

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS atliekamas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punkto reikalavimus.

BENDRIEJI DUOMENYS.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS. Klaipėdos rajono savivaldybė.

ADRESAS. Naudvariškių g.18, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo kad. Nr. 5558/0003:240.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS – SKLYPO PLOTAS: 2909m².

PLANAVIMO JURIDINIS PAGRINDAS: Žemės nuosavybės registras: reg. Nr. 44/414873

Detaliojo plano korektūra parengta, remiantis:

- Sklypo ribų planu;
- Topografinė medžiaga;
- 2017m. spalio 25d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. AV-2335 patvirtintu "Žemės sklypo (kad. nr. 5558/0003:240) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalioju planu;
- 2011m. gruodžio 13d. Klaipėdos rajono savivaldybės žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu nr. 12VĮ-(14.12.2.)2407 patvirtinto "Klaipėdos rajono Sendvario seniūnijos Turalaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymu".
- Aplinkinių sklypų detaliesiais planais.

PLANAVIMO INICIATORIUS. S.J. privatūs asmenys.

PROJEKTUOTOJAS. MB "Archupė", Gedmino g. 2-1, Budrikai, LT-96328 Klaipėdos r., tel. +370 699 44036; el. paštas: urte.peziene@gmail.com PV Vytautas Grykšas (Atest. Nr. A 1945).

PROJEKTO FINANSAVIMO ŠALTINIS. Projektavimo darbai finansuojami S.J. lėšomis.


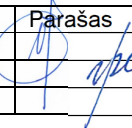
ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTIS. Žemės naudojimo paskirtis ir būdas nesikeičia: kitos paskirties žemė – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos „G/G1“

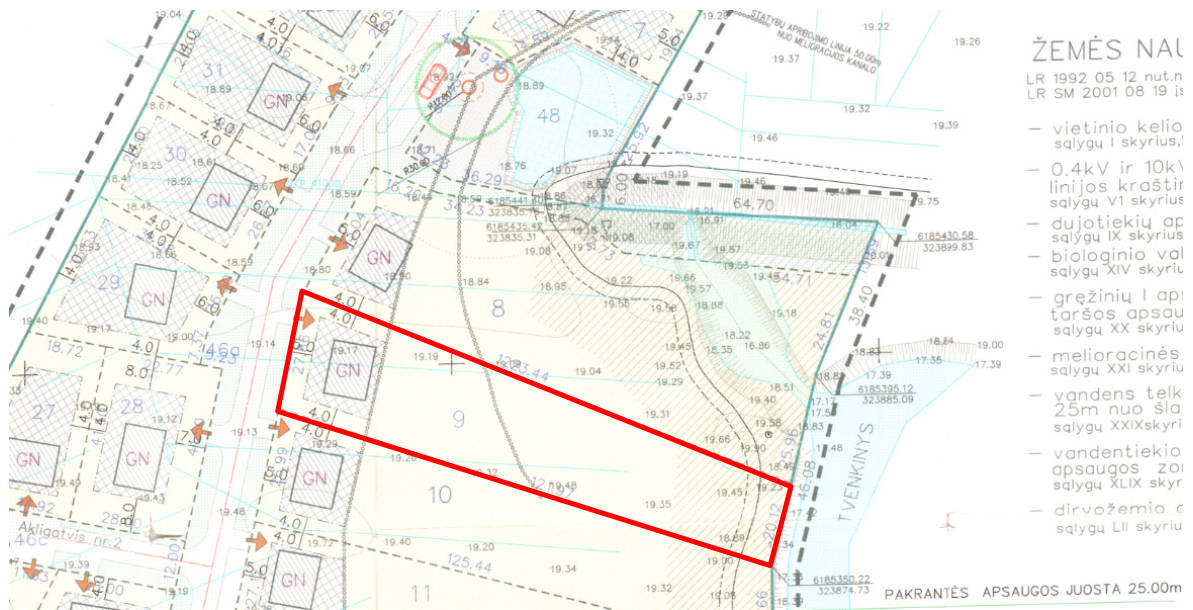
LEISTINAS AUKŠTINGUMAS. 8,5 m.

