

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Koreguojamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194.

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5544/0002:1149 Lėbartų k. v., adresas: Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9. Plotas: 0,0902 ha.

Sklypo savininkas:

D. B.

Planavimo tikslai:

Koreguoti galiojančio, Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 patvirtinto detaliojo plano „Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detalusis planas“ statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų sprendinius, nekeičiant žemės paskirties, būdo bei kitų reglamentų.

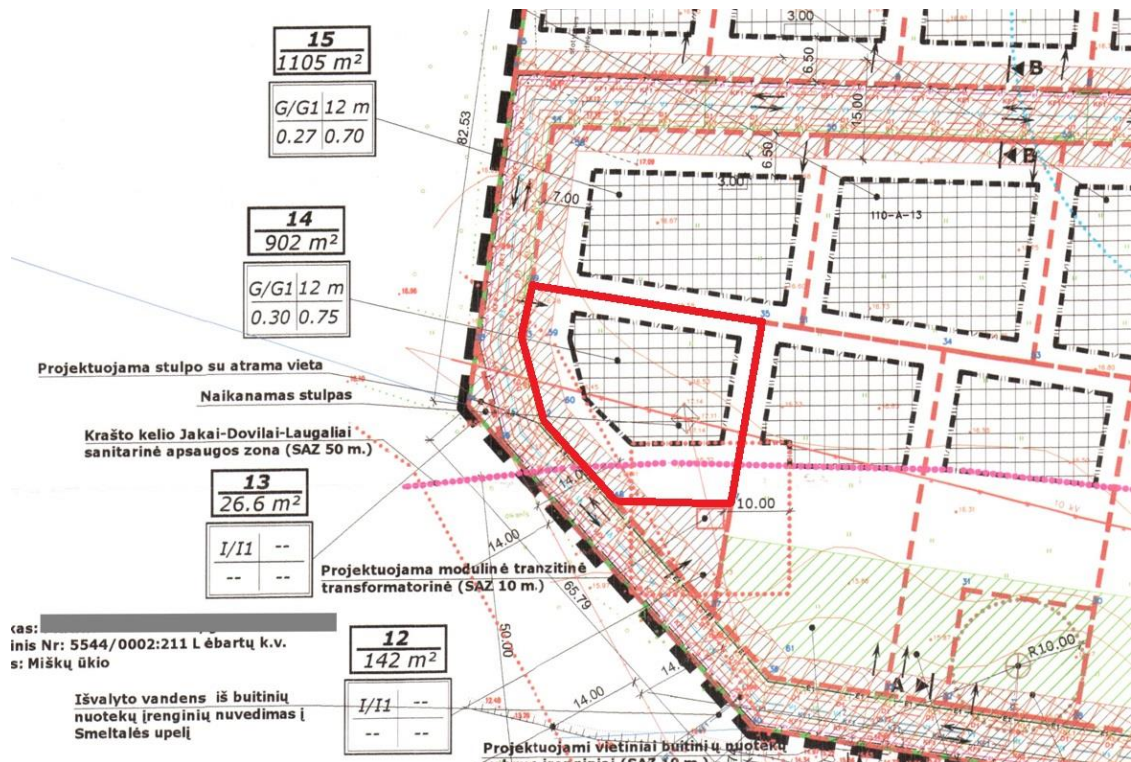
Planuojama teritorija	Ž. Skl. Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9, žemės sklypo kad. Nr. 5544/0002:1149 Lėbartų k. v., plotas – 0,0902 ha
Žemės sklypo Nr. projekte	1 (patvirtintame detalajame plane 14)
Žemės sklypo plotas (esamas)	902 m²
Rengiamu TDP koregavimu nauji sklypai neformuojami, 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)	1-3
Leistinas pastatų aukštis (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	Bendras pastato aukštis: 12,00 m

