

Detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 koregavimas

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis *LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu*, kuriame numatyta, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) 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, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Detalusis planas, numatantis padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatantis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 koreguojamas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 koregavimas (Adresu: Kretingos pl. 15, 15A Gargždai).

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną, statybos liniją bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Planavimo iniciatorius: privatūs asmenys.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

3. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Gargždai, Kretingos Plento g. 15A

Unikalus numeris: 4400-4140-1969.

Kadastrinis numeris: 5520/0001:801

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.1812 ha.

Servituto teisės žemės sklype: nėra.

Nuosavybė: privatūs asmenys.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1812 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0099 ha.

TPD	Lapas	Lapų
	2	8

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1105 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0446 ha.

Žemės sklypo adresas: Gargždai, Kretingos Plento g. 15

Unikalus numeris: 4400-4135-2109.

Kadastrinis numeris: 5520/0001:526

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.4481 ha.

Servituto teisės žemės sklype: nėra.

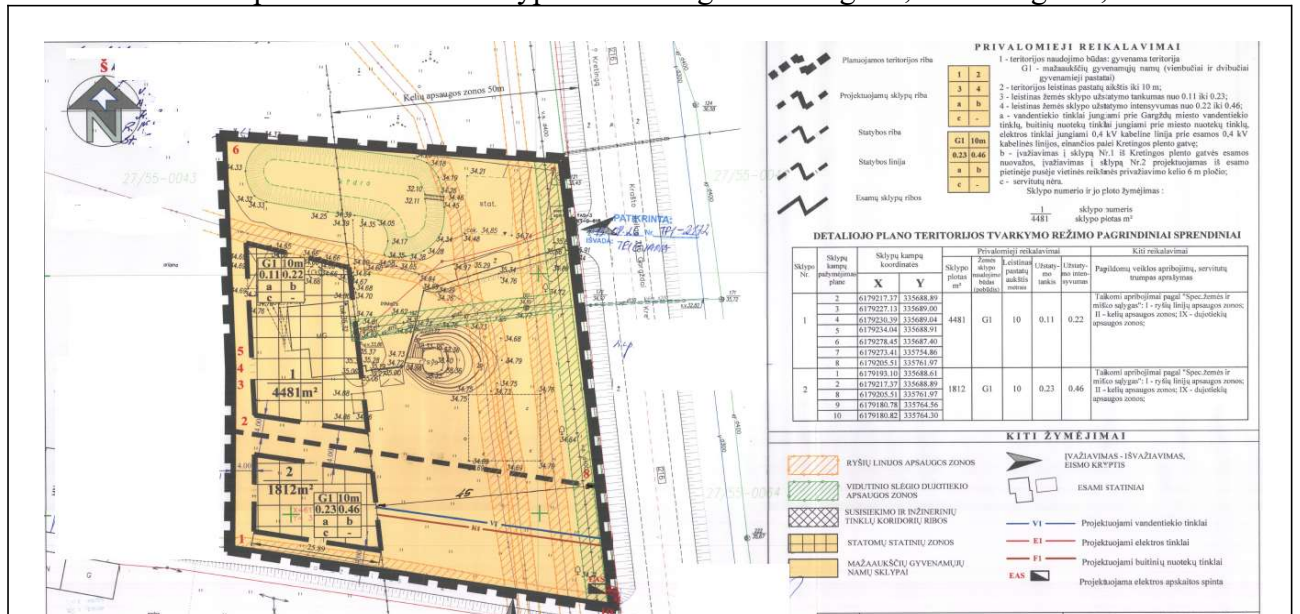
Nuosavybė: privatūs asmenys.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.067 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.4481 ha
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0454 ha.
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.2913 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0982 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0101 ha.

Sklypams galiojantis teritorijų planavimo dokumentas – Detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260, patvirtinto 2014-01-20 Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-114 sprendiniai.

Kiti galiojančio 2014-01-20 Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-114 patvirtinto Detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 sprendiniai žemės sklypuose Kretingos Plento g. 15, 15A Gargždai, nekeičiami.



