

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5503/0003:17), ESANČIO AGLUONĖNŲ KAIME, AGLUONĖNŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2010-12-16 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-1664, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5503/0003:125) ŠILUPIO G. 2, AGLUONĖNŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5503/0003:17), esančio Agluonėnų kaime, Agluonėnų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-12-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1664, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5503/0003:125), Šilupio g. 2, Agluonėnų k., Klaipėdos r.
- Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
- Rengėjas:** MB “Taurena”, PV Daiva Orentienė (TPV 0073).

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

- Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5503/0003:125), Šilupio g. 2, Agluonėnų k., Klaipėdos r., plotas - 0,4500 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5503/0003:636), nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims, rytinėje pusėje su žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr. 5503/0003:487), nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims, pietinėje pusėje - su laisvoje valstybinėje žemėje esančia D kat. Šilupio gatve, vakaruose ribojasi su kitos paskirties vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5503/0003:147), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui.

- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5503/0003:125</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Agluonėnų sen., Agluonėnų k., Šilupio g. 2
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5503/0003:125
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-2847-4175
4.	Žemės sklypo plotas	0.4500 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0.4220 ha
	Iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas	0.4220 ha
6.	Kelių plotas	0.0280 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.4500 ha
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Žemės sklypo savininkas	M. S., M. S.
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);

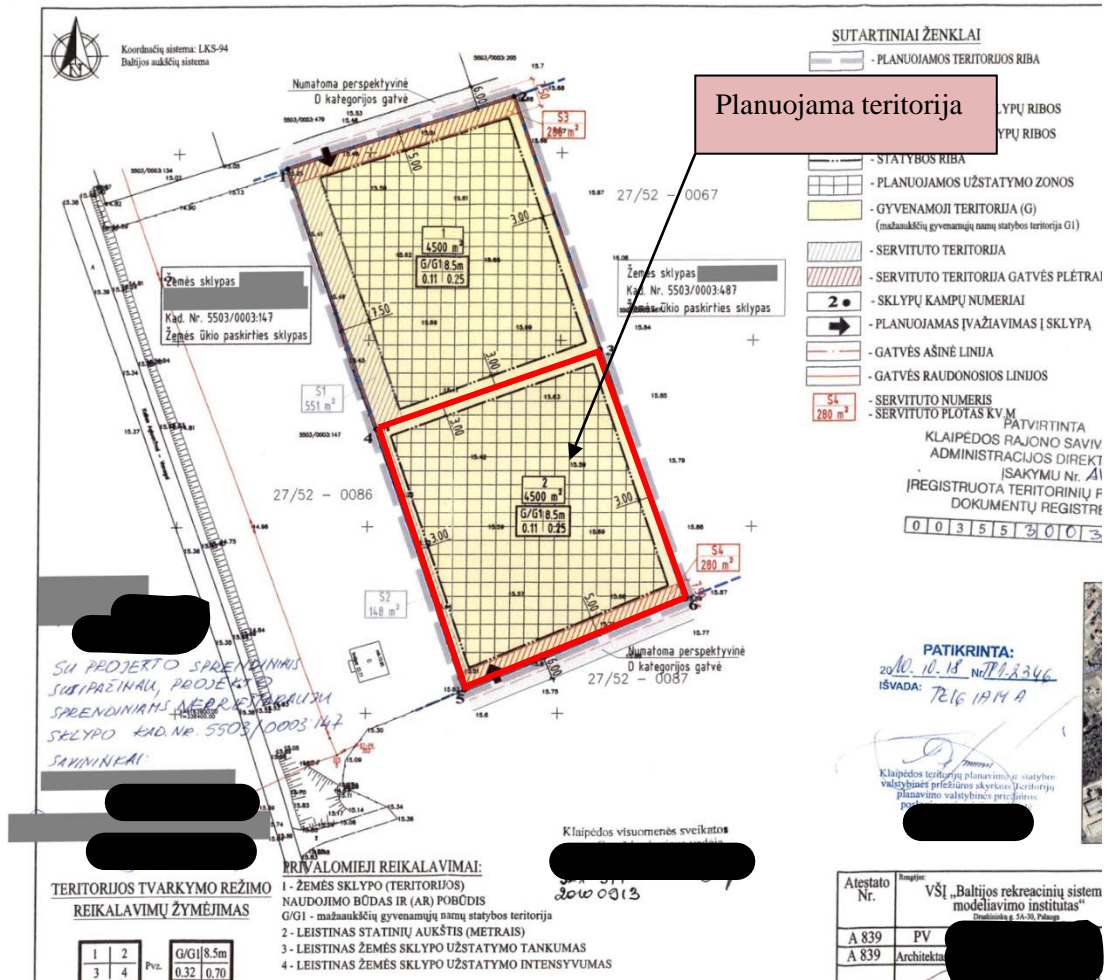
		Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0148 ha; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0148 ha; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0148 ha; Kelio servitutas – teisė važiuoti transport priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).
13.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.4500 ha.
14.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0158 ha.