UŽSTATYMO TIPAS. Laisvo planavimo.

ESAMA PADĖTIS

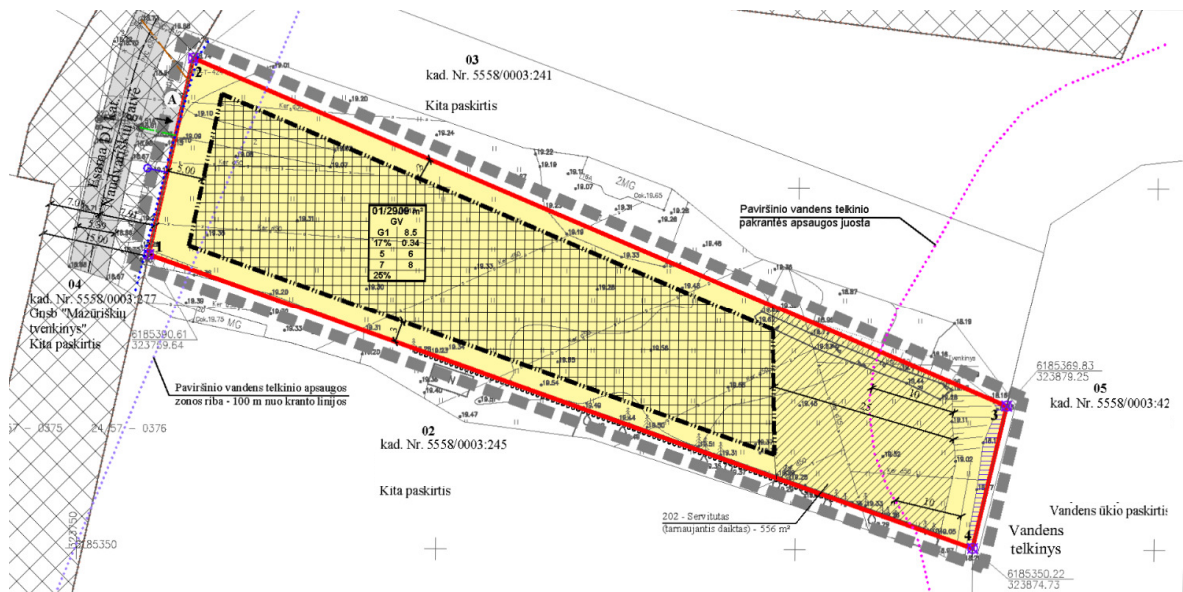
2011m. gruodžio 13d. Klaipėdos rajono savivaldybės žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu nr. 12VĮ-(14.12.2.)2407 patvirtintas Klaipėdos rajono Sendvario seniūnijos Turalaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas. Koreguojamos statybos ribos sklype nr. 9. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu sklypuose nustatyta 25m pakrantės apsaugos juosta, kurios ribose suplanuotas pėsčiųjų servitutas.

Laida	Data	Laidos statuso ir išleidimo priežastis, keitimo pavadinimas (priežastis) (jei taikoma)			
0	2024	Statybos leidimui			
	MB "Archupė" Tel.: +370 699 44036 urte.peziene@gmail.com		<u>STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS</u> DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS TECHNINIO vienbučio gyvenamojo namo Naudvariškių g.18, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., statybos PROJEKTO RENGIMO METU		
	Atest. Nr. A1945 40385	Pareigos PV, arch. PVasist.	V. Pavardė V. Grykšas U. Pėžienė	Parašas 	<u>PROJEKTO DALIS</u> Sklypo plano <u>DOKUMENTO PAVADINIMAS</u> Aiškinamasis raštas
				0	
LT	<u>UŽSAKOVAI STATYTOJAI</u> S.J.		<u>DOKUMENTO ŽYMUO</u> TP-008/24-DPT-AR	LAPAS 1	LAPŲ 7



