

**2008 M. LAPKRIČIO 27 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
SPRENDIMU NR. T11-631 PATVIRTINTO UAB „SENDVARIO INVESTICINIAI
PROJEKTAI“ ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69,
5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) ESANČIŲ
SUDMANTŲ KAIME, SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
SUPAPRASTINTA TVARKA ŽEMĖS SKLYPUI SENDVARIO G. 20, SUDMANTŲ K.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: UAB SAVEDA, a.k. 306864741.

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

Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Sudmantų k., Sendvario g. 20
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5530/0001:258
3.	Žemės sklypo plotas	0.4510 ha
4.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.4510 ha
5.	Nusausintos žemės plotas	0.4510 ha
6.	Paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkai, valdytojai	UAB SAVEDA, a.k. 306864741
9.	Servitutai	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0038 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0038 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0038 ha; Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
10.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:	III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 0.0084 ha; VI-2. melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.451 ha; III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 0.0076 ha; III-2. kelių apsaugos zonos - 0.1053 ha.
11.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 41 kv. m; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 76 kv. m;
12.	Statiniai	Pastatas (Paslaugų paskirties)


II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija vakaruose ir šiaurėje ribojasi su komercinės paskirties sklypais, rytuose ir pietuose su D kategorijos Sendvario gatve, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų -12 metrų.

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

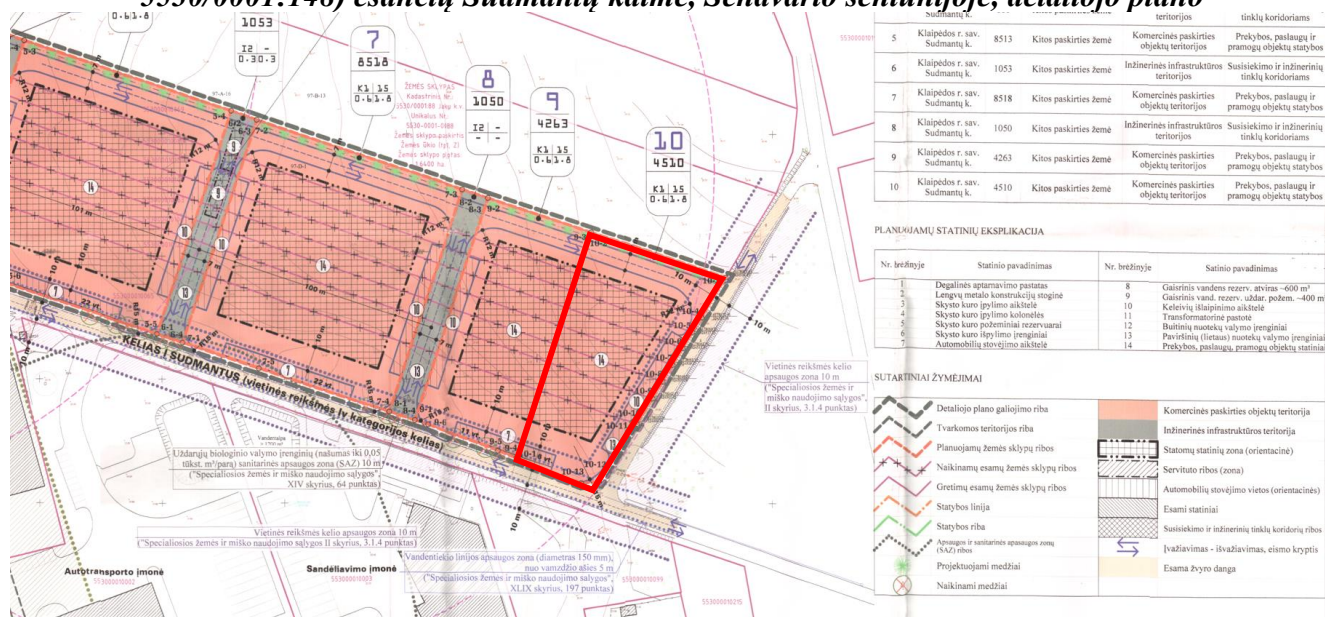


Planuojama teritorija

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
27.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N	KT	20	0,8	1

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, planuojama patenkinti vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (teritorijos tvarkymo zona Nr. 27), kur galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (**KT**), galimi žemės naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (**G2**), Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**), Komercinės 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**), Naudingųjų iškasenų teritorijos (**N**), didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 metrų nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8.

Ištrauka iš 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano



Planuojama teritorija

2008-11-27 sprendimu Nr. T11-631 patvirtintu detalioju planu planuojamam sklypui (DP žym. Nr. 10) nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – kita, komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 60 %;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8.

Rengiamu projektu koreguojami 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai.

II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto 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) 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.

