

Žemės sklypų (kadastrinis Nr. 5538/0013:0296, 5538/0013:0297, 5538/0013:0298, 5538/0013:0299), esančių Suteimų g. 2, 4, 6, 8 Saulažolių k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav., statybos zonos, statybos ribos ir teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis *LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu*, kuriame numatyta, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) 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, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

TPD pavadinimas. Žemės sklypų (kadastrinis Nr. 5538/0013:0296, 5538/0013:0297, 5538/0013:0298, 5538/0013:0299), esančių Sutemų g. 2, 4, 6, 8 Saulažolių k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav., statybos zonos, statybos ribos ir teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Planavimo iniciatorius: privatūs asmenys.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

3. ESAMA SITUACIJA

2.1 Informacija apie žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo plotas	0.1410 ha
2.	Adresas	Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Saulažolių k., Sutemų g. 2
3.	Kadastrinis numeris	5538/0013:296
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys
7.	Žemės sklype esantys statiniai	-
8.	<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)</i>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0160ha. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1410 ha Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0476 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1410 ha

	Lapas	Lapų
	2	8

2.2 Informacija apie žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo plotas	0.1283 ha
2.	Adresas	Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Saulažolių k., Sutemų g. 4
3.	Kadastrinis numeris	5538/0013:297
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys
7.	Žemės sklype esantys statiniai	-
8.	<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)</i>	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1283 ha Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0543 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1283 ha

2.3 Informacija apie žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo plotas	0.1239 ha
2.	Adresas	Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Saulažolių k., Sutemų g. 6
3.	Kadastrinis numeris	5538/0013:298
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys
7.	Žemės sklype esantys statiniai	-
8.	<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)</i>	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1239 ha Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0647 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1239 ha

2.4 Informacija apie žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo plotas	0.1195 ha
2.	Adresas	Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Saulažolių k., Sutemų g. 8
3.	Kadastrinis numeris	5538/0013:299
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Privatūs asmenys
7.	Žemės sklype esantys statiniai	-
8.	<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas (ha)</i>	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1195 ha Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0752 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1195 ha

Sklypams galiojantis teritorijų planavimo dokumentas – ž.skł.(kad.Nr. 5538/0013:81, 5538/0013:77) Saulažolių k., DSP (ž.skł.pask.keit.į gyv.t.,pad.į skl.,34 gyv.t., dalis skl. inf.t.) sprendiniai.

	Lapas	Lapų
	3	8

Kiti galiojančio 2007-08-30 LR Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-196 patvirtinto ž.skł.(kad.Nr. 5538/0013:81, 5538/0013:77) Saulažolių k.,DSP (ž.skł.pask.keit.į gyv.t.,pad.į skl.,34 gyv.t., dalis skl. inf.t.) sprendiniai žemės sklypuose Sutemų g. 2, 4, 6, 8 Saulažolių k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje, nekeičiami.



Ištrauka iš ž.skł.(kad.Nr. 5538/0013:81, 5538/0013:77) Saulažolių k.,DSP (ž.skł.pask.keit.į gyv.t.,pad.į skl.,34 gyv.t., dalis skl. inf.t.)

Ž.skł.(kad.Nr. 5538/0013:81, 5538/0013:77) Saulažolių k.,DSP (ž.skł.pask.keit.į gyv.t.,pad.į skl.,34 gyv.t., dalis skl. inf.t.) sprendiniai numato šiuos reglamentus:

