

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0005:165), ESANČIO TRUŠELIŲ KAIME, SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2004-12-30 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-370, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5558/0005:444), KAIMĖS G. 24, TRUŠELIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0005:165), esančio Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-370, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0005:444), Kaimės g. 24, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r.
- Planavimo organizatorius:** Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai Klaipėdos r. sav., tel. 0 46 211116, el. paštas savivaldybe@klaipedos-r.lt, internetinė svetainė www.klaipedos-r.lt.
- Planavimo iniciatorius:** Fizinis asmuo.
- Rengėjas:** MB „Taurena“, įmonės kodas 305679825, adresas korespondencijai: Aušrinės g. 5B, Klemiškės II k., Klaipėdos r., LT- 912899, tel. 0 638 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. 5558/0005:444), Kaimės g. 24, Trušelių k., Sendvario sen., Klaipėdos r., plotas – 0.2537 ha. Ši teritorija urbanizuota, vyrauja vienučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurės vakarinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims, pietvakarinėje, rytinėje pusėje su inžinerinei infrastruktūrai skirtais sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, šiaurės rytinėje pusėje – su žemės ūkio paskirties žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5558/0005:444		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Trušelių k., Kaimės g. 24
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0005:444
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0508-4597
4.	Žemės sklypo plotas	0.2537 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.2323 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.2323 ha
6.	Vandens telkinių plotas	0.0214 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.2323 ha
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
10.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

10.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	-
13.	Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0006 ha.

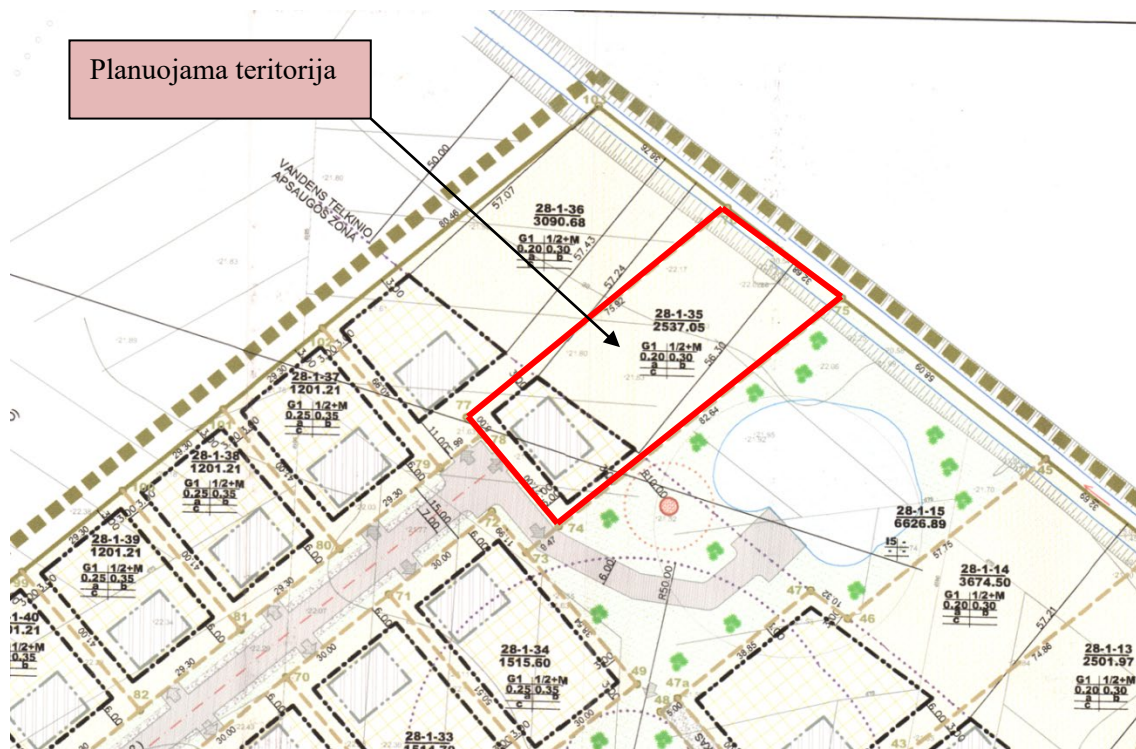
3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

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. 5558/0005:444 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 28-1-35)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: sodybinio užstatymo žemė (G1)
Leistinas statinių aukštis aukštais: $\frac{1}{2} + M$
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.20
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.30

Pastaba: Pasikeitus teisiniam reglamentavimui G1 atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdą.

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0005:165), esančio Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-370, 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. 5558/0005:165), esančio Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-370, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr., 5558/0005:444), Kaimės g. 24, Trušelių k., Sendvario sen., 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. 5558/0005:165), esančio Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-370, sprendiniais. Sklypo savininkas, atsižvelgiant į tai, kad planuojamo žemės sklypo gretimybėse yra melioracijos griovys, o ne upė (žr. 2, 3 pav.), o apribojimai statyti neatitinka šiai dienai galiojančių įstatymų normų, 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, taip pat planuojama naikinti statybos liniją.
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 pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Ankstesniu detaliuoju planu suplanuota statybos linija naikinama.

Šiaurės rytinėje pusėje, planuojamoje teritorijoje yra melioracijos griovys NG-1-3 (žr. 2 pav), o ne upelis, kadangi jis nėra registruotas Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (žr. 3 pav.). Nuo melioracijos griovio, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatoma 15 m melioracijos griovio apsaugos zona.

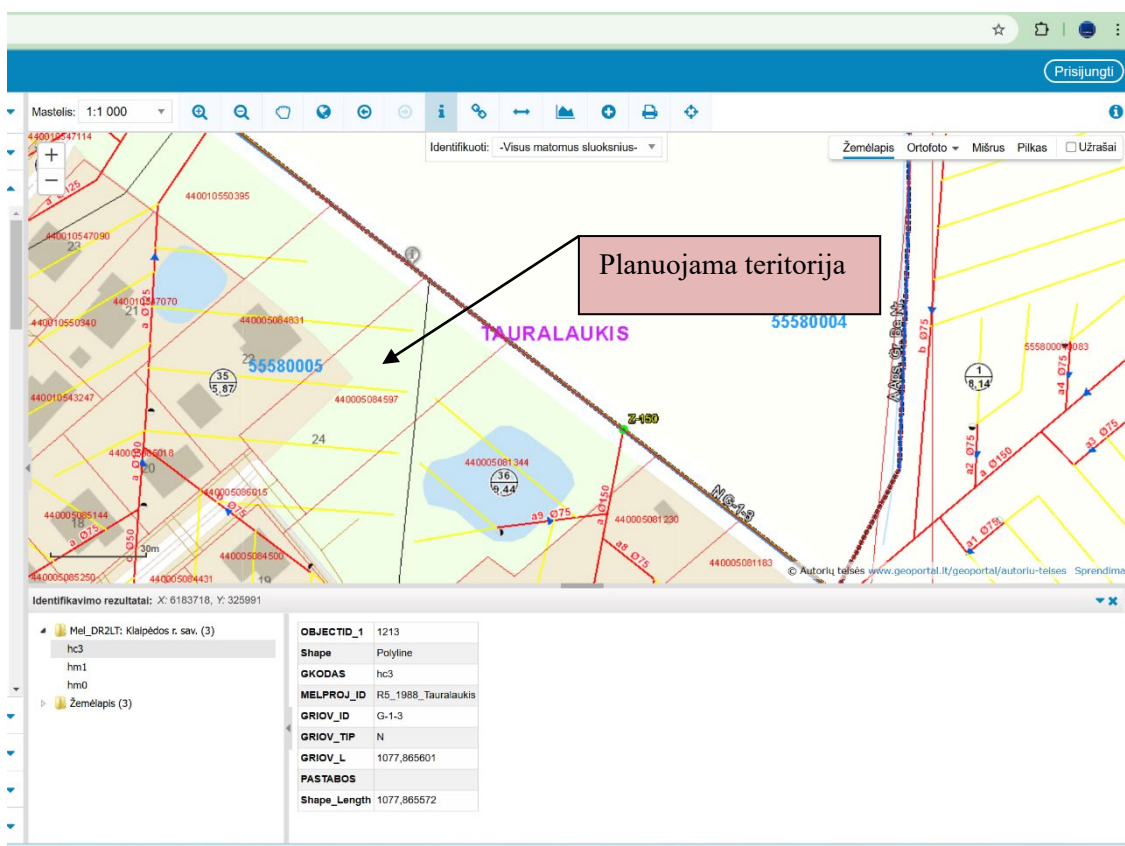
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio 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, koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00063046) suplanuota vandens telkinio 50 m apsaugos zona lieka galioti.