Įsitrauka iš detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260

Detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 sprendiniai numato šiuos reglamentus:

PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI									
1 - teritorijos naudojimo būdas: gyvenama teritorija									
G1 - mažaukščių gyvenamųjų namų (vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai)									
2 - teritorijos leistinas pastatų aukštis iki 10 m;									
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nuo 0.11 iki 0.23;									
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nuo 0.22 iki 0.46;									
a - vandentiekio tinklai jungiami prie Gargždų miesto vandentiekio tinklų, buitinių nuotekų tinklai jungiami prie miesto nuotekų tinklų, elektros tinklai jungiami 0,4 kV kabeline linija prie esamos 0,4 kV kabelinės linijos, einančios palei Kretingos plento gatvę;									
b - įvažiavimas į sklypą Nr.1 iš Kretingos plento gatvės esamos nuovažos, įvažiavimas į sklypą Nr.2 projektuojamas iš esamo pietinėje pusėje vietinės reikšmės privažiavimo kelio 6 m pločio;									
c - servitutų nėra.									
Sklypo numerio ir jo ploto žymėjimas :									
1		sklypo numeris							
4481		sklypo plotas m ²							
DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI SPRENDINIAI									
Sklypo Nr.	Sklypų kampų pažymėjimas plane	Sklypų kampų koordinatės		Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai	
		X	Y	Sklypo plotas m ²	Žemės sklypo naudojimo būdas (reikšmė)	Užstatymo aukštis metrais	Užstatymo intensyvumas		
1	2	6179217.37	335688.89	4481	G1	10	0.11	0.22	Taikomi apribojimai pagal "Spec.žemės ir miško sąlygas": I - ryšių linijų apsaugos zonos; II - kelių apsaugos zonos; IX - dujotiekių apsaugos zonos;
	3	6179227.13	335689.00						
	4	6179230.39	335689.04						
	5	6179234.04	335688.91						
	6	6179278.45	335687.40						
	7	6179273.41	335754.86						
	8	6179205.51	335761.97						
2	1	6179193.10	335688.61	1812	G1	10	0.23	0.46	Taikomi apribojimai pagal "Spec.žemės ir miško sąlygas": I - ryšių linijų apsaugos zonos; II - kelių apsaugos zonos; IX - dujotiekių apsaugos zonos;
	2	6179217.37	335688.89						
	8	6179205.51	335761.97						
	9	6179180.78	335764.56						
	10	6179180.82	335764.30						

Ištrauka iš detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 sprendinių

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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. Šie reikalavimai nebus pažeisti, nes projektuojamų pastatų aukštis galimas iki 10 m, atstumas nuo sklypo ribos ne mažiau nei 4 m.

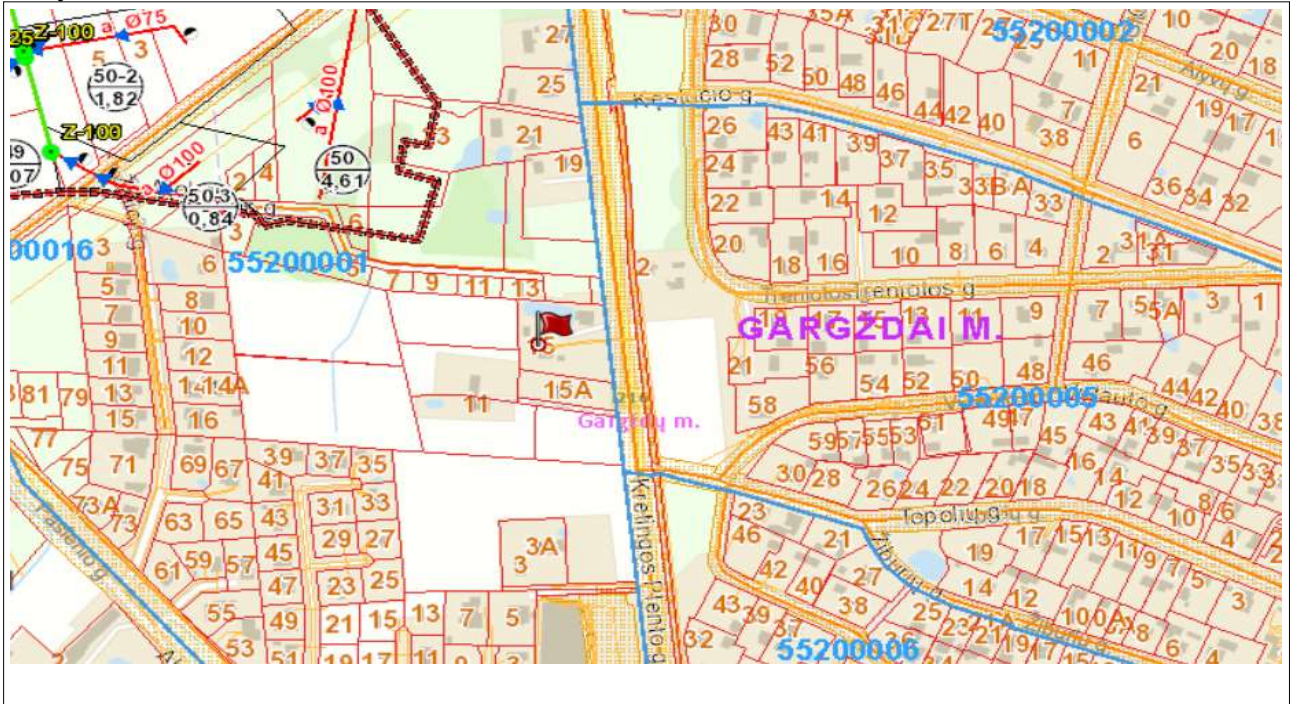
3.2 Detaliojo plano koregavimo būtinybė. Šiuo metu nustatytos užstatymo zonos pagal esamą sklypo konfigūraciją, esamus statinius neužtikrina racionalaus statinių išdėstymo. Užstatymo zoną siekiama pakoreguoti siekiant užtikrinti galimybę didesnėje erdvėje projektuoti pastatus prisitaikant prie esamos urbanistinės bei gamtinės aplinkos.

