

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5523/0007:54), ESANČIO LELIŲ KAIME, SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2011-02-28 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV - 447, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5523/0007:274) SMELTALĖS G. 12, LELIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-02-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr. AV - 447, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5523/0007:274), Smeltalės g. 12, Lelių k., Klaipėdos r.
- Planavimo organizatorius:** Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai Klaipėdos r. sav., tel. 8 46 211116, el. paštas savivaldybe@klaipedos-r.lt, internetinė svetainė www.klaipedos-r.lt.
- Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
- Rengėjas:** MB „Taurena“, įmonės kodas 305679825, adresas korespondencijai: Aušrinės g. 5B, Klemiškės II k., Klaipėdos r., LT- 912899, tel. 8 638 69696, el. paštas mbtaurena@gmail.com, projekto vadovė Daiva Orentienė, teritorijų planavimo atestato Nr. TPV 0073

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

- Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5523/0007:274), Smeltalės g. 12, Lelių k., Klaipėdos r., plotas – 0.2043 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas rytinėje ir pietvakarinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, šiaurinėje – su laisva valstybine žeme, vakarinėje pusėje - su žemės ūkio paskirties žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims, pietrytinėje pusėje su Smeltalės gatve.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5523/0007:274</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Lelių k., Smeltalės g. 12
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0007:274
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-2859-2790
4.	Žemės sklypo plotas	0.2043 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1929 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1929 ha
6.	Vandens telkinių plotas	0.0114 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.1929 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	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0528 ha; Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).
13.	Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0001 ha.

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ 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. 5523/0007:274 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 6)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)

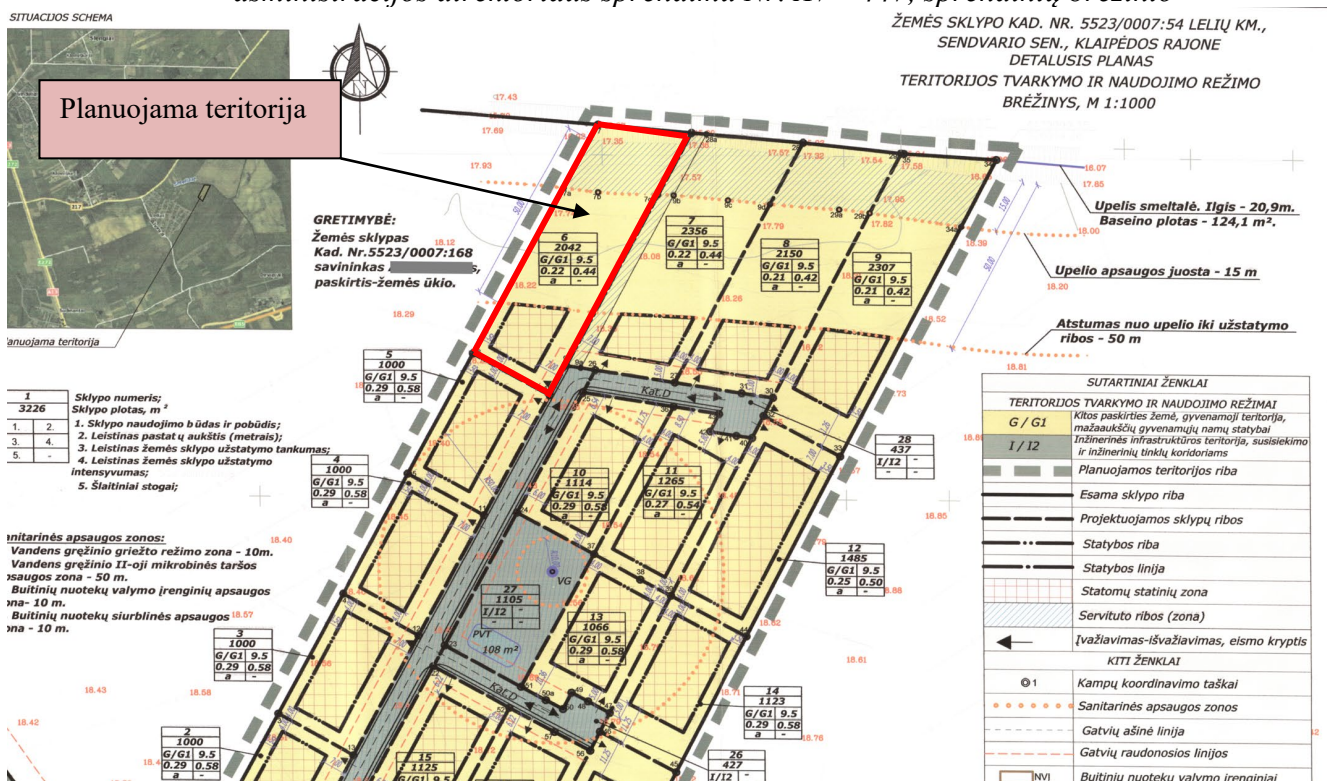
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (G1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 9.5

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.22

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.44

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju plano, patvirtinto 2011-02-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr. AV - 447, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

