

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Koreguojamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detalusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42.

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5528/0001:375 Girkalių k. v., adresas: Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7. Plotas: 0,3769 ha.

Sklypo savininkai:

J. K., S. K.

Planavimo tikslai:

Koreguoti galiojančio, Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 patvirtintas „Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detalusis planas“ statybos užstatymo zonos ir ribos sprendinius, nekeičiant žemės paskirties, būdo, kitų reglamentų.

Planuojama teritorija	Ž. Skl. Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7, žemės sklypo kad. Nr. 5528/0001:375 Girkalių k. v., plotas – 0,3769 ha
Žemės sklypo Nr. projekte	1 (patvirtintame detalajame plane 19)
Žemės sklypo plotas (esamas)	3769 m²
Rengiamu TDP koregavimu nauji sklypai neformuojami, sklypo plotas nurodomas esamas pagal VĮ Registrų centras duomenų banko išrašą.	
Žemės naudojimo tipai (esami, nustatyti patvirtintame detalajame plane)	GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama, nustatyta patvirtintame detalajame plane)	KT – kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	su – sodybinis užstatymas
Pastatų aukštų skaičius (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	iki 1 aukšto su mansarda
Leistinas pastatų aukštis (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	Bendras pastato aukštis: 8,50 m Aukštis iki karnizo: 6,50 m

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

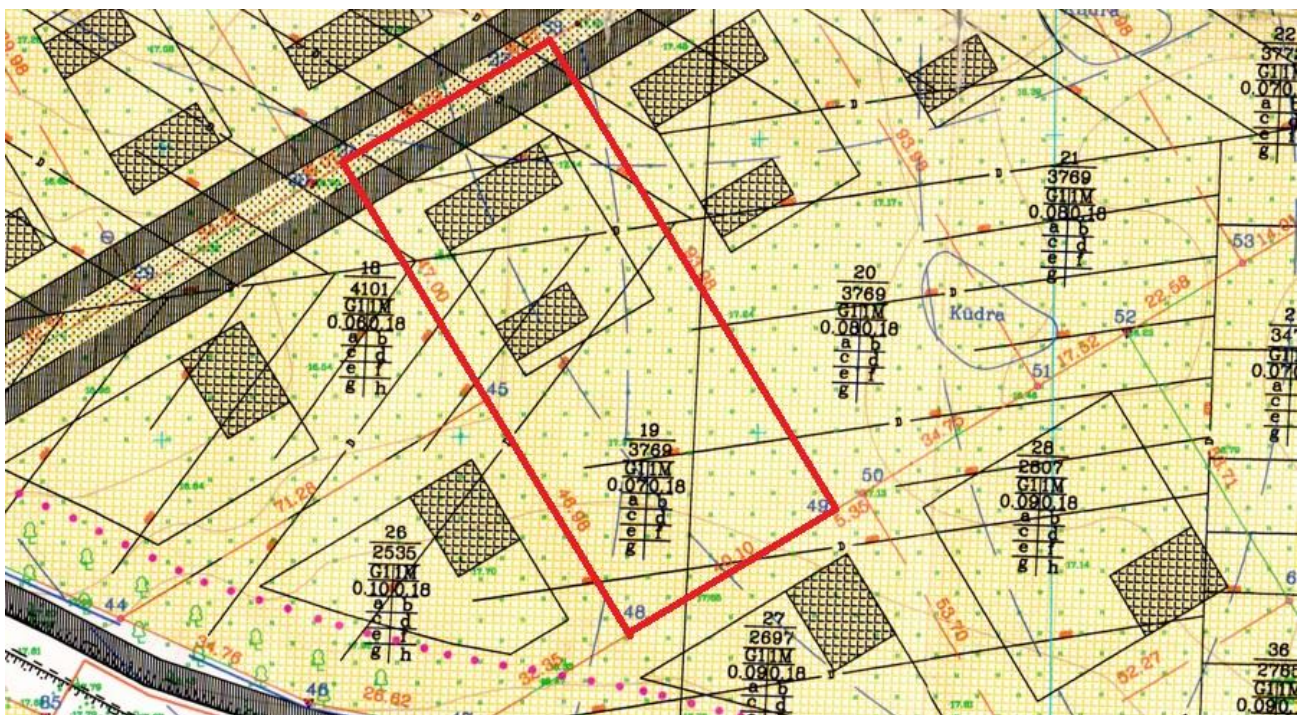
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (UT) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliojame plane)	7%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliojame plane)	0,18
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (esama, nustatyta patvirtintame detaliojame plane)	50%
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	<p>6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai. 9. Inžineriniai tinklai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės, tvoros, atraminės sienelės, stoginės, pavėsinės, aplinkos tvarkymo elementai ir pan., kurie tarnauja pagrindiniam daiktui).</p>
Servitutai (esami)	<p>Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0133 ha; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,02 ha; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,02 ha.</p>
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (esamos)	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 96 m²; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 11 m²; Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 3679 m²; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 160 m²; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 3769 m²; Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).</p>