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

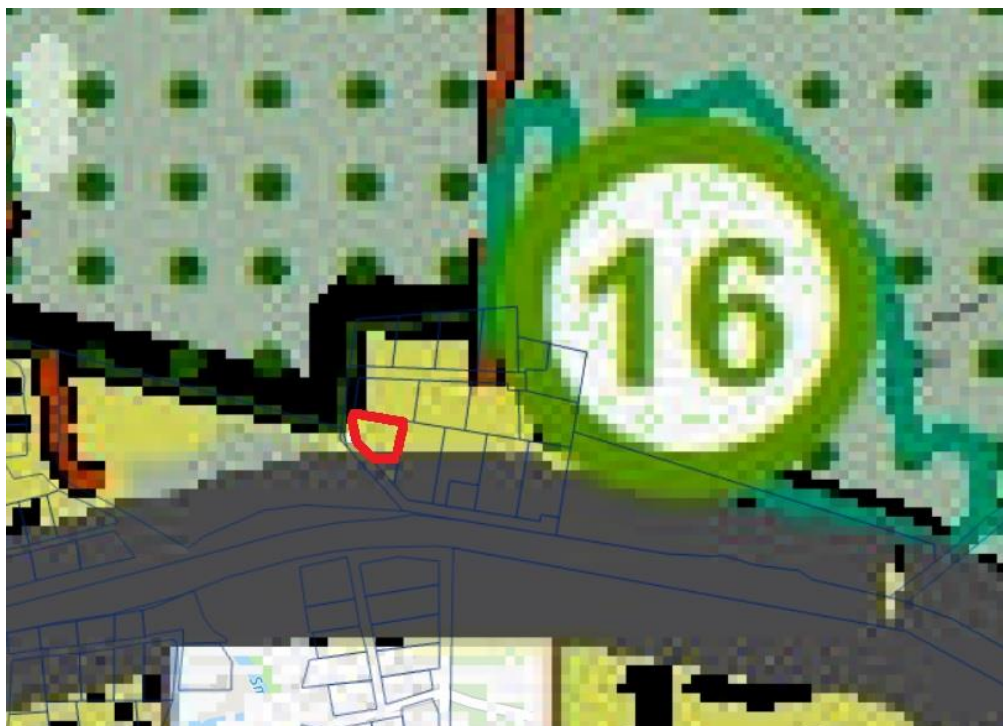
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (UT) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliam plane)	0,30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliam plane)	0,75
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (esama, nustatyta patvirtintame detaliam plane)	25%
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	<p>6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai</p> <p>6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai</p> <p>7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai.</p> <p>9. Inžineriniai tinklai.</p> <p>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>215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0150 ha;</p> <p>222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0150 ha;</p>
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (esamos)	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 8 m²;</p> <p>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 41 m²;</p> <p>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 902 m²;</p> <p>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 115 m².</p>
Papildomi reglamentai (esami, nustatyti patvirtintame detaliam plane)	nenustatyti

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pirkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Ištrauka iš patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime Dovilų seniūnijoje detaliojo plano



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



Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Remiantis Bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypas Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9 patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritorijos tvarkymo zonos Nr. 196).

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 servitūtų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Koreguojamas žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime Dovilų seniūnijoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 – koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

Sprendiniai.

Detalusis planas koreguojamas siekiant padidinti sklypo, esančio Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9 užstatymo galimybes. Kadangi kvartale, suformuotame patvirtintu detalioju planu, vieninga architektūrinė išraiška neformuojama, perimetrinis užstatymas nenumatomas, detaliojo plano korektūra siekiama panaikinti vakarinėje sklypo dalyje suplanuotą statinių statybos liniją ir ją pakeisti statinių statybos riba, ją pritraukiant prie esamo servituto. Taip sklype padidinama statinių statybos zona, leidžiama organiškai išplanuoti sklypą, sudarant didesnes galimybes užstatyti sklypą tuo pačiu nepažeidžiant kitų patvirtintu detalioju planu nustatytų reglamentų.

Pietų pusėje esančiame sklype, detalioju planu buvo numatyta statyti transformatorinę, o sklype Klaipėdos r. sav., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9 statinių statybos riba buvo nustatyta ties būsimos transformatorinės 10 m apsaugos zona. Transformatorinė nebuvo pastatyta ir ateityje nenumatoma jos statyba, todėl detaliojo plano korektūra siekiama padidinti statinių statybos zoną sklype Klaipėdos r. sav., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9 pietų kryptimi, nevertinant transformatorinės apsaugos zoną. Tokiu būdu statinių statybos riba nustatoma ties valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 227 Jakai – Divilai – Laugaliai apsaugos zonos riba, kuri yra už 50 m nuo kelio sankasos briaunos.

Atliekant detaliojo plano korektūrą, siekiant geresnio sklypo planavimo, taip pat koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, t. y. koreguojama planuojamo įvažiavimo vieta, ją numatant piečiau nei numatyta patvirtintame detalijame plane.

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

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 tankis pakoregavus statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiamas.

Želdiniai. Sklypo apželdinimas – ne mažiau 25% sklypo ploto. 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. Statinių statybos zona iki kituose sklypuose numatytų ar esamų pastatų nemažinama. Artimiausias pastatas, esantis rytų kryptimi gretimame sklype – II ugniai atsparumo gyvenamasis namas – už 11,95 m. Statant naujus pastatus, būtina išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

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).