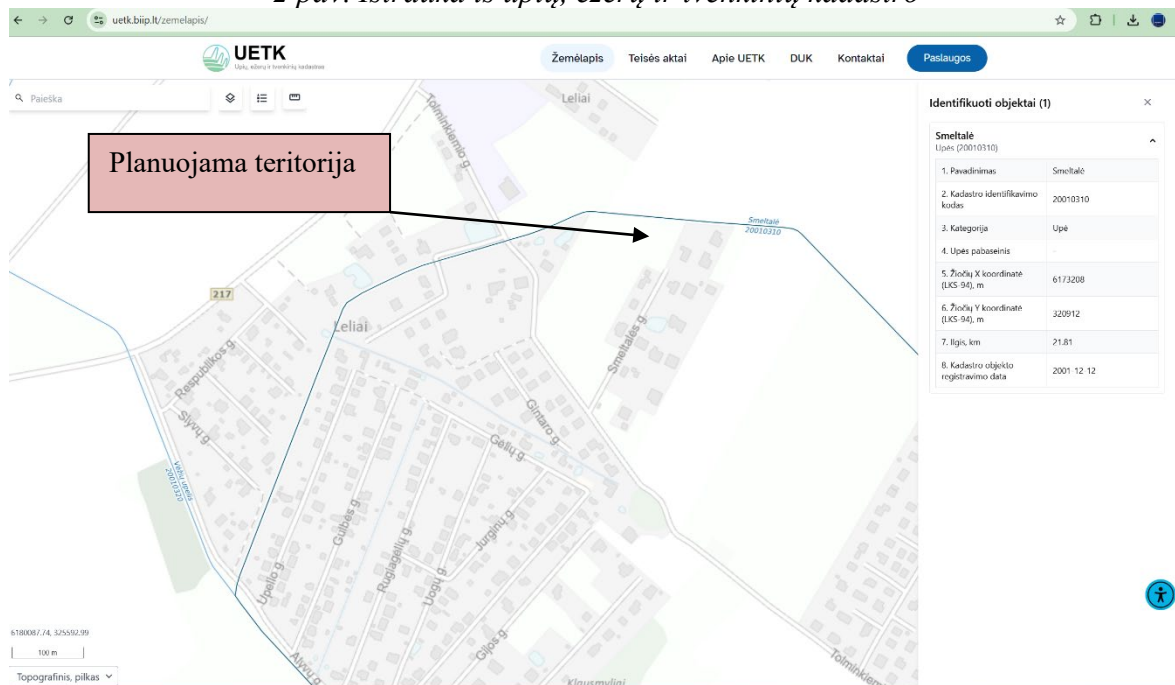
1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, 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 servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.
2. **Planavimo tikslas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-02-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr. AV - 447, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5523/0007:274), Smeltalės g. 12, Lelių k., Klaipėdos r., naikinant statybos liniją, koreguojant statybos ribą ir statinių statybos zoną.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-02-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr. AV - 447, sprendiniais. Sklypo savininkas, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas sklypas yra pailgas, o planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, nusprendė padidinti statinių statybos zoną ir ribą savo turimame žemės sklype, kad būtų galima, rengiant pastatų/statinių techninį projektą, laisviau orientuoti ir išdėstyti pastatus/statinius esamame žemės sklypo plote, kuo racionaliau jį išnaudojant. Kadangi galiojančiu detaliuoju planu suplanuota teritorija yra užstatyta, nebeišlaikant statybos linijos, vientisas kvartalo užstatymas jau nėra išlaikytas, tad nebėra tikslinga orientuoti statinius pagal statybos liniją, todėl detaliuoju planu suplanuotą statybos liniją planuojama naikinti.
4. **Statybos linijos naikinimas, statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Ankstesniu detaliuoju planu suplanuota statybos linija naikinama.

Į šiaurę, planuojamoje teritorijoje yra Smeltalės upelis, kuri registruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (žr. 2 pav.). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į tai, pakrantės apsaugos juosta nuo Smeltalės upelio lieka galiojančio koreguojamo detaliojo plano sprendiniais (reg. Nr. T00063543) nustatyta -15 m. Pakrantės apsaugos juosta į planuojamą teritoriją nepatenka. Atsižvelgiant į tai, kad minėtame detaliojame plane (reg. Nr. T00063543) Smeltalės upelio apsaugos zona nenustatyta ir nenurodyta pagrindiniame sprendinių brėžinyje, šiuo koreguojamu detaliuoju planu ji taip pat nenustatoma.

Statinių statybos riba ir statybos zona planuojamame žemės sklype buvo atitrakta 50 m atstumu, nuo upelio. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 p. „paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose urbanizuoti teritorijose kaime“. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra kompaktiškai užstatytame Lelių kaime (žr. 3 pav.), minėtas apribojimas dėl statinių statybos netaikomas.