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Papildomi reglamentai (esami, nustatyti patvirtintame detaliojame plane)	a, b, c, d, e, f, g
	<p>a – pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos (sienomis – medis, degtos raudono molio plytos, tinkas ar jas imituojančios medžiagos), stogo danga – nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos).</p> <p>b – pastatus (sienas, stogus) rekomenduojama dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis: sienas – pilkai, rudai ir gelsvai (šviesi molio); stogo danga – pilka ar rausva (degto molio);</p> <p>c – sklypas apželdinamas ne mažiau 50%;</p> <p>d – įvažiavimas į sklypą numatomas iš rajoninio kelio Nr. 2245;</p> <p>e – automobilių stovėjimas galimas sklypo ribose ant kietų dangų bei garažuose.</p> <p>f – sklypas nedalomas;</p> <p>g – galimas sklypo aptvėrimas ne aukštesne kaip 1,20 m azūrine tvora ar gyvatvore.</p>

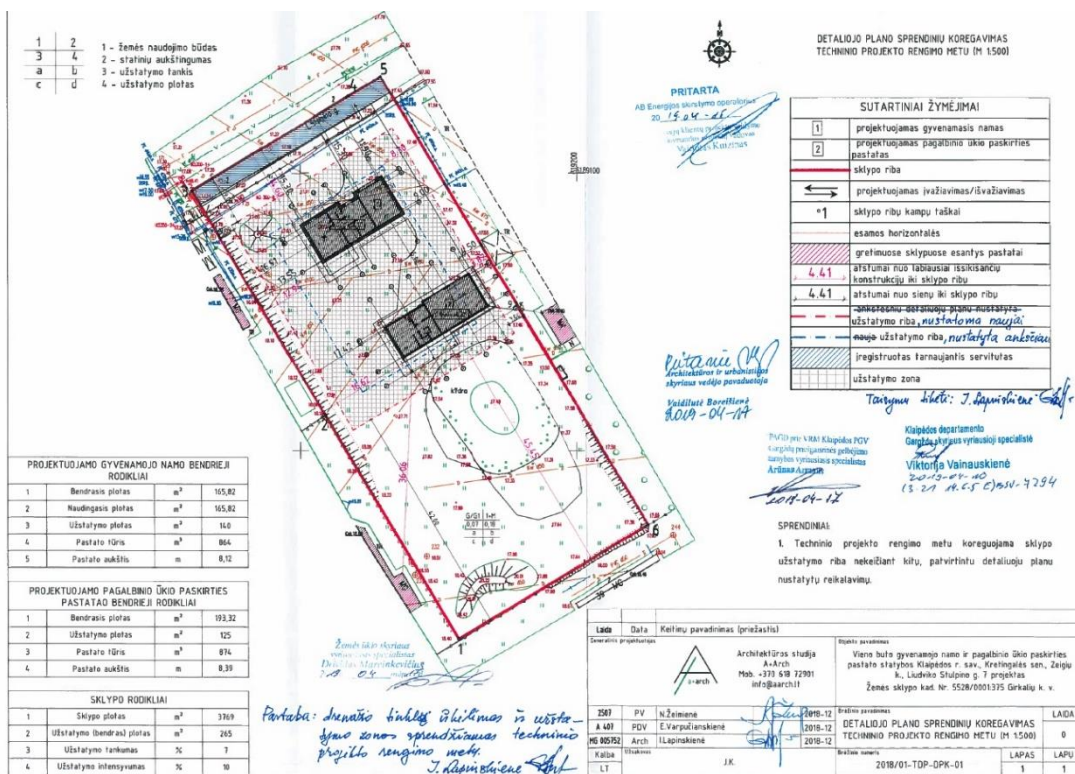
2019 metais atliktas patvirtinto detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka, koreguojant užstatymo ribą ir užstatymo zoną nekeičiant kitų patvirtintu detaliojo planu nustatytų reglamentų. Detaliojo plano koregavimas patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-18 įsakymu Nr. AV-771.

Ištrauka iš patvirtinto žemės sklypų, esančių Zeigių kaime Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano



Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Patvirtinto detaliojo plano koregavimo, patvirtinto 2019-04-18 sprendiniai



Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

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



Remiantis Bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypas Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną.

Koregavimo sprendiniai.

Vadovaujantis LR 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.

Koreguojamas žemės sklypų Zeigių kaime Kretingalės seniūnijoje detalusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 – koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba.

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

Sprendiniai.