3.3 Susisiekimo komunikacijos. Detaliojo plano, numatančio padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatančio teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Saulažolių k., Dauparų – Kvietinių sen., Klaipėdos r.sav., kad Nr.5538/0016:260 sprendiniai numatė įvažiavimą į sklypą Nr.1 (Kretingos plento gatvė 15, Gargždai) iš Kretingos plento gatvės esamos nuovažos, įvažiavimas į sklypą Nr.2 (Kretingos plento gatvė 15A, Gargždai) projektuojamas iš esamo pietinėje pusėje vietinės reikšmės privažiavimo kelio 6 m pločio. Keičiama esamu detalioju planu suplanuota susisiekimo sistema, koreguojama patekimo į sklypą vieta iš esamo 6 m privažiavimo.

TPD	Lapas	Lapų
	4	8

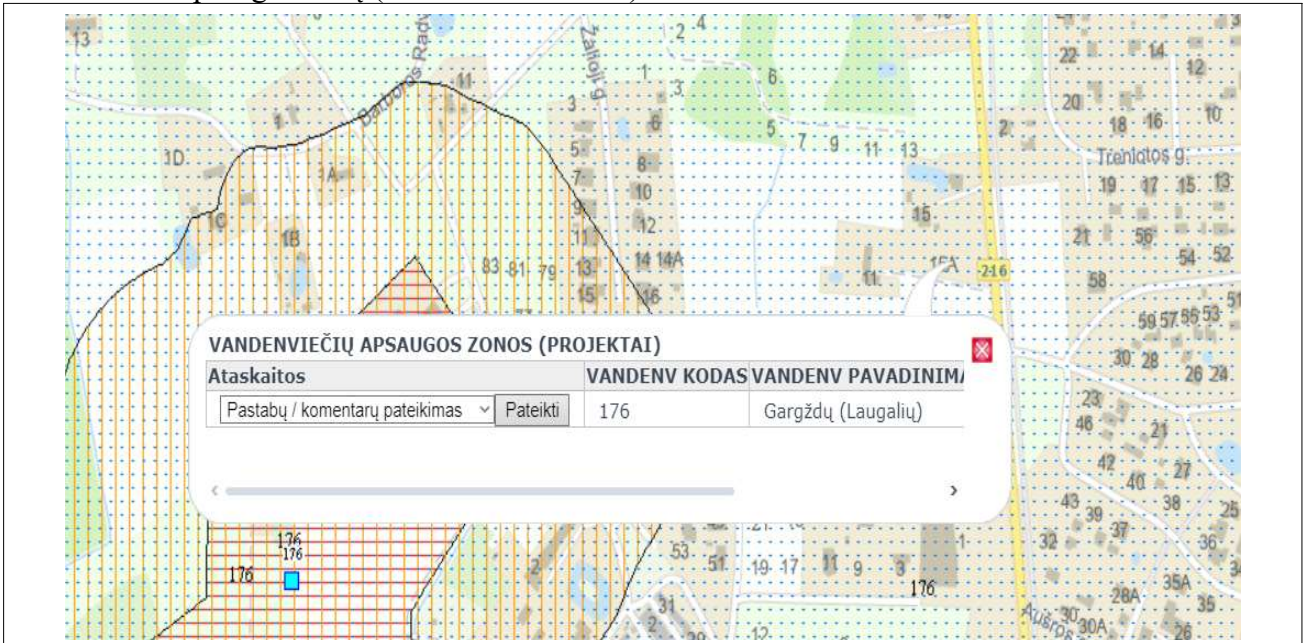
3.4 Gamtinis karkasas. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

