

**2019-08-26 KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-1815 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR.  
5558/0013:886, 5558/0013:887, 5558/0013:891, 5558/0013:952, 5558/0013:1009), ESANČIŲ  
SENDVARIO SEN., AUKŠTKIEMIŲ K., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28  
STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** fizinis asmuo.

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

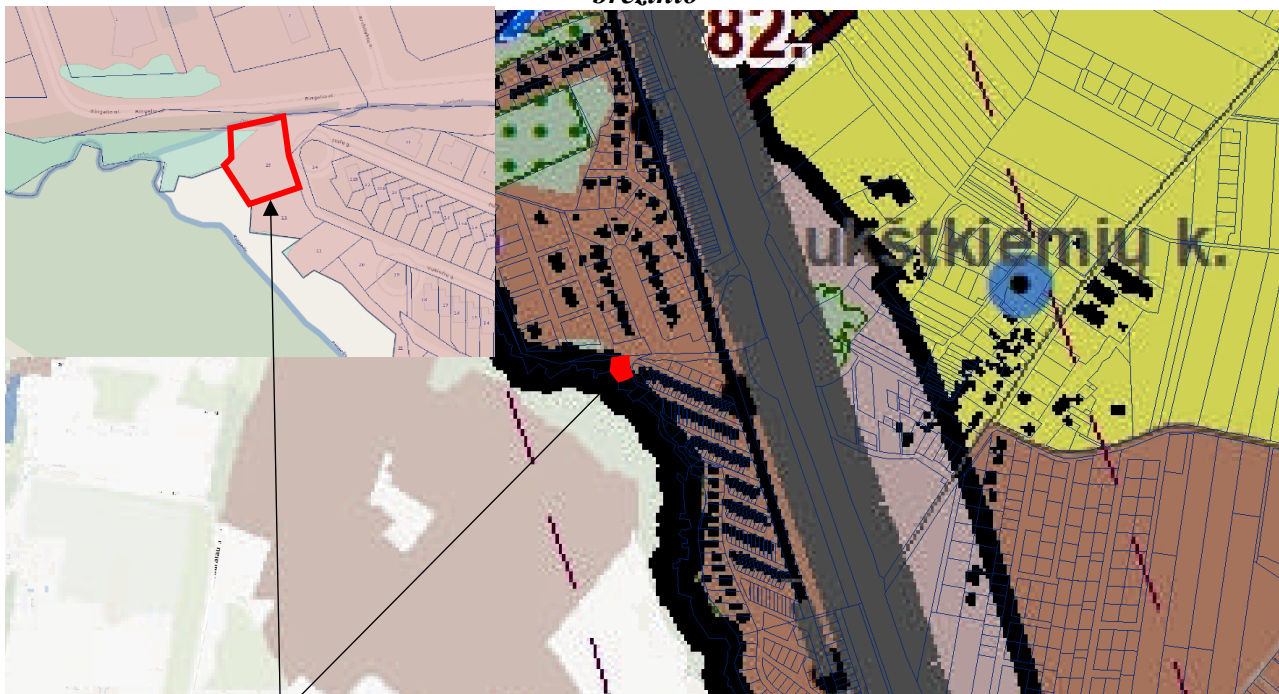
**Informacija apie planuojamą teritoriją:**

<b>Sklypas Nr. 01</b>		
1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Aukštkiemių k., Vokiečių g. 23
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	5558/0013:1080
3.	<b>Žemės sklypo pagrindinė paskirtis</b>	Kita
4.	<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	<b>Žemės sklypo savininkas</b>	Fizinis asmuo
6.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.1162 ha
7.	<b>Naudmenų plotas</b>	0.1162 ha
8.	<b>Nusausintos žemės plotas</b>	-
9.	<b>Servitutai</b>	-
10.	<b>Specialiosios naudojimo sąlygos</b>	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

## II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra Aukštkiemių kaime. Planuojamas sklypas šiaurėje ir šiaurės rytuose ribojasi su inžinerinės infrastruktūros sklypu, per kurį prateka Žvejonės upė, Pietryčiuose – su inžinerinės infrastruktūros sklypu (Vokiečių gatve), pietuose – su privačiu gyvenamuoju sklypu. Pietvakarinė sklypo riba ribojasi su Klaipėdos miesto riba bei valstybinės reikšmės mišku, o šiaurės vakaruose sklypas ribojasi su miškų ūkio sklypu.

*Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio*

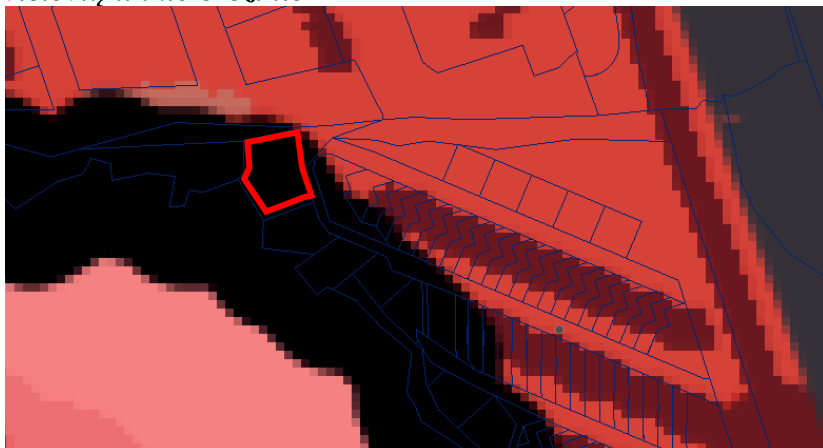


Planuojama teritorija

Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Igyvendinimo prioritetasis
1	2	3	4	5	6	7	8
25.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E	KT	16	0,8	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	-	M	-	-	-
		Vandenų zona	-	H	-	-	-

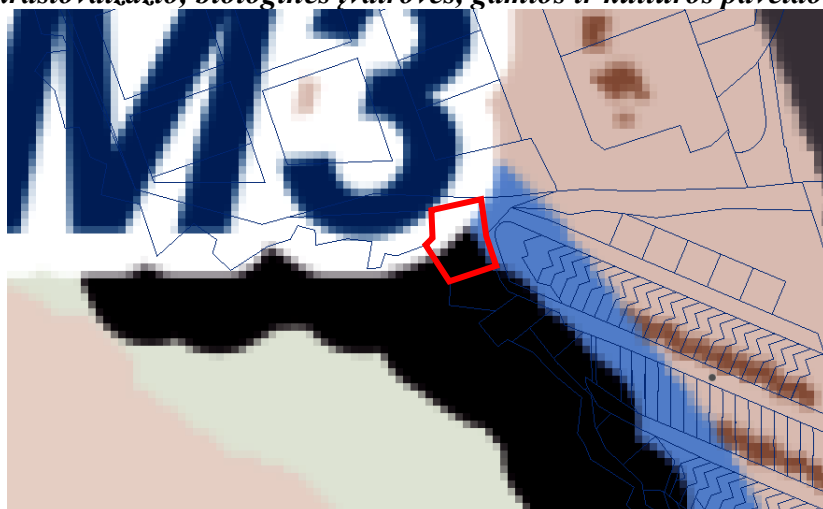
Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, teritorijos tvarkymo zoną Nr. 25, didžioji dalis sklypo patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zona, kur galimi žemės naudojimo būdai: G2, G1, K, V, R, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis 16 m nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Neženkli sklypo dalis patenka į miškų ir miškingų teritorijų zoną.

***Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinio***



Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo gyvenamųjų vietovių tinklo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į I lygmens – IB kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašį.

***Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio***



Vadovaujantis bendroju planu, dalis planuojamo sklypo patenka į gamtinio karkaso sudėtinės dalis – regioninės svarbos Migracijos koridorių M3 – Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

***Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio***



Vadovaujantis bendroju planu, planuojamai teritorijai apribojimai netaikomi.

— Planuojama teritorija

**Ištrauka iš 2019-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1815 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0013:886, 5558/0013:887, 5558/0013:891, 5558/0013:952, 5558/0013:1009), esančių Sendvario sen., Aukštkiemių k., detaliojo plano**



Planuojama teritorija

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2019-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1815 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0013:886, 5558/0013:887, 5558/0013:891, 5558/0013:952, 5558/0013:1009), esančių Sendvario sen., Aukštkiemių k., detaliojo plano sprendiniai.

### ***Ištrauka iš miškų kadastro***



Planuojama teritorija

Planuojama teritorija į valstybinės reikšmės miškų plotus nepatenka. Dalis sklypo patenka į ūkinių miškų ribas, kurių plotai gali būti koreguojami vadovaujantis miškų įstatymo 11 str. nuostatomis.

## **II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:**

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 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.