Statinių statybos zona, statybos riba. Rengiamu projekto statinių statybos zona ir statybos riba pakoreguojama sklypo ties pietrytine ir pietvakarine sklypo riba, nustatant ją 3m atstumu nuo sklypo ribų. Pietinėje sklypo dalyje numatoma statyti asmeninio naudojimo pirtį (I gr. nesud. st.) ir šiltnamį (I gr. nesud. st.). Taip pat statinių statybos zona ir riba koreguojama ties esančiu sklype pagalbinio ūkio paskirties pastatu, nustatant statybos ribą ties esamos sklype kūdros kranto linija. Gyvenamosios paskirties statinių statyba šioje dalyje nenumatoma, todėl padidinus statinių statybos zoną nebus pabloginamos gyvenamosios aplinkos sąlygos.

Pastatų atstumai iki gretimų sklypų ribų visais atvejais turi atitikti reikalavimus, nustatytus 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 ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede reikalavimus, t. y. 3m 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, kad kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Detalioju planu nustatyta sklypo paskirtis, naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankumas pakoregavus statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiamas.

Želdiniai. Sklypo apželdinimas – ne mažiau 50% sklypo ploto. Želdiniai įrengiami tarp esamų ir numatomų pastatų sklype. Remiantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, į priklausomųjų želdynų plotų normą neįskaičiuojami plotai:

- Statiniams statyti;
- Privažiuavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti;
- Sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti;
- Sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti.

Konkretūs želdinių įrengimo sprendiniai sklypo ribose sprendžiami statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Įveisiant želdinius vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

Gaisrinė sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II-III, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų gretimuose sklypuose.

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

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

Planuojama teritorija ir gretimi sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamųjų pastatų statybai. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai nustato tokias statinių grupes:

P.1.1. – gyvenamoji paskirtis (vieno buto pastatai);

P.1.2. – gyvenamoji paskirtis (dviejų butų pastatai);

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 93 p., priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitokios paskirties pastatų viename sklype nenormuojami. Taip pat priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose;

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017 ir STR 2.02.09:2005).

Gaisro gesinimas numatomas iš sklype esančio paviršinio vandens telkinio.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano koregavimo 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 šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliai prie planuojamos teritorijos privažiuos esamomis gatvėmis. Artimiausia priešgaisrinė ir gelbėjimo tarnyba yra Klaipėdoje, Trilapio g. 12 (14,5km iki planuojamos teritorijos). Esamo paviršinio vandens telkinio tūris – apie 675 m³.

Saugomos teritorijos.

Sklypas Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L.Stulpino g. 7 į patenka į valstybės saugomos Kultūros vertybės – Zeigių senovės gyvenvietės (unikalus kodas kultūros vertybių registre 30295), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui, teritoriją. Remiantis viešai prieinamais duomenimis, Zeigių senovės gyvenvietės vertingosios savybės yra:

- žemės ir jos paviršiaus elementai - **reljefas** (abipus melioruoto Cypos upelio plytintys gana lygūs, kiek banguoti laukai; teritorija apardyta ilgalaikių arimų, melioracijos, tiesiant įvairias komunikacijas, kelius, niveliuojant žemės paviršių bei statant gyvenamuosius ir ūkinius pastatus, 2003, 2012, 2014-2017 m. teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje ištirtas ir išžvalgytas bendras virš 9500 kv. m dydžio

Objektas: Žemės sklypų, esančių Zeigių kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 4 posėdžio 2003-05-29 sprendimu Nr. T11-42 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Zeigių k., L. Stulpino g. 7 (kad. Nr. 5528/0001:375) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

plotas); **kultūrinis sluoksnis** (apardyto, vietomis siekiančio iki 0,4 m storio kultūrinio sluoksnio fragmentai su židiniaiis, įvairiomis duobėmis, stulpavietėmis, molio tinku, degusiais akmenimis, gyvulių kaulais, gargažėmis, titnago ir gintaro žaliava ar jų dirbiniais, bei kitais archeologiniais radiniais; kultūrinis sluoksnis smarkiai sužalotas įvairių žemės judinimo darbų metu).

2018 m. sklype atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai (archeol. G.Z.)

Detaliojo plano korektūros sprendiniai nepažeidžia LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo bei Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės – Zeigių senovės gyvenvietės - vertingųjų savybių, nes statybų metų reljefas nebus keičiamas, o kultūrinis sluoksnis saugomas. Prieš atliekant žemės judinimo darbus, nejudintose vietose būtina atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrimus. Detaliojo plano korektūros metu numatomas statinių statybos zonos bei ribos pakeitimas neturės įtakos Nekilnojamajai kultūros vertybei – Zeigių senovės gyvenvietei.

Vykdamas statybą būtina vadovautis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 straipsnio 3 d.: Jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui, o šis informuoja Kultūros paveldo departamentą.

Prieš atliekant žemės judinimo darbus, nejudintose vietose būtina atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrimus.

Architektė I. Lapinskienė