinių sanitarines apsaugos zonas, todėl mūsų nuomone, jie turėtų būti keičiami Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534, nustatyta tvarka <...>.* Atsižvelgiant į LR AM ir NŽT gaires dėl nenaujų kapinių sanitarinių apsaugos zonų panaikinimo, buvo atnaujinti planuojamo žemės sklypo kadastro duomenys ir panaikintos sanitarinės apsaugos zonos.

Vadovaujantis tuo, kad esamoms kapinėms nuo 2010-08-18 sanitarinės apsaugos zonos neteko galios (buvo panaikintos), ir pateiktomis LR AM ir NŽT gairėmis jų panaikinimui nėra būtinas detaliojo plano koregavimas, **planuojamame žemės sklype statybos riba ir zona nustatoma nevertinant 2008-05-29 nurodytos sanitarinės**

**apsaugos zonos, tokiais atstumais nuo planuojamo žemės sklypo ribos: vakarų pusėje – 3 m, šiaurės pusėje – 3 m, rytų pusėje – 3 m, pietų pusėje – 5 m.**

Planuojamu užstatymu galimas statinio aukštis – 8,5 m. Kai pastato aukštis didesnis nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kitus reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Statant maksimalaus 12,5 m aukščio statinį, negavus kaimyninio žemės sklypo sutikimo, atstumas nuo sklypo ribos iki statinio – 5,0 m.

***Dėl apželdinamos teritorijos dalies (Taisyklių 318.3.5 p.).***

Pakoregavus 2008-05-29 detaliajame plane nustatytą statybos ribą ir statybos zoną, koreguojama ir planuojamo žemės sklypo apželdinama dalis.

Mažiausias priklausomiesiems želdiniams priskiriamas plotas (įskaitant vejas ir gėlynus) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose – 25 proc. Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Želdinių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto metu, konkretizavus architektūrinius ir landšafto įrengimo sprendinius.

***Dėl servitutų poreikio (Taisyklių 318.3.6 p.).***

Pagal 2008-05-29 detaliojo plano sprendinius, planuojamam žemės sklypui suplanuoti ir 2009-04-08 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-2243-(1.3) įregistruoti servitutai – teisė aptarnauti (kodas 207), teisė tiesti (kodas 206) ir teisė naudoti (208) požemines, antžemines komunikacijas. Visi inžineriniai tinklai, skirti aprūpinti detalioju planu suplanuotą kvartalą įrengti Bangų g. numatytoje inžinerinės infrastruktūros teritorijoje. Kadangi inžinerinė infrastruktūra kvartale yra išvystyta, žemės sklypą suvaržyti servitutais nebėra tikslinga, todėl **tarnaujantys servitutai (kodas 206, 207, 208) naikinami nebelikus jų būtinumo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.130 str. 1 d. 5 p.).**

***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.

**Priešgaisriniai reikalavimai.**

*Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.*

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

*Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:*

| 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  |

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 projekto rengimo metu.

Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu.

*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.*

Išorės pastatų gesinimas numatomas iš priešgaisrinio tvenkinio esančio mažesniu atstumu nei 1 km (kaimo teritorijoje) (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (išorės gaisro gesinimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu). Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą turi būti numatytas iš pravažiavimo kelio, sklype numatomų pravažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, turi atitikti gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

## Galimo gaisro gesinimo schema:



Artimiausia gaisrinė – maždaug ~9,0 km atstumu, adresu Paupio g. 20, Plikiai.

TPV Vaidas Martinkus(atestato Nr. 0056)