3.5 Melioracija. Planuojama teritorija nepatenka į melioruotos žemės bei melioracijos statinių zoną.



Ištrauka iš Geoportal.lt (Melioruots žemės ir melioracijos statinių erdviniai duomenys)

Vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos zoną (Pridedama ištrauka).



Ištrauka iš Lietuvos Geologijos tarnybos žemėlapiu. Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis

3.6 Želdiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ sklype nėra saugotinių želdinių.

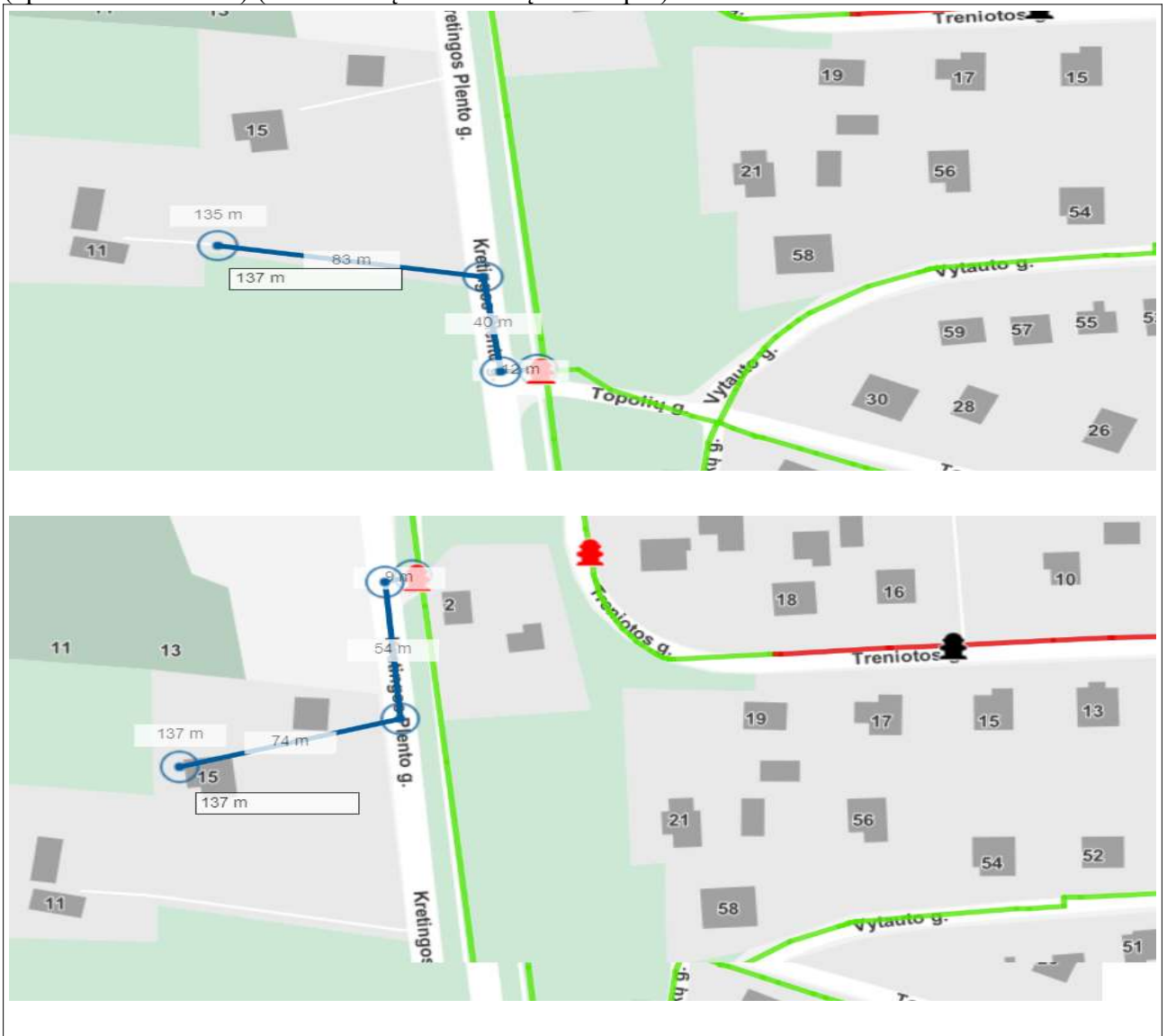
Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais, sklypuose bus užtikrinamas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo.