Ištrauka iš 2011m. gruodžio 13d. Klaipėdos rajono savivaldybės žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu nr. 12VJ-(14.12.2.)2407 patvirtinto "Klaipėdos rajono Sendvario seniūnijos Tauralaukio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo"

2017m. spalio 25d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. AV-2335 patvirtintas "Žemės sklypo (kad. nr. 5558/0003:240) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas". Detalioju planu pakoreguotos statybos ribos. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu sklype nustatyta 10m pakrantės apsaugos juosta, kurios ribose suplanuotas pėsčiųjų servitutas.

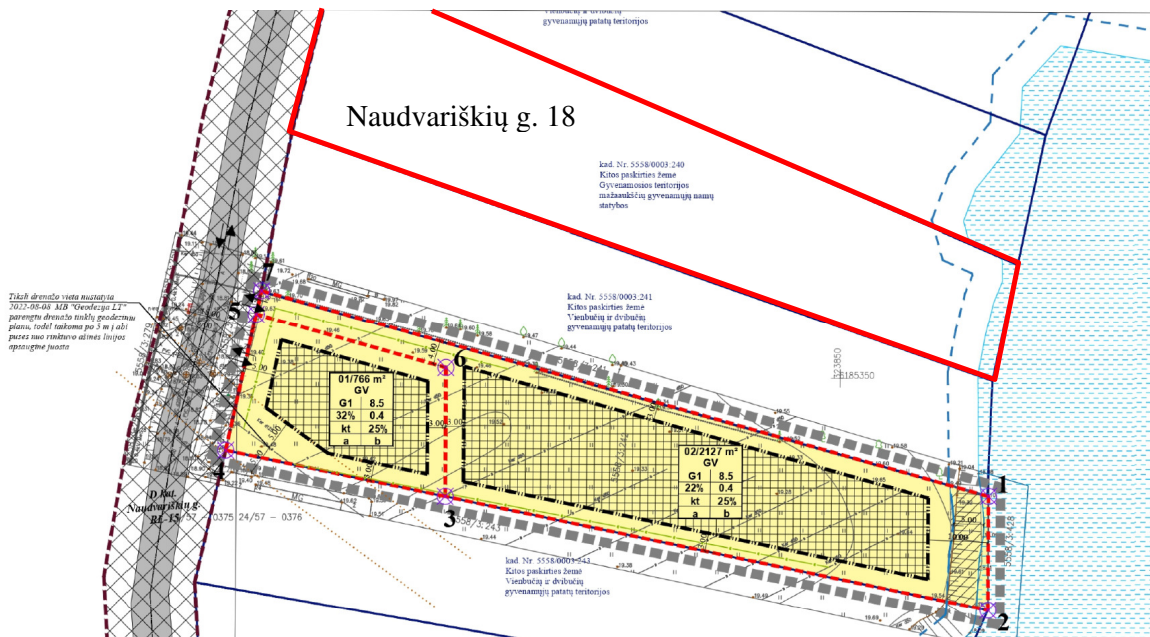


Ištrauka iš 2017m. spalio 25d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. AV-2335 patvirtinto "Žemės sklypo (kad. nr. 5558/0003:240) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano".

2022 m. balandžio 14d. įsakymu Nr. AV-1036 gretimybėje esančiame sklype (adresu Naudvariškių g. 22 ir 22A) patvirtintas žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:242) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas. Šiuo detalioju planu padalintas sklypas į du atskirus sklypus.

Rytinėje pusėje esančiame sklype nustatyta vandens telkinio apsaugos juosta 5m, kurioje išskirtas tarnaujantis servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku.