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
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. 5503/0003:125 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 2)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)
Leistinas statinių aukštis metrais: 8.5
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.11
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.25

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5503/0003:17), esančio Agluonėnų kaime, Agluonėnų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-12-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1664, 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. 5503/0003:17), esančio Agluonėnų kaime, Agluonėnų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-12-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1664, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5503/0003:125), Šilupio g. 2, Agluonėnų k., Klaipėdos r., koreguojant planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą, statybos ribą ir statinių statybos zoną.
3. **Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Galiojančiu detaliuoju planu buvo numatyta jungtis inžinerinius tinklus prie centralizuotų Agluonėnų inžinerinių tinklų. Atsižvelgiant į tai, kad centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai iki planuojamos teritorijos nėra atvesti, numatoma keisti teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą – planuojami vietiniai inžineriniai tinklai (artezinis vandens gręžinys, buitinių nuotekų valymo įrenginys), reikalingi gyvenamojo namo eksploatacijai. Kai iki planuojamos teritorijos bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos, o vietiniai buitinio naudojimo įrenginiai bus tamponuojami. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu, nuo planuojamo buitinių nuotekų valymo įrenginio turi būti išlaikomas 8 m sanitarinis atstumas iki gyvenamojo namo (sanitarinis atstumas iki namų ūkio pastatų nenustatomas). Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), planuojamam vandens gręžiniui nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos, todėl atsižvelgiant į planuojamo artezinio vandens gręžinio vietą, koreguojama statybos riba ir statinių statybos zona, kad nepatektų į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną. Statinių statybos riba ir statinių statybos zona neartinamos prie planuojamo žemės sklypo ribų, lieka 3 m atstumu, kaip numatyta koreguojamame detaliojame plane. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi planuojami vietiniai inžineriniai įrenginiai išlaiko visus nustatytus minimalius sanitarinius atstumus, požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona nepatenka į gretimus sklypus, o pastatai bus statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos (min 3 m), kai pastato aukštis yra iki 8,5 m aukščio. Kiti 2010-12-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1664 patvirtintu g žemės sklypo (kad. Nr. 5503/0003:17), esančio Agluonėnų kaime, Agluonėnų 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 Šilupio g. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų 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. Šiuo detaliojo plano korektūros projektu keičiamas teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas vietoj prisijungimo prie centralizuotų inžinerinių tinklų numatant veitiniuis inžinerinius tinklus (artezinis vandens gręžinys, buitinių nuotekų valymo įrenginys). Kai iki planuojamos teritorijos bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai numatoma pasijungti į juos, o vietiniai buitinio naudojimo įrenginiai bus tamponuojami.
 - 6.1. **Geriamas vanduo:** prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų būtina, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, geriamą vandenį numatoma tiekti iš projektuojamame žemės sklype planuojamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tieks mažiau nei 10 m³ vandens per parą. Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, artezinis vandens gręžinys bus tamponuojamas.
 - 6.2. **Buitinės nuotekos:** prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į projektuojamame žemės sklype planuojamą buitinių nuotekų valymo įrenginį, kurio našumas iki 10 m³/ parą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo 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 artimiausio paviršinio vandens telkinio arba hidranto. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Aukštųjų g. 7, Agluonėnai, Klaipėdos r.

Projekto vadovė

Daiva Orentienė

