

ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636, 5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), ESANČIŲ KALNIŠKĖS KAIME, VĖŽAIČIŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2016-05-16 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-1016, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5568/0009:638), ANIELIŠKĖS G. 19, KALNIŠKĖS K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypų (kad. Nr.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636, 5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), esančių Kalniškės kaime, Vėžaičių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2016-05-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1016, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5568/0009:638), Anieliškės g. 19, Kalniškės k., Klaipėdos r.
- Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
- Rengėjas:** MB “Taurena”, PV Daiva Orentienė (TPV 0073).

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

- Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5568/0009:638), Anieliškės g. 19, Kalniškės k., Klaipėdos r., plotas – 0.1534 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas vakarinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais (kad. Nr. 5568/0009:629, kad. Nr. 5568/0009:452, kad. Nr. 5568/0009:462), nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, rytinėje pusėje su laisvoje valstybinėje žemėje esančia Anieliškės gatve, šiaurinėje pusėje – su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 5568/0009:496), nuosavybės teise priklausančii privatiems asmenims.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5568/0009:638		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Vėžaičių sen., Kalniškės k., Anieliškės g. 19
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5568/0009:638
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-2792-5134
4.	Žemės sklypo plotas	0.1534 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1534 ha
6.	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1534 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.1534 ha
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys

11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	-
13.	Žymos	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1534 ha
13.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0004 ha

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detaliuoju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**

- 1.1. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5568/0009:638 (koreguojamame detalijame plane projektinis Nr. S-05)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

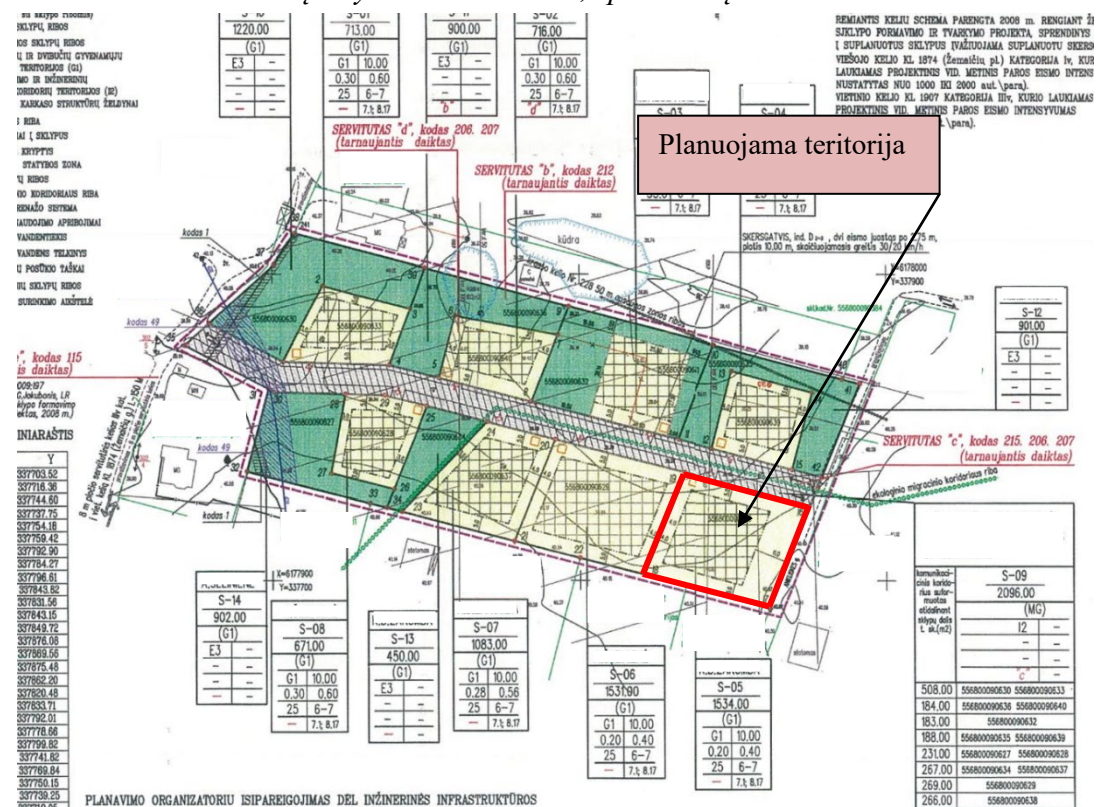
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 10