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.:+370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	2	7	0



Ištrauka iš 2022 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. AV-1036 gretimybėje esančiame sklype (adreso Naudvariškių g. 22 ir 22A) patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:242) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano

Atsižvelgiant į Naudvariškių g. 22 ir 22A detaliojo plano sprendinius numatoma didinti statinių statybos zoną Naudvariškių g. 18 sklype išlaikant vientisą pėsčiųjų taką.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatyto teritorijos naudojimo reglamento ir planavimo tikslų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01) šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“, 318.3 punktą, kai galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami Teritorijų planavimo įstatymo 28 str.9 dalyje nustatytais atvejais.

PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo **tikslas**: techninio projekto rengimo metu **keisti** [praplėsti] **statybos ribas**. Detalioju planu numatyta statybos riba šiaurinėje pusėje yra 3m atstumu nuo sklypo ribos. Gautas šiaurės pusėje besiribojančio sklypo savininko sutikimas didinti statybos zoną iki sklypo ribos (0,00m atstumu).

Pietinėje pusėje statybos riba praplečiama pagal pietinėje pusėje besiribojančio sklypo savininko sutikimą didinti statybos zoną iki sklypo ribos (1,10m atstumu).


Rytinėje pusėje statybos riba didinama **koreguojant** 2017m. spalio 25d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. AV-2335 patvirtintu detalioju planu nustatytą 556m² **servitutą** (teisė naudotis pėsčiųjų taku). Naujai suformuotas servitutas – 204m². Šiame detaliojame plane išlaikoma (išsaugoma) esama nustatyta vandens telkinio apsaugos juosta (10m).

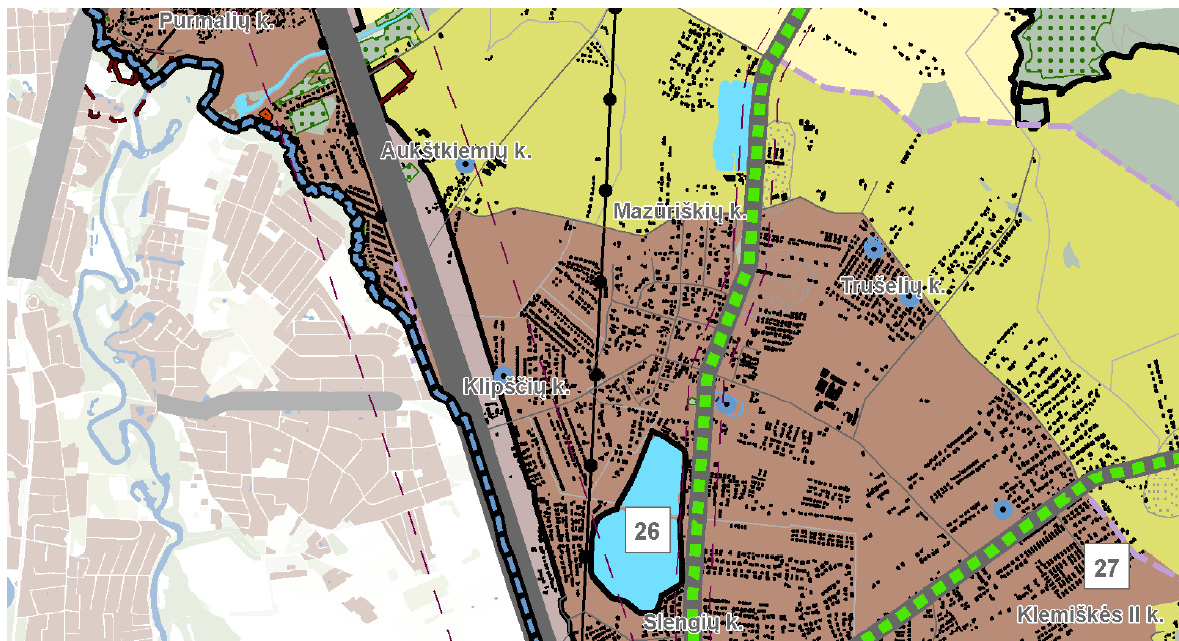
Statybos riba iš vakarinės pusės – nekinta.