14	4	6181400.80	330049.28	1195	G1	1-3 aukšta	0,25	0,2	-	11	metru	-	Dikinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos specialiose žemės ir miško sąlygose (r. LR vyriausybės nutarimą 1992 m. gegužės mėn. 12d. Nr. 343, red. 1995m. gruodžio mėn. 29d., nutarimo Nr. 1640) 100 žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai
5	6181436.12	330055.54											
38	6181428.27	330114.69											
	39	6181398.66	330064.68										
15	3	6181384.66	330042.89	1239	G1	1-3 aukšta	0,25	0,3	-	11	metru	-	Dikinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos specialiose žemės ir miško sąlygose (r. LR vyriausybės nutarimą 1992 m. gegužės mėn. 12d. Nr. 343, red. 1995m. gruodžio mėn. 29d., nutarimo Nr. 1640) 100 žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai
4	6181400.80	330049.26											
39	6181386.40	330094.68											
	40	6181372.82	330090.02										
16	2	6181358.43	330036.71	1283	G1	1-3 aukšta	0,25	0,3	-	11	metru	-	Dikinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos specialiose žemės ir miško sąlygose (r. LR vyriausybės nutarimą 1992 m. gegužės mėn. 12d. Nr. 343, red. 1995m. gruodžio mėn. 29d., nutarimo Nr. 1640) 100 žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai
3	6181364.66	330042.89											
40	6181372.82	330090.02											
	41	6181347.17	330085.39										
17	1	6181332.26	330029.85	1419	G1	1-3 aukšta	0,25	0,3	-	11	metru	-	Dikinei veiklai pagrindiniai apribojimai ir sąlygos specialiose žemės ir miško sąlygose (r. LR vyriausybės nutarimą 1992 m. gegužės mėn. 12d. Nr. 343, red. 1995m. gruodžio mėn. 29d., nutarimo Nr. 1640) 100 žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai
2	6181358.43	330036.71											
41	6181347.17	330085.39											
	42	6181323.47	330081.19										
	43	6181329.79	330064.83										
	44	6181320.19	330081.69										

Ištrauka iš ž.skł.(kad.Nr. 5538/0013:81, 5538/0013:77) Saulažolių k.,DSP (ž.skł.pask.keit.į gyv.t.,pad.į skl.,34 gyv.t., dalis skl. inf.t.)

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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

	Lapas	Lapų
	4	8

konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Statybos riba pietinėje, šiaurinėje ir rytinėje sklypų dalyse nustatoma 3 m nuo sklypo ribos atstumu, vakarinėje sklypų dalyje statybos riba ribojama magistralinio dujotiekio vietovės klasės riba. Vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitinks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

3.2 Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai: Galiojančio detaliojo plano sprendiniai numato gyvenamojo kvartalo pastatų vandentiekio tinklus iš projektuojamo bendro visai planuojamai teritorijai vietinio gręžinio, bendra nuotekų sistema numatoma su projektuojamais vietiniais valymo įrenginiais. Atlikta teritorijos analizė atskleidė, kad magistralinio dujotiekio apsaugos zona bei vietovės klasės teritorija apima beveik visą galiojančio detaliojo plano teritoriją bei riboja galimą plėtrą pagal detaliuoju planu numatytus sprendinius. Todėl grupinių vietinių vandentiekio ir nuotekų plėtra negalima. Projektu keičiamas planuojamos teritorijos (žemės sklypų Sutemų g.2,4,6,8, Saulažolių k., Klaipėdos rajonas) aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas iš vietinių grupinių į vietinius kiekvienam sklypui, kol atsiras galimybė jungtis į centralizuotus vandentiekio bei nuotekų tinklus.

3.3 Detaliojo plano koregavimo būtinybė. Šiuo metu nustatytos užstatymo zonos pagal esamą sklypo konfigūraciją, esamus statinius neužtikrina racionalaus statinių išdėstymo. Užstatymo zoną siekiama pakoreguoti siekiant užtikrinti galimybę didesnėje erdvėje projektuoti pastatus prisitaikant prie esamos urbanistinės bei gamtinės aplinkos.

3.4 Gamtinis karkasas. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

3.5 Melioracija. Planuojama teritorija patenka į melioruotos žemės bei melioracijos statinių zoną. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 straipsniu nustatomos melioracijos statinių apsaugos zonų dydis:

1. Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos.
2. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius)).