TPD	Lapas	Lapų
	5	8

3.7 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas. Žemės sklype galima gyvenamosios paskirties pastatų statyba (vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m^2 – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m^2 , bet neviršija 140 m^2 – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m^2 – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m^2 didesniai kaip 140 m^2 esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m^2 – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m^2 – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m^2 didesniai kaip 140 m^2 esančiam naudingajam plotui

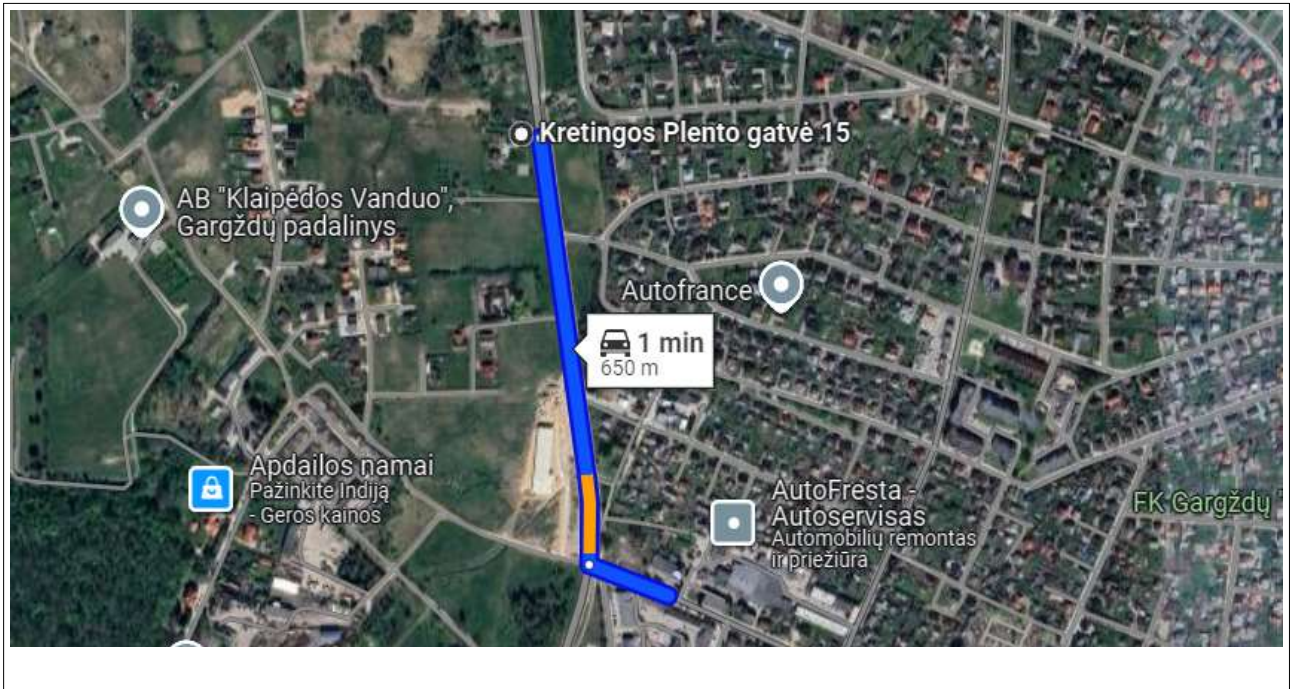
3.8 Išorės gaisro gesinimas. Numatomas iš Kretingos plento gatvėje esančių gaisrinių hidrantų (apie 137 m atstumu) (Žr. ištrauką iš Hidrantų žemėlapio).



Ištrauka iš Hidrantų žemėlapio

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Žemaitės g. 68, Gargždai, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 650 m (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).