SKLYPO UŽSTATYMO PLANAVIMAS.

Naudvariškių g.18, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo kad. Nr. kad. nr. 5558/0003:240 sklype numatoma statyti vienbutį vieno aukšto gyvenamąjį namą. Detaliojame plane numatyti rodikliai nesikeičia.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendroju planu, planuojamos teritorijos funkcinė zona – mažo užstatymo intensyvumo. Didžiausias leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ir užstatymo intensyvumas neviršija detalioju planu nustatytų reikšmių.

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.:+370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	3	7	0



Teritorijų tvarkymo reglamentai su integruotais kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentais ¹							
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus ¹	Didžiausias leistinas sklypo užstatymas (U) ¹	Igyvendinimo prioritetasis
1	2	3	4	5	6	7	8
27.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	20	0,8*	1
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	16	0,4*	2
		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	12	0,2*	2
		Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E	KT	30	2,5	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****, N, B	M, KT	-	-	-
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, K***, R***, I1***, P***	Z, KT	-	0,8***	-
		Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-

Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio

PAGRINDINIAI TECHNINIAI RODIKLIAI NESIKEIČIA.


Pavadinimas	Mato vnt.	Rodikliai prieš detaliojo plano koregavimą	Rodikliai po detaliojo plano koregavimo
Sklypo plotas	m ²	2909	2909
Sklypo užstatymo plotas	m ²	494	494
Sklypo užstatymo tankis	%	17	17
Sklypo užstatymo intensyvumas	%	34	34

Sklype keičiama statybos zona. Sklypo sutvarkymo plano brėžinyje pateikiamos sklypų ribos su planuojamais sprendiniais.

GRETIMYBĖS, GALINČIOS TURĖTI ĮTAKO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS:

Planuojamas žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis. Planuojamas sklypas ribojasi su:

- Naudvariškių g. 16A, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., skl.kad. Nr.5558/0003:155 paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybės teisė: S. J. ir S. B.
- Naudvariškių g. 20, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., skl.kad. Nr.5558/0003:241 paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybės teisė: A.M.

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.:+370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	4	7	0

3. Naudvariškių g., Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., skl.kad. Nr.5558/0003:277 paskirtis: kita, naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nuosavybės teisė: GNSB „Mazūriškių tvenkinys“.

4. Naudvariškių g., Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., skl.kad. Nr.5558/0003:428 paskirtis: vandens ūkio, naudojimo būdas: bendrojo naudojimo vandens telkiniai. Nuosavybės teisė: E.S., H.S., D.K., R.K., V.B., A.K.

HIGIENOS IR SVEIKATOS ASPEKTAS.

Projektas atliekamas laikantis sanitarinių apsauginių zonų. Jokia pavojinga aplinkai ar visuomenei ūkinė veikla nebus vykdoma. Žemės sklypas nepatenka į sanitarinių zonų ribas. Atliekant techninį projektą statinys turi atitikti reikalaujamą pastato akustinę klasę ir energinio naudingumo koeficiento klasę.

PRIEŠGAISTRINIAI REIKLAVIMAI

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 6 lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamieji pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ugniasienėmis), kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.).


Projektuojamiems pastatams nustatomas II atsparumo ugniai laipsnis. Gretimybėje esančių pastatų atsparumo ugniai laipsnis – II.

Gaisrinių automobilių įvažiavas į sklypą numatytas iš privažiavimo kelio, sklype numatomų privažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, turi atitikti gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Gaisro gesinimas numatomas iš sklypo rytuose esančio Lenkvičių karjero. Atstumas nuo sklypo perimetro tolimiausio taško iki vandens telkinio ~128m. Artimiausia gaisrinė – maždaug ~7,9 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



Išrauka iš www.vanduo.lt hidrantų žemėlapis

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.:+370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	5	7	0

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIS APLINKAI.

Naudvariškių g. 18, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., sklype saugotinių medžių - nėra. Želdynams skiriama ne mažiau kaip 25 % gyvenamosios teritorijos sklypo ploto.