Techniniu projektu projektuojant gyvenamąjį namą ir jo priklausinius, esamoje statybos zonoje statiniai neįsikomponuoja architektūriškai ir funkcionaliai, tuo tikslu atliekamas 2019-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1815 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0013:886, 5558/0013:887, 5558/0013:891, 5558/0013:952, 5558/0013:1009), esančių Sendvario sen., Aukštkiemių k., detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka.

Šiuo atveju konkrečiu atveju yra koreguojama statinių statybos zona, statybos riba, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (įvažiavimo vieta). Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

## **III. SPRENDINIAI:**

***statinių statybos zona, statybos riba:*** Rengiamu projektu statinių statybos zona ir statybos riba šiaurės rytuose ir šiaurės vakaruose didinama iki sklypo ribos, pietuose mažinama atsitraukiant 3 m atstumu nuo sklypo ribos. Kitur statinių statybos zona ir statybos riba lieka esama.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede - 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Kadangi statybos zona ir statybos riba šiaurės rytuose ir šiaurės vakaruose didinama iki sklypo ribos, gauti besiribojančių sklypų savininkų pritarimai (Priedama).

Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiamas.

***susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai bei įvažiavimai:*** Rengiamu projektu koreguojama įvažiavimo į sklypą vieta. Planuojamas įvažiavimas iš D kat. gatvės - Ringelio al., numatant įrengti kelio vandens pralaidą per Žvejonės upę.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 100 str. 4 punkto b papunkčiu Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose draudžiama statyti statinius ir įrengti įrenginius, **išskyrus atvejus, kai: statomi ir (ar) įrengiami hidrotechnikos statiniai,** vandens matavimo stotys, vandens paėmimo ir išleidimo į vandens telkinius įrenginiai ir statiniai, požeminio vandens vandenvietės, informaciniai ženklai, stendai, pėsčiųjų takai, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta kertantys keliai ir inžineriniai tinklai, tiltai, sodybose ar prie jų – lieptai, uostuose ir priplaukose – jų statiniai, prie vidaus vandenų kelių – vidaus vandenų transporto priemonių degalų pripildymo statiniai ir (ar) įrenginiai;

Šiuo atveju numatoma įrengti hidrotechnikos statinį – vandens pralaidą, kuri bus naudojama įvažiavimui į sklypą.

Vadovaujantis STR 2.02.06:2004 „Hidrotechnikos statiniai. Pagrindinės nuostatos“



9.78. **hidrotechnikos statinys, HTS** – inžinerinis statinys vandens ištekliams naudoti ir saugoti nuo žalingų vandens poveikių;

9.206. **vandens pralaida, VP** – HTS vandeniui praleisti; būna išleidimo, gamtosaugos, pertekliaus, potvynių, kelio ir kt. VP;

Vadovaujantis 2019-08-26 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1815 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0013:886, 5558/0013:887, 5558/0013:891, 5558/0013:952, 5558/0013:1009), esančių Sendvario sen., Aukštkiemių k., detaliojo plano plano sprendiniais, Ringelio al. yra D2 kat. gatvė.

Rengiamu projektu planuojamas įvažiavimas iš D kat. gatvės - Ringelio al., numatant įrengti kelio vandens pralaidą per Žvejonės upę.

D kat. Ringelio al. rekonstravimo projektas, įtraukiant numatomą pralaidą, bus rengiamas ir derinamas sekančiame etape, atskiru projektu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse neregamentuojamas. Planuojama nuovaža su pralaida/tilteliu bus integruota į Alėjos kelio ir šaligatvio dangas, neapribojant ir nepabloginant pėsčiųjų ir nemotorizuoto transporto priemonių eismo (sprendžiama atskiru projektu, teisės aktų nustatyta tvarka). Projekto iniciatorius įsipareigoja nuovažą įsirengti savo lėšomis. Kadangi nuovaža planuojama per sklypą kad. Nr. 5558/0013:1088, gauti sklypo savininkų sutikimai (Priedama).

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas sklype sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

### **Želdiniai.**

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Planuojamoje teritorijoje medžiai gali būti šalinami vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694“ galiojančios redakcijos priedu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose 35 proc.

Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų išlaikant Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių priede nurodytus atstumus iki kaimyninio sklypo ribos.

### **Gaisrinė sauga.**

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei nauji pastatai statomi neišlaikant priešgaisrinio atstumo, tarp pastatų turi būti įrengta ugniasienė (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamieji pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio

reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Šiuo atveju, šiaurės rytuose ir šiaurės vakaruose statybos zona didinama iki sklypo ribos, todėl gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Ringelio al. (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 50 m). Jei esami (planuojami) hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.“

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 7,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