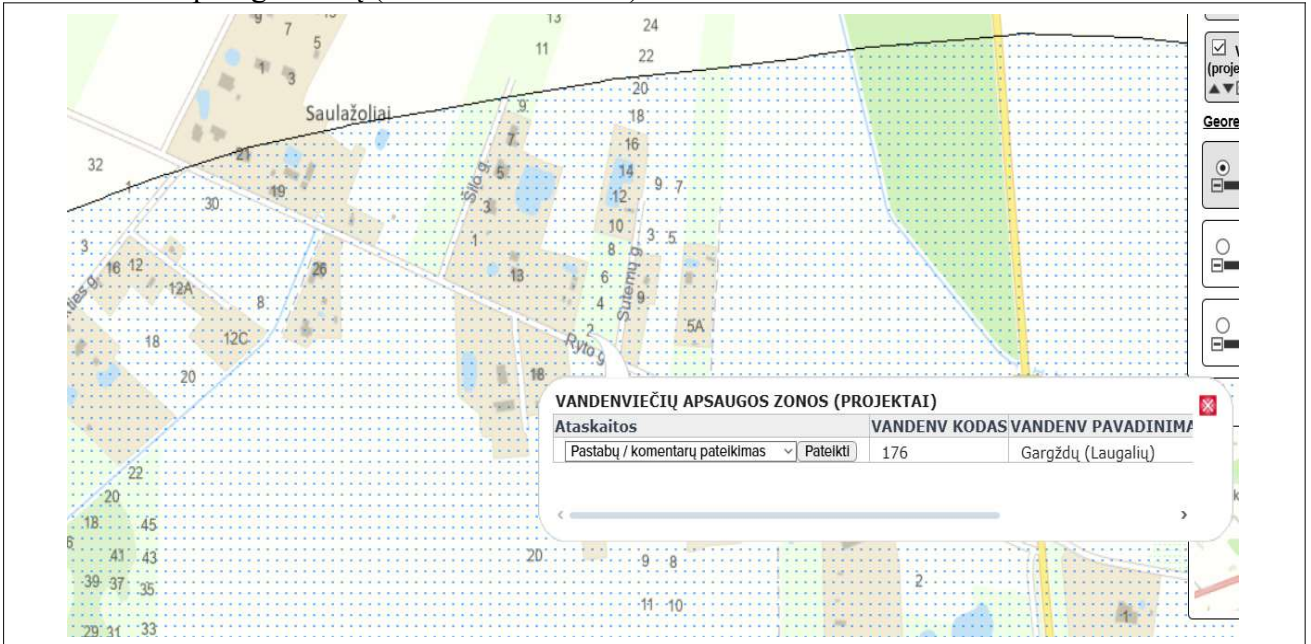
Statyba numatomojoje statybos zonoje sklype adresu Sutemų g.2, galima tik iškėlus/apvedus esamą drenažo rinktuvą. Vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Statyba planuojamojoje statybos zonoje galima tik iškėlus esamus drenažo rinktuvus.

	Lapas	Lapų
	5	8



Ištrauka iš Geoportal.lt (Melioruots žemės ir melioracijos statinių erdviniai duomenys)

Vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos zoną (Pridedama ištrauka).



Ištrauka iš Lietuvos Geologijos tarnybos žemėlapiu. Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis

3.6 Želdiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ sklypuose nėra saugotinių želdinių. Vyrauja veja.

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais, sklypuose bus užtikrinamas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo.