Remiantis anksčiau patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, gaisro gesinimas numatomas iš priešgaisrinio vandens telkinio, esančio sklype kad. Nr. 5544/0002:211). Prie priešgaisrinio vandens telkinio yra įrengta automobilių apsisukimo aikštelė, o atstumas iki telkinio yra apie 150 m.

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 (9,0 km iki planuojamos teritorijos).

Saugomos teritorijos.

Sklypas Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 9 į patenka į Kultūros paveldo objekto – Mišeikių pilkapyne (KVR 24262) vizualinės apsaugos pozonį. Remiantis viešai prieinamais duomenimis, Mišeikių pilkapyne vertingosios savybės yra:

- žemės ir jos paviršiaus elementai - **sampilai** (du smėlio sampilai, išsidėstę RŠR-VPV kryptimi, maždaug 9-10 m atstumu vienas nuo kito: rytinis sampilas 13 m skersmens ir apie 1,2 m aukščio, vakarinis - taip pat 13 m skersmens ir apie 0,8-1,2 m aukščio, abu žemo suploto pusrutulio formos, paplokščiu viršumi, bei dar vieno, maždaug 5x2 m dydžio ir iki 0,6 m aukščio, greičiausiai 1891 m. tirtos sampilo liekanos; rytinio pilkapiro viršuje iškasta maždaug 4 m skersmens ir 0,6 m gylio sena duobė, vakarinio sampilo viršuje iškasta maždaug 6x5 m dydžio ir apie 0,7 m gylio duobė, sampilo šonuose matyti ir daugiau smulkesnių iškasimų, 1891 m. ištirtas vienas pilkapis su akmenų vainiku ir kitom akmenų konstrukcijomis, maždaug 180 kv. m, šiuo metu pilkapiai neardomi, apaugę pavieniais medžiais ir krūmais); **akmenų vainikai ar jų liekanos** (rytinio sampilo ŠV, R ir PV pašlaitėse matyti keletas didesnių akmenų,

Objektas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0002:210), esančio Kiškėnų kaime, Dovilų seniūnijoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T11-194 sprendinių koregavimas žemės sklype Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Kiškėnų k., Pilkapio g. 7 (kad. Nr. 5544/0002:1149) supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

vakarinio sampilo duobėje guli 40x40 cm dydžio akmuo, dar keletas išmestų akmenų guli VPV pašlaitėje, pavienių akmenų matyti ne tik ištirto sampilo aplinkoje, bet ir visoje teritorijoje; akmenų vainikų akmenys užslinkę žemėmis ar nurinkti); **sampilų pagrindus juosiantys grioviai ar jų liekanos** (dviejų sampilų pagrindus juosiantys grioviai ar jų liekanos; grioviai iš dalies užslinkę); **kapai** (degintiniai žmonių kapai su įkapėmis ar be jų įkasti į pilkapio sampilą; 1891 m. tyrimų metu, ištirtame pilkapyje aptikti 8 degintiniai kapai urnose ir vienas kapas ne urnoje); **reljefas** (Smeltalės kair. kranto aukštumos kraštas, gana lygiu paviršiumi iš R juosiamas pelkėto Smeltalės u. slėnio, iš P, PR pusių gana gilios griovos kurios apačia teka šaltinėlis, Š pakraščiu praeina kvartalinė linija; teritorija iškasinėta duobėmis, apaugusi medžiais ir krūmais).

Detaliojo plano korektūros sprendiniai nepažeidžia LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo bei Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės - Mišeikių pilkapyne - vertingųjų savybių, nes statybų metų nenumatoma įtaka pilkapyne žemės ir jos paviršiaus elementams, akmenų vainikams ar jų liekanoms, sampilų pagrindus juosiantiems grioviams ar jų liekanoms, kapams ir reljefui. Sklypas patenka į Mišeikių pilkapyne vizualinės apsaugos pozonį. Tarp Mišeikių pilkapyne ir statybos sklypo yra miškas, o atstumas tarp jų yra apie 370 m. Detaliojo plano korektūros metu numatoma padidinti statinių statybos zona, statinių statybos linijos pakeitimas į ribą bei pakeisti susisiektimo komunikacijų išdėstymo principai neturės įtakos LR Nekilnojamajai kultūros vertybei – Mišeikių pilkapynei.

Vykdamat 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.

Architektė I. Lapinskienė