TPD	Lapas	Lapų
	6	8



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

3.9 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

3.10 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Kretingos plento gatvės.

3.11 Žemės sklypų higieninė situacija triukšmo aspektu.

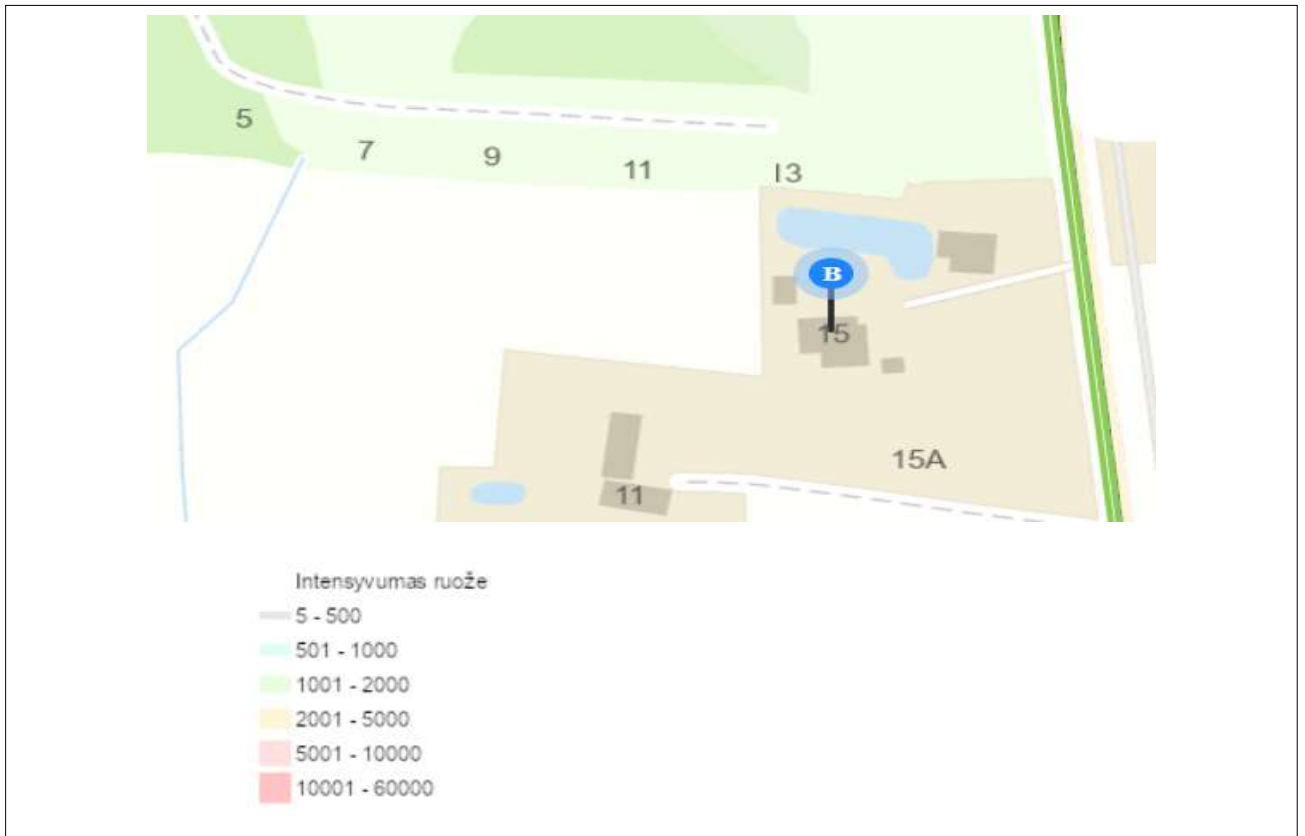
Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui. Planuojamas užstatymas sklype įkomponuojamas į jau esamą kvartalą, kuriame jau suformuota susisiekimo sistema.

Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura 2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja.

Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą planuojama ūkinės veiklos teritoriją apželdinti vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu.

TPD	Lapas	Lapų
	7	8



Ištrauka iš www.eismoinfo.lt

Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeltas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. O esant leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamajame pastate bei jo aplinkoje galimam viršijimui bus numatoma numatoma želdinių juosta triukšmui sumažinti. Šiuo metu jau yra esama želdinių juosta sklypo rytinėje dalyje.

TPD	Lapas	Lapų
	8	8