3.7 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas. Žemės sklype galima gyvenamosios paskirties pastatų statyba (vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė

	Lapas	Lapų
	6	8

automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą:

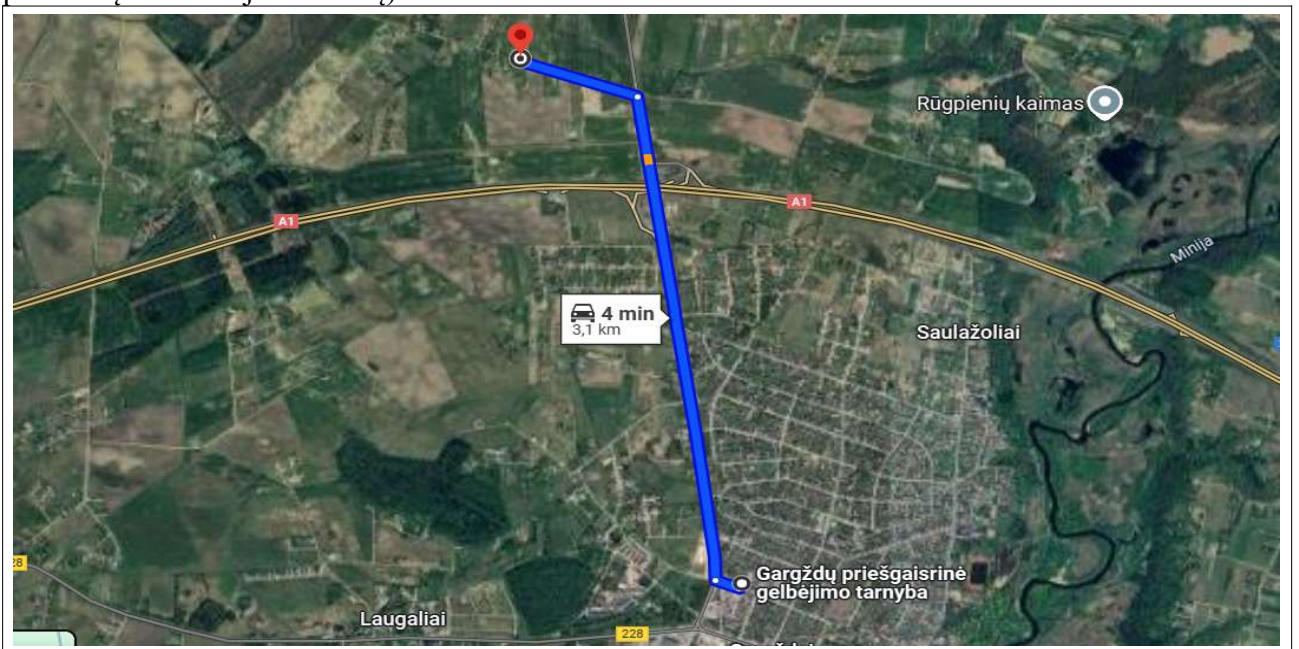
Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

3.8 Išorės gaisro gesinimas. Vanduo išorės gaisrų gesinimui iš priešgaisrinio vandens telkinio esančio gretimose teritorijoje, žemės sklypuose adresu Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Saulažolių k., Sutemų g. 12, 14. Sklypai priklauso tam pačiam savininkui. Atstumus nuo naudojamo vandens telkinio išorės gesinimui iki projektuojamo pastato tolimiausio kampo apie 156 m.



Situacijos schema

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Žemaitės g. 68, Gargždai, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 3.1 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

	Lapas	Lapų
	7	8

3.9 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp esamų ir planuojamų pastatų. Jei nebus išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, apskaičiuojant naujai statomo pastato gaisrinį skyrių, planuojamas pastatas bus įtrauktas į bendrą gaisrinį skyrių su esamais pastatais, o nesant galimybės išlaikyti priešgaisrinių atstumų, bus numatomos papildomos priešgaisrinės priemonės.