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.20

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.40

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypų (kad. Nr.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636, 5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), esančių Kalniškės kaime, Vėžaičių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2016-05-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1016, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 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.
2. **Planavimo tikslas:** žemės sklypų (kad. Nr.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636, 5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), esančių Kalniškės kaime, Vėžaičių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2016-05-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1016, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5568/0009:638), Anieliškės g. 19, Kalniškės k., Klaipėdos r., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja žemės sklypų (kad. Nr.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636, 5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), esančių Kalniškės kaime, Vėžaičių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2016-05-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1016, sprendiniai. Per planuojamą žemės sklypą eina bendro naudojimo rinktuvas, kuris trukdo suplanuotam užstatymui. Rinktuvas buvo atkastas, koordinuotas ir jo būvimo vieta suderinta su Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus vyriausiuoju specialistu, todėl rinktuvo apsaugos zona sumažinta iki 5 m nuo ašies, į abi puses. Dėl apsaugos zonos, nėra galimybės pastatyti dvibutį, todėl atsirado poreikis suplanuoti rinktuvo iškėlimą, bei atitinkamai pakoreguoti statinių statybos zoną ir statybos ribą, nustatytas galiojančiu detaliuoju planu.
4. **Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas vienbučiams, dvibučiams gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Per planuojamą žemės sklypą praeina bendro naudojimo drenažo rinktuvas. Planuojamas drenažo rinktuvo iškėlimas (žr. pagrindinį brėžinį), nuo kurio nustatoma apsaugos zona po 5 m į abi puses (kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimai, dėl apsaugos zonos patekimo į jų sklypus yra pridedami projekto sudėtyje). Naujai projektuojama statybos riba ir statinių statybos zona planuojama atsižvelgiant į naujai planuojamą drenažo rinktuvo vietą bei jam nustatomą apsaugos zoną, bei detaliuoju planu suplanuotą leistiną aukštingumą (iki 10 m). Taip pat vertinamos rytinėje pusėje esančios D kat. Anieliškės (KL8555) gatvės raudonosios linijos – 12 m, tad statybos zona nuo jų planuojama ne arčiau 1 m atstumu. Statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype planuojama taip, kad nepatektų į perkeliama bendro naudojimo drenažo rinktuvo apsaugos zoną ir būtų ne arčiau nei 3,75 m nuo planuojamo žemės sklypo ribų. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi pastatai bus statomi išlaikant didesnius nei minimalūs atstumai iki sklypo ribos (min 3,75 m), kai pastato aukštis yra iki 10 m. **Kiti 2016-05-16 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1016 patvirtintu žemės sklypu (kad. Nr.5568/0009:496, 5568/0009:630, 5568/0009:633, 5568/0009:636,**

5568/0009:640, 5568/0009:635, 5568/0009:639, 5568/0009:638, 5568/0009:637, 5568/0009:634, 5568/0009:631, 5568/0009:632, 5568/0009:629, 5568/0009:628, 5568/0009:627), esančių Kalniškės kaime, Vėžaičių seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.

5. **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 rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliuoju planu yra numatytas iš D kat. suplanuotos vidinės gatvės (RL – 10 m). Susisiekimo sprendiniai lieka nekeičiami, suplanuoti galiojančiu detaliuoju planu. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Atsižvelgta į galiojanti teisinį reglamentą ir įvertintos D kat. Anieliškės gatvės raudonosios linijos – 12 m. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
7. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
8. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
9. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Gaisro gesinimo sprendiniai nekoreguojami, lieka suplanuoti galiojančiu koreguojamu detaliuoju planu (žiūrėti koreguojamo detaliojo plano pagrindinį sprendinių brėžinį, pridėtą projekto sudėtyje): *“Gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš sklype S-11 esamo 102 m² ploto vandens telkinio. Įregistruotas servitutas – KODAS 212 (servitutas „b“). Vandens paėmimui numatoma sklypuose (S-02 ir S-11) pakloti vandens tiekimo liniją iki įrengiamo vandens paėmimo šulinio komunikacinio koridoriaus ribose. Įregistruoti servitutai – KODAS 206, 207*

(servitutas „d“). Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 2,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

Projekto vadovė

Daiva Orentienė