Prieš pradėdant žemės darbus sklypo augalinį sluoksnį nustumti į centrinę sklypo dalį ir išsaugoti jį, kad pabaigus statybos darbus būtų vėl išskirstomas tolygiai po visą neužstatytą sklypo plotą

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Numatoma (gyvenamosios teritorijos) veikla sklype, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių gyvenimo kokybei, neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai nedaro, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMAS.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų vietinių inžinerinių tinklų, esančių Naudvariškių gatvėje. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

– Vandentiekio tinklai: numatoma jungtis prie esamų vietinių vandentiekio tinklų Naudvariškių gatvėje. Preliminarus vandens kiekis – 1 m³/d, 300 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

– Nuotekų tinklai: detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų vietinių buitinių nuotekų tinklų Naudvariškių gatvėje. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 1 m³/d, 300 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

– Lietaus nuotekų tinklai: detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų vietinių lietaus nuotekų tinklų Naudvariškių gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos natūraliai leidžiasi į esamą vandens telkinį.

– Šildymas: numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.

– Melioracija: sklypai yra melioruoti. Planuojamuose sklypuose esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti. Drenažo sistemas pertvarkyti taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse (tikslinama techninio projekto metu, darbai atliekami sklypų savininkų lėšomis). Melioracijos tinklai patenkantys į projektuojamą statinių zoną atkasami ir užkoordinuojami, taip sumažinant apsaugos zoną.

– Elektros tinklai: prie planuojamo sklypo yra įrengta 0,4kV įvadinės elektros apskaitos spinta.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- | | |
|---|-----------------------|
| – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) | – 10m |
| – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) | – 2909 m ² |
| – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) | – 2909 m ² |
| – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | – 1m ² |


Servitutai:

Esamas servitutas sklypo plane neregistruotas ir koreguojamas: jam nustatomas plotas. Tarnaujantis kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 202) 204m².

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į greta stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas:

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.:+370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	6	7	0

Planuojama teritorija yra Mazūriškių kaime, Klaipėdos rajone. Susisiekimas numatomas nuo rajoninio kelio 2212 Klaipėda-Triušiai-Kretinga (Rasytės g.), nuo kurio Stonės (žvyro danga) ir Naudvariškių gatve (asfalto danga) patenkama iki planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su esama Naudvariškių gatve (detaliuoju planu, patvirtintu 2005-04-28 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. T11-131, suplanuota D1-2 kat.). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.



Susisiekimo schema ant www.regia.lt žemėlapis

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengų, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialųjį planą, patvirtintą 2007-08-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-260, nustatyti šie gatvių techniniai parametrai (su planuojama teritorija šios gatvės nesiriboja) - Stonės g.: kategorija - C2, plotis tarp raudonųjų linijų - 20 m, važiuojamosios dalies plotis - 6,5 m; Rasytės g.: kategorija - B2, plotis tarp raudonųjų linijų - 47 m, važiuojamosios dalies plotis - 7 m, gatvė numatyta su jungiamaisiais keliais (gatvėmis) prie valstybinių kelių.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiuoju planu, arčiausiai planuojamos teritorijos esančiai Stonės gatvėje numatyta savivaldybės reikšmės rajoninė trasa (planuojamos dviračių infrastruktūros pagrindu) SR118, o Rasytės gatve numatyta savivaldybės reikšmės rajoninė trasa (planuojamos dviračių infrastruktūros pagrindu) SR117, kurios buvo suplanuotos ankstesniais planais (specialiaisiais, bendraisiais ar saugomų teritorijų tvarkymo planais).

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato nr.	Parašas	Data
PV, arch.	Vytautas Grykšas	A1945		2024-10
PV asist.	Urtė Pėžienė	40385		2024-10

	MB "Archupė"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	Tel.: +370 699 44036 urte.peziene@gmail.com	TDP-009/24-DPT-AR	7	7	0