

UAB „Pajūrio miestelis“ žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0004:215, 5528/0004:216), esančių Dargužių kaime, Kretingalės seniūnijoje, žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:15), esančio Grabių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr. T11-306 koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9d., žemės sklype Pelėsakalių g. 29, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių k.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija - Žemės sklypas Pelėsakalių g. 29, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių k.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracija. Klaipėdos g. 2 LT-96130 Gargždai, savivaldybe@klaipedos-r.lt, Tel. +370 46 21 11 16.

Planavimo iniciatoriai: S. P., D. M.

Detaliojo plano korektūros supaprastinta tvarka rengėjas: K. Vitkauskaitės individuali veikla Nr. 1134991, Aušrinės g. 9A, Klemiškė II, Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. 91289; +370 64871334; a.kristina.vitkauskaite@gmail.com, projekto vadovė- Kristina Vitkauskaitė (architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 2278)

Koregavimo tikslas: Pakoreguoti sklypui Pelėsakalių g. 19 (detaliojame plane Nr. 48) detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną ir statybos ribą.

Informacija apie koreguojamą sklypą:

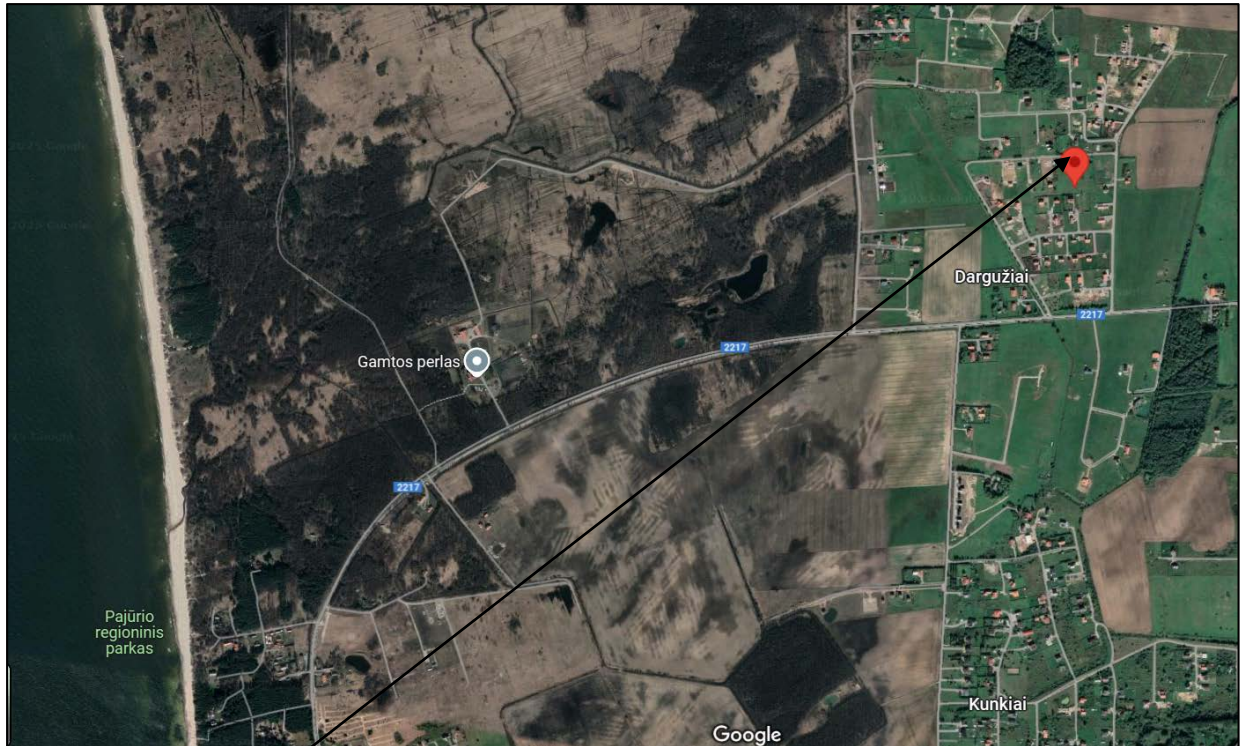
Sklypas detaliojame plane žymimas Nr. 48	
Žemės sklypo adresas	Pelėsakalių g. 29, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių k
Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5528/0004:627
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba
Žemės sklypo savininkas	S. P., D. M.
Žemės sklypo plotas	0,2000ha
Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0075ha Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0075ha Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 0,0075ha
Specialiosios žemės naudojimosi sąlygos	Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V sk. 24skr), 0,20ha Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk. 2skr.), 0,20ha

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠDĖSTYMAS

Planuojamas žemės sklypas yra adresu Pelėsakalių g. 29, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių kaime. Planuojamas sklypas ribojasi su kitos paskirties mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypais, kuriuose vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų užstatymas. Įvažiavimas į sklypą lieka esamas, kaip buvo numatyta koreguojamame detaliojame plane, iš Pelėsakalių gatvės. Sklypas 5528/0004:627 yra šiaurinėje, Klaipėdos miesto atžvilgiu, Klaipėdos rajono dalyje, Dargužių kaime, detaliuoju planu suprojektuotame „Pajūrio miestelyje“, nutolusiame nuo Baltijos jūros 2,74 km (matuojant tiesiu atstumu) ir 1,04 km nuo Palangos

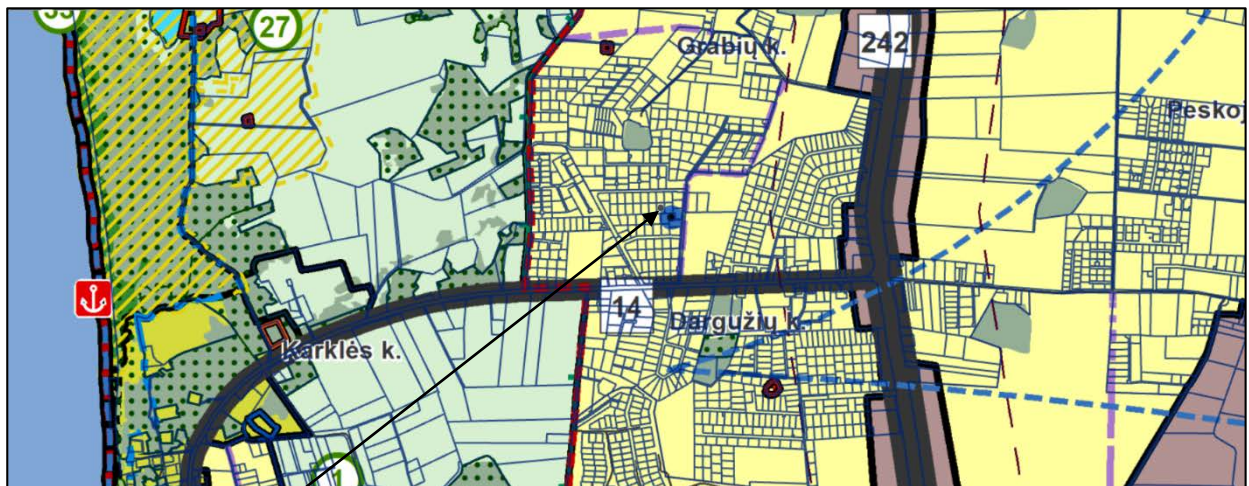
plento A13, jungiančio Klaipėdą-Palangą-Liepoją. Sklypas patenka į buferinę Pajūrio regioninio parko apsaugos zoną. Šiai teritorijai taikomi Pajūrio regioninio parko sprendiniai ir nuostatai.

Esama situacija iš Google Maps ortofoto



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos r. sav. Tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas.

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 užstatymo intensyvumas (U) ¹	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8

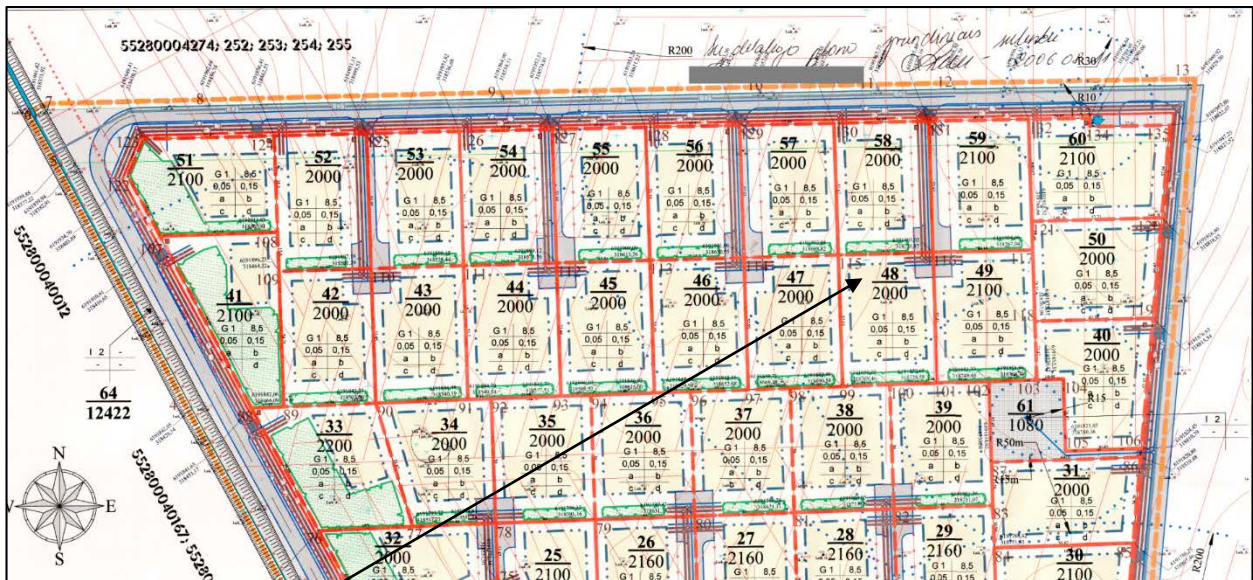
Teritorijos patenkančios už Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo plano ribos tvarkomas vadovaujantis nustatytais reglamentais:							
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	16	0,4*	2
14.		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	12	0,2*	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-

Planuojama teritorija Klaipėdos r. sav. Bendrajame plane žymima 14 Nr., kuriame numatoma ekstensyvaus užstatymo zona, kurioje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, o galimi žemės naudojimo būdai : G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; K- komercinės paskirties teritorijos, V – visuomeninės paskirties teritorijos, R- rekreacinės teritorijos, B- bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo), I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, E- atskirųjų želdynų teritorijos.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje užstatymo rodikliai neturi viršyti 12 metrų nuo žemės paviršiaus ir 0,2 užstatymo intensyvumo.

Netoli planuojamos teritorijos, sklype, kurio Kad. Nr. 5528/0004:0640 yra vandenvietė.

Ištrauka iš koreguojamo TDP - UAB „Pajūrio miestelis“ žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0004:215, 5528/0004:216), esančių Dargužių kaime, Kretingalės seniūnijoje, žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:15), esančio Grabių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr. T11-306



Koreguojamas sklypas

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privaļomeji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		x	y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis m	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	a	b	c	d
48	99 115 116 101 100	6191849,40 6191902,04 6191903,03 6191850,65 6191850,02	318690,54 318688,82 318726,87 318728,59 318709,46	2000	G1	8,5	0,05	0,15	Architektūrinės išraiškos vienovė	Vienodos cokolio ir karnizo altitudės	Pajūrio regiono parko apsaugos zonos reikalavimai	-

Koreguojamame detalijame plane planuojamas sklypas žymimas **Nr. 48**. Jam sustatyti užstatymo reglamentai :

- Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis) G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- Statinių aukštis – 8,5m nuo žemės paviršiaus
- Sklypo užstatymo tankis – 0,05 (5%)
- Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,15

Koreguojamas sklypas patenka į regioninio parko ir jo buferinės apsaugos zoną kurioje taikomi bendrieji kraštovaizdžio formavimo principai. Formuojant architektūrinę aplinką, naudoti natūralias, tradicines šiam regionui spalvas. Želdynai formuojami dideliais masyvais arba juostiniais apsauginiais želdiniais, pavienių medžių grupėmis ir maksimaliai apželdinant sodybas. Apželdinama tradiciškai naudojant lapuočius medžius, mišrinant su spygliuočiais. Nedideliuose sklypuose stambūs (kaip prioritetas regioniniame parke) medžiai galėtų būti keičiami į kitų verčių medžius, nekeliančius insoliacinių problemų. Būtina išlaikyti gamtinio bei istoriškai susiformavusio kraštovaizdžio, gamtinių ir kultūrinių kompleksų bei objektų vertės požymius. Būtina išlaikyti tradicinės regiono architektūros pobūdį, formas ir išmatavimus bei formuoti gyvenamųjų vietovių estetinį vaizdą, kartu įpinant stilistiškai vieningus modernumo formos ir funkcijos elementus, tuo atliepiant ir į pasikeitusius žmonių socialumo, gyvensenos bruožus, estetinius pojūčius.

Rengiamu projektu **nekeičiami** UAB „Pajūrio miestelis“ žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0004:215, 5528/0004:216), esančių Dargužių kaime, Kretingalės seniūnijoje, žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:15), esančio Grabių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr. T11-306, detaliuoju planu sklypui detalijame plane žymimam 48 numeriu, **nustatytas leistinas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas ir aukštingumas**.

III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI :

Vadovaujantis 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.

Pagrindiniai sprendiniai:

- Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojamas UAB „Pajūrio miestelis“ žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0004:215, 5528/0004:216), esančių Dargužių kaime, Kretingalės seniūnijoje, žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:15), esančio Grabių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr. T11-306, žemės sklype Pelėsakalių g. 29, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių kaimas (detalijame plane sklypas Nr. 48) nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba. Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai, sutartiniais ženklais detaliojo plano sprendinių brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais.
- Statybos zona ir riba iš šiaurinės, rytinės ir vakarinės sklypo dalies nekoreguojama, išlieka tokie pati – po 4 metrus nuo sklypo ribos. Iš pietinės sklypo dalies atstumas pakoregavus statybos ribą ir statybos zoną – 6m (Žr. detaliojo plano koregavimo brėžinį).

Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

Tiksli statinių statybos vieta bus sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu. Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo 1.1 punkto reikalavimus: *Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.*

Rengiamu projektu **nekeičiama** sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. **Kiti** UAB „Pajūrio miestelis“ žemės sklypų (kad. Nr. 5528/0004:215, 5528/0004:216), esančių Dargužių kaime, Kretingalės seniūnijoje, žemės sklypo (kad. Nr. 5528/0004:15), esančio Grabių kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr. T11-306, **sprendiniai nekeičiami** ir nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose.

Ivaziavimas į koreguojamą sklypą lieka esamas, kaip buvo nustatyta patvirtintame detaliojame plane, iš Pelėsakalių gatvės.

Želdiniai

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 25 %.

Vadovaujantis patvirtintu detalioju planu koreguojamas sklypas patenka į regioninio parko ir jo buferinės apsaugos zoną kurioje taikomi bendrieji kraštovaizdžio formavimo principai. Želdynai formuojami dideliais masyvais arba juostiniais apsauginiais želdiniais, pavienių medžių grupėmis ir maksimaliai apželdinant sodybas. Apželdinama tradiciškai naudojant lapuočius medžius, mišrinant su spygliuočiais. Nedideliuose sklypuose stambūs (kaip prioritetas regioniniame parke) medžiai galėtų būti keičiami į kitų verčių medžius, nekeliančius insoliacinių problemų. Būtina išlaikyti gamtinio bei istoriškai susiformavusio kraštovaizdžio, gamtinių ir kultūrinių kompleksų bei objektų vertės požymius.

Medžiai ir krūmai sodinami vadovaujantis LR Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl želdynų įrengimo ir želdinių vedimo taisyklių patvirtinimo“, nuostatomis, išlaikant sodinamų želdinių atstumus nuo pastatų sienų, inžinerinių tinklų, kaimynių sklypų ribų ir kitus reglamente nurodytus atstumus.

Želdynų kirtimą reglamentuoja LR Želdynų įstatymas.

Gaisrinė sauga

Pagal patvirtintą detalų planą vandentiekio ir nuotekų tinklai prijungiami prie „Pajūrio miestelio“ suprojektuotų ir įrengtų kvartalo inžinerinių tinklų. Gaisro gesinimui yra esami gaisrinių rezervuarų gesinimui iš lauko paėmimo šulinėliai. Jie yra įrengti kvartalo šiaurės rytuose ties Nr. 60 sklypu (pagal detalų planą). Atstumas matuojant gatvės trasa iki koreguojamo sklypo yra 105 m.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektinius pasiūlymus.

Žemės sklypuose 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. Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ 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 projektinių pasiūlymų rengimo metu.

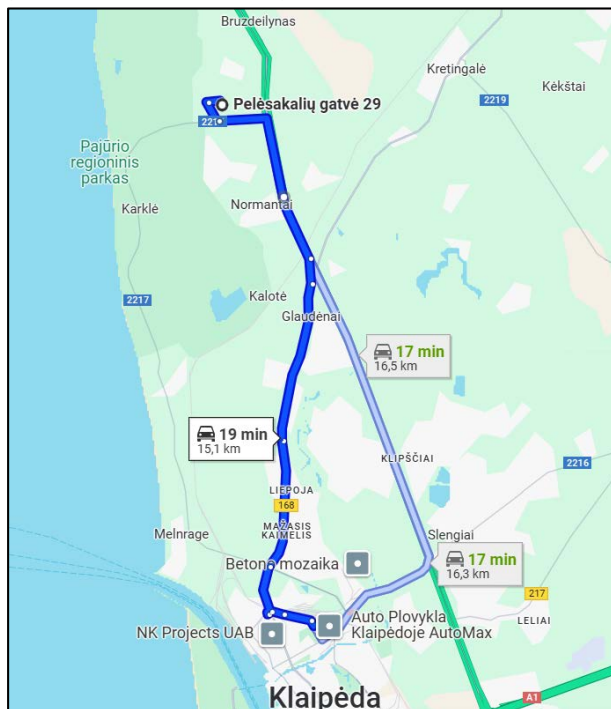
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15“

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. 6 lentelė

Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvaras (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

Rengiant statinių projektinius pasiūlymus turi būti įgyvendintas „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-995/1-312) 3.2 punktas.

Artimiausia gaisrinė stotis atstumu ~15,1km nuo planuojamo sklypo yra Klaipėdos mieste, adresu Trilapio g. 12, LT-92191 Klaipėda. Pateikiamas maršrutas nuo gasirinės stoties iki planuojamo sklypo.



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.

Projektuojant vandentiekio ir nuotekų tinklus vadovautis Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2022-08-25 sprendimu Nr. T11-279 patvirtintu „Dėl Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo“ specialiuoju planu ir patvirtinto detaliojo plano sprendiniais.

Planuojamas sklypas patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos vystymo V etapą, kurioje dar nėra AB „Klaipėdos vanduo“ centralizuotų inžinerinių tinklų. Vadovaujantis 2023-11-13 AB „Klaipėdos vanduo“ generalinio direktoriaus įsakymu Nr. 2023/V-ADM.4-4.E-112 „Dėl Klaipėdos rajono viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje nustatomų reikalavimų prisijungimo sąlygų rengimui ir projekto derinimui“, siekiant tinkamai vystyti/statyti vietinę inžinerinę infrastruktūrą, bendrovė šioje teritorijoje išduoda rekomendacinio pobūdžio prisijungimo sąlygas, kad ateityje atsiradus centralizuotiems tinklams būtų galima optimaliai ir sklandžiai persijungti prie centralizuotų tinklų

Projekto vadovė, plano rengėja

Kristina Vitkauskaitė



Kvalifikaciją patvirtinantis dokumento Nr.: A 2278