Šiuo atveju rengiamas 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas. Koreguojama detaliojo plane pažymėtame žemės sklype Nr. 10 (Sendvario g. 20) nustatyta statybos zona, statybos riba, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, nekeičiant detaliojo planu nustatytą privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir

nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

III. SPRENDINIAI:

Statybos zona, statybos riba (Taisyklių 318.3.1 punktas). Atsižvelgiant į planuojamą užstatymą, koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba. Statybos zona ir statybos riba koreguojama nekeičiant 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu nustatytų užstatymo reglamentų. 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 ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Rengiamu projektu statinių statybos zona ir statybos riba planuojama 3 m atstumu nuo šiaurinės ir vakarinės sklypo ribos. Kadangi, 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuotas 15 m aukščio užstatymas, galimas ne arčiau kaip 6,25 m atstumu nuo sklypo ribos, pridedami gretimų sklypų savininkų sutikimai.

Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (Taisyklių 318.3.6 punktas). Statinių statybos zona planuojama ant patvirtintu detaliuoju planu suplanuoto pravažiavimo per sklypą. Pravažiavimas yra nenaudojamas, todėl buvo gautas gretimo sklypo savininkas dėl beklūtės eismo zonos/pravažiavimo naikinimo.

Kiti detaliuoju planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

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. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklių bei Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

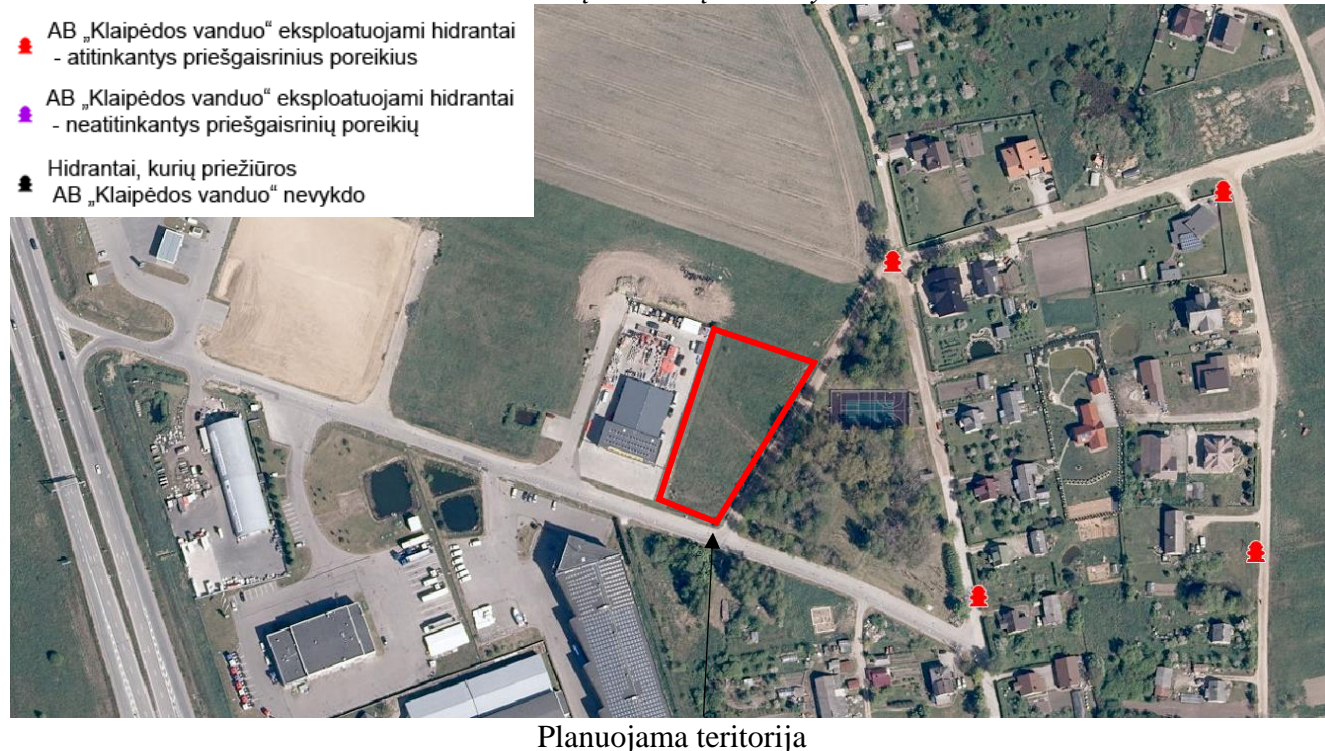
Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių šalia planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. 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 statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės

saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 3.52 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Kretainio g. 2, Klaipėda.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Gaisrinių hidrantų išsidėstymo schema



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. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Komercinės paskirties objektų teritorijose - 10 %.**

Planuojamoje teritorijoje esamų želdinių nėra.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Sendvario g. 20, Sudmantų k. Klaipėdos r. Susisiekimo sistema suplanuota 2008 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB „Sendvario investiciniai projektai“ žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65; 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148) esančių Sudmantų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu. Į sklypą patenkama iš esamos D kat. Sendvario g.

Rengiamu projektu statinių statybos zona planuojama ant patvirtintu detaliuoju planu suplanuoto pravažiavimo per planuojamą sklypą, tačiau pravažiavimas yra nenaudojamas, servitutas nėra nustatytas, be to buvo gautas gretimo sklypo savininkas dėl beklūtės eismo zonos/pravažiavimo naikinimo.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus 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.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