Atsižvelgiant į tai, kas aukščiau išdėstyta, statybos riba ir statinių statybos zona planuojama ne mažesniu nei 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų, kadangi planuojama statyti ne aukštesnius nei 8,5 m pastatus/statinius (žiūrėti pagrindinių sprendinių brėžinį). Šiaurinėje pusėje, statinių statybos zona ir statybos riba planuojami už Smeltalės upelio paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Pastatų/statinių statyba naujai planuojamoje statybos zonoje, 3 m atstumu nuo kaimyninių žemės sklypų (be kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimų), galima tik tuo atveju, jei projektuojamo pastato/statinio aukštis bus projektuojamas ne aukštesnis nei 8,5 m. Jei pastato/statinio aukštis bus projektuojamas pagal esamus, nekeičiamus detaliojo plano rodiklius ir viršys 8,5 m aukštį, statyba naujai projektuojamoje statybos zonoje 3 m atstumu nuo sklypo ribų bus galima tik gavus kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimus. Kitu atveju pastatai/statiniai nuo projektuojamo žemės sklypo ribų turi išlaikyti atstumus, nustatytus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 8 priede. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi pastatai bus statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos (min 3 m), nes planuojamo gyvenamosios paskirties pastato aukštis sklypo savininkų pageidavimu, bus projektuojamas iki 8.5 m. **Kiti 2011-02-28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Nr. AV - 447 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0007:54), esančio Lelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detalioju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.**

2 pav. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro





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 nekeičiamas, lieka esamas, koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas: iš D kat. Smeltalės gatvės. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietas sprendžiama techninio darbo 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 darbo 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 darbo projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp

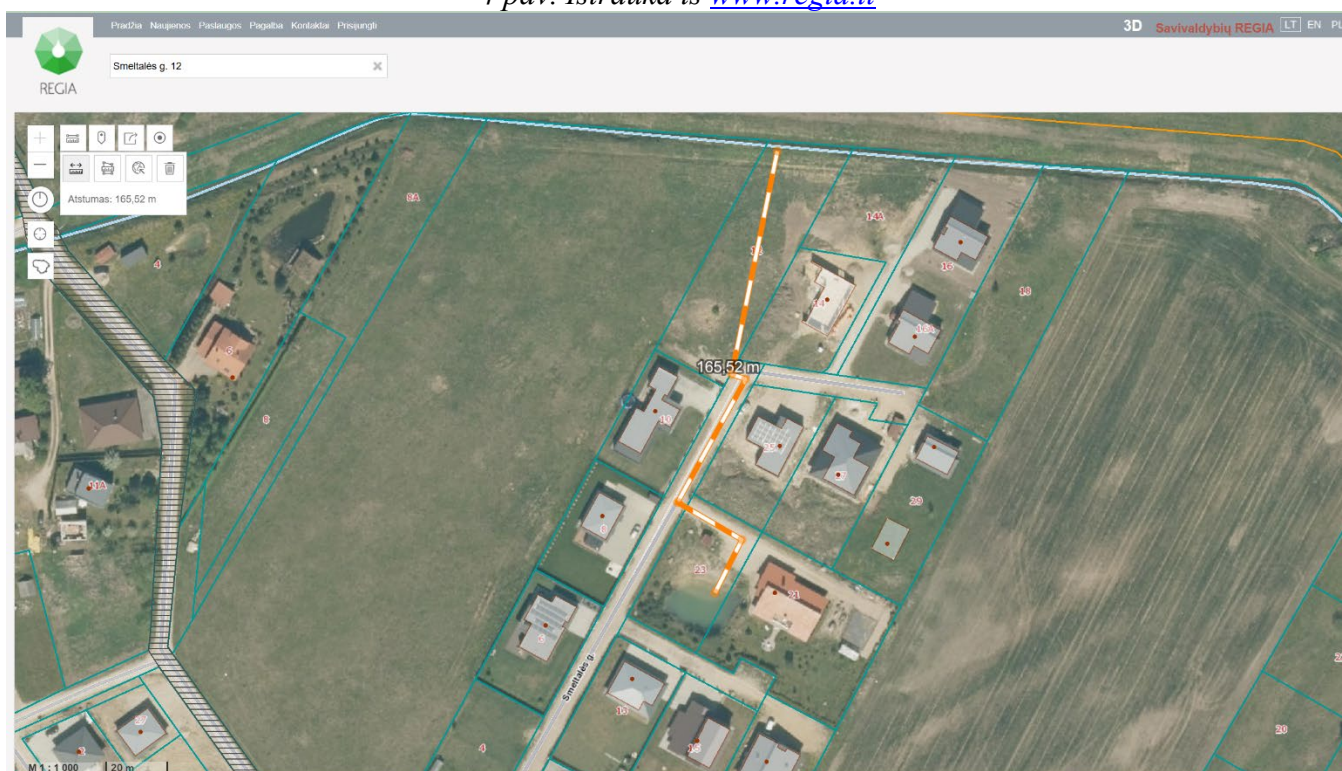
pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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 atveju vanduo bus imamas iš koreguojamu detaliuoju planu suplanuoto ir įrengto dirbtinio vandens telkinio, žemės sklype Smeltalės g. 23, Lelių k., Klaipėdos r. (žr. 1, 4 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė

Daiva Orentienė