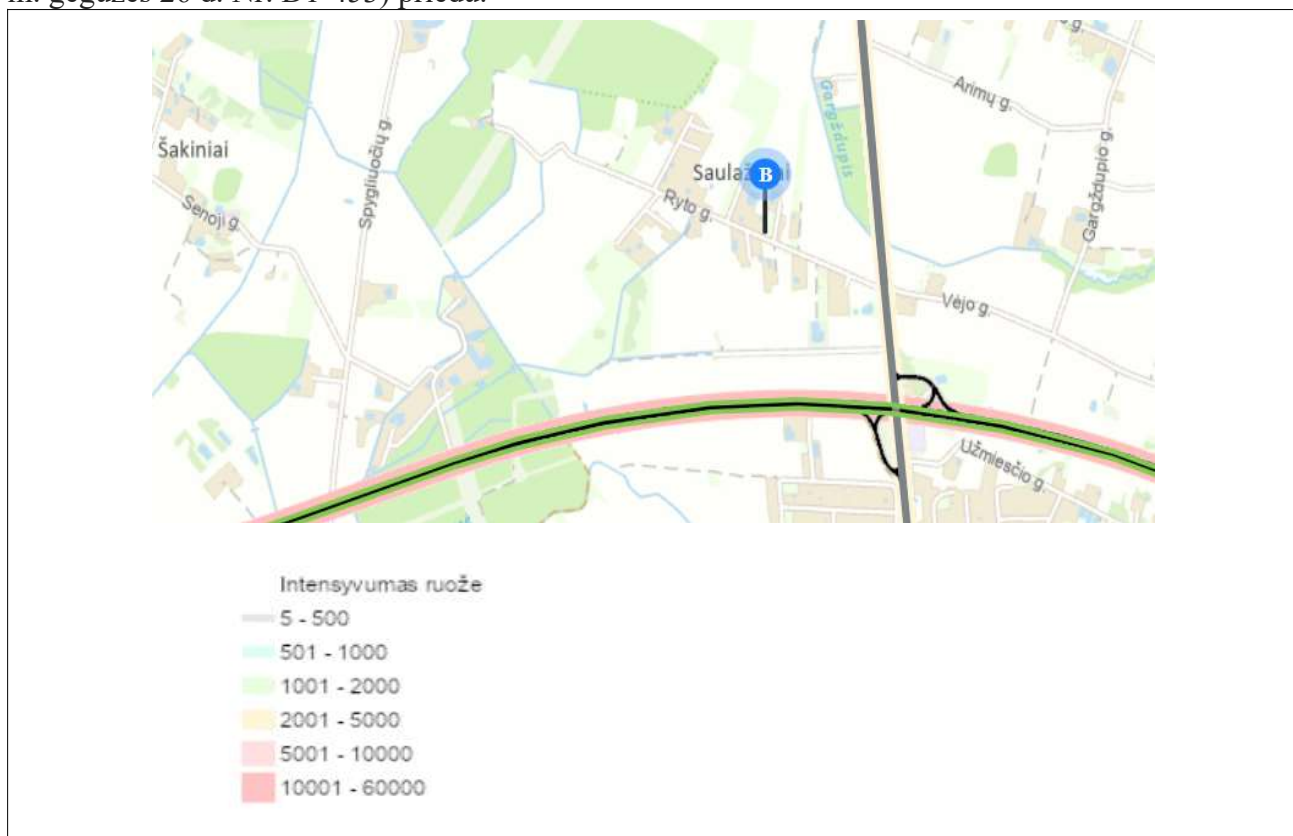
3.10 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Ryto g, per Suteimų gatvę. Priešgaisrinių automobilių pravažiavimo plotis atsižvelgiant į privažiavimo kelių išdėstymą - ne siauresnis kaip 3,5 m pločio, užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti bei patekti prie statinių ne didesniu kaip 25 m atstumu. Privažiavimai užtikrinami kietos dangos keliais, o aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikšte.

3.11 Žemės sklypų higieninė situacija triukšmo aspektu.

Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura 2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja. Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą planuojama ūkinės veiklos teritoriją apželdinti vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu.



Ištrauka iš www.eismoinfo.lt

Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeliamas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. O esant leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamajame pastate bei jo aplinkoje galimam viršijimui bus numatoma numatoma želdinių juosta triukšmui sumažinti.

	Lapas	Lapų
	8	8