

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

- Žemės sklypo savininkas: D.K
Plano rengėjas: Vaidoto Eimučio individuali veikla, tel. 8 68224703.
Projekto vadovas: Vaidotas Eimutis.
Informacija apie žemės sklypo planą:
- Žemės sklypo adresas: Vyturio g.1, Ketvergių k., Klaipėdos r.
 - Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 5544/0006:182
 - Žemės sklypo plotas: 0.1463 ha
 - Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
 - Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos
 - Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
 - Žemės sklypo savininkas: Fiziniai asmenys
 - Servitutai: -
 - Specialiosios naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinkle elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis) – 0,0199 ha;

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

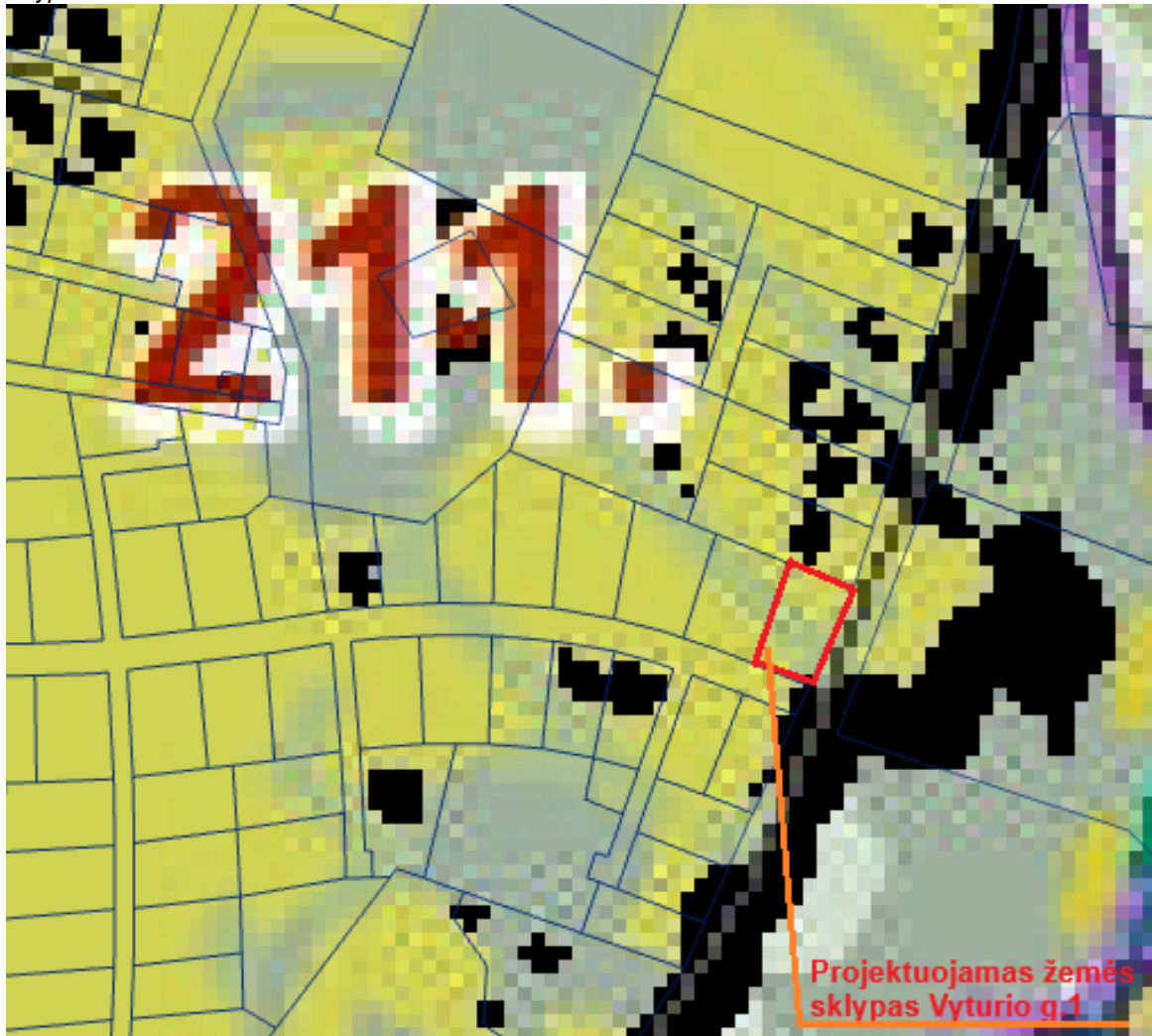
Sklypas ribojasi su esamomis gatvėmis, gyvenamosios paskirties ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypais;



Situacijos schema

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

Žemės sklypo vieta



Ištrauka iš bendrojo plano

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (**U_GG_M_F**) (teritorijos tvarkymo zona Nr. 71), galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G2**) Komerčinės paskirties objektų teritorijos (**K**), Visuomeninės paskirties teritorijos (**V**), Rekreacinės teritorijos (**R**), Bendrojo naudojimo teritorijos (**B**), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**), Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**),

II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacijų 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.

Šiuo atveju detaliojo plano korekcija vykdoma, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-319, koregavimas žemės sklype kad.Nr. 5544/0006:182, Vyturio g.1, Ketvergijų k., Klaipėdos r. naikinant esamą statybos liniją, ją pakeičiant statybos riba ir keičiant užstatymo zoną ir ribą.



Ištrauka iš detalaus plano

III. SPRENDINIAI:

Statybos riba ir statybos zona koreguojama ir naikinama sklypo užstatymo linija sklypui kad.Nr. 5544/0006:182 tikslu, padidinti užstatymo ribą, geriau išdėstyti sklype projektuojamus statinius numatant galimybę sklype pastatyti vieno aukšto gyvenamą namą. Panaikinta statybos linija kuri pakeičiama statybos riba ir padidinta užstatymo zona nepažeis kvartalo koncepcijos, nes tuo metu kai buvo rengiamas detalusis planas, nebuvo numatyta galimybės statyti vieno aukšto gyvenamus pastatus ir esama užstatymo zona yra per maža. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose.

Iki sklypo ribos numatytas 7,5 m atstumas nekeičiamas. Aplinkui vyrauja vieno-dviejų aukšto užstatymo namai, derantys prie esamo miškingo kraštovaizdžio. Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną nekeičiamas. 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-319 patvirtintu detaliuoju planu esami užstatymo rodikliai nekeičiami.

Planuojamų pastatų architektūriniai reikalavimai:

Naudojamos tradicinės arba joms artimos estetine kokybe bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila, pvz., plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.

- **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 rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, rekreacinių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

- **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.** Planuojama veikla – gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija - nėra tarsi. Pastatų eksploatacijoje bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal atitinkamą sutartį su regioniniu atliekų tvarkytoju . Konkretūs higienos normų reikalavimai bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas .

Nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu , patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006m. gegužės 17d. įsakymu Nr. D 1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo" ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu , patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo".

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999m. liepos 14d . įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse" (redakcija nuo 2017m. gegužės 6d . iki 2017m. gruodžio 31d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų 8 m, išskyrus atvejus, kai keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro gesinimui iš vandens telkinio būtina sąlyga yra užtikrinti, kad jame būtų gaisro gesinimo vandens atsargų ne mažiau kaip 108 m³ – gaisro gesinimui 3 val. Esant mažesniai vandens kiekiui, būtina tvenkinį vandeniu papildyti, jį atvežant autocisternomis. Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės). Mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 1.1 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis – už 11,3 km, adresu Šilutės pl. 58, 94181 Klaipėda, Klaipėdos m. sav. Vandens poreikis gaisrų gesinimui tenkinamas iš esamo tvenkinio prie kurio įrengta asfaltbetonio aikštelė 12x12m. Tvenkinys nutolęs mažiau kaip 200 m nuo projektuojamo sklypo.



Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie centralizuotų elektros, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo žemės sklypo. Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas, sprendinius tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas (esami keliai, gatvės):

Planuojama teritorija yra Vyturio g. Ketvergių k., Klaipėdos r.. Susisiekimo sistema išvystyta. Privažiavimas į sklypą numatomas iš esamos D kategorijos Vyturio gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų 15 m, pagal detaliojo plano sprendinius.

Įvertinus racionalius inžinerinių tinklų tiesimo būdus, bei tai, kad teritorijoje nereikalinga triukšmo slopinimo įranga, todėl esama 15m gatvės RL pilnai tenkina teritorijos pralaidumą. Tokios gatvių plėtros buvo suplanuotos atžvelgiant į Ketvergių specialiojo plano sprendinius, kai Vyturio g. numatoma D1-1 kategorijos.

Įvažiavimo į sklypą vieta detaliuoju planu pakeičiama. Automobilių stovėjimo vietų poreikis suskaičiuotas pagal STR 2.06.04:2010 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ planuojamos 2 automobilių stovėjimo vietos, kurios bus sklypo ribose.

Projekto vadovas

Vaidotas Eimutis

Atestato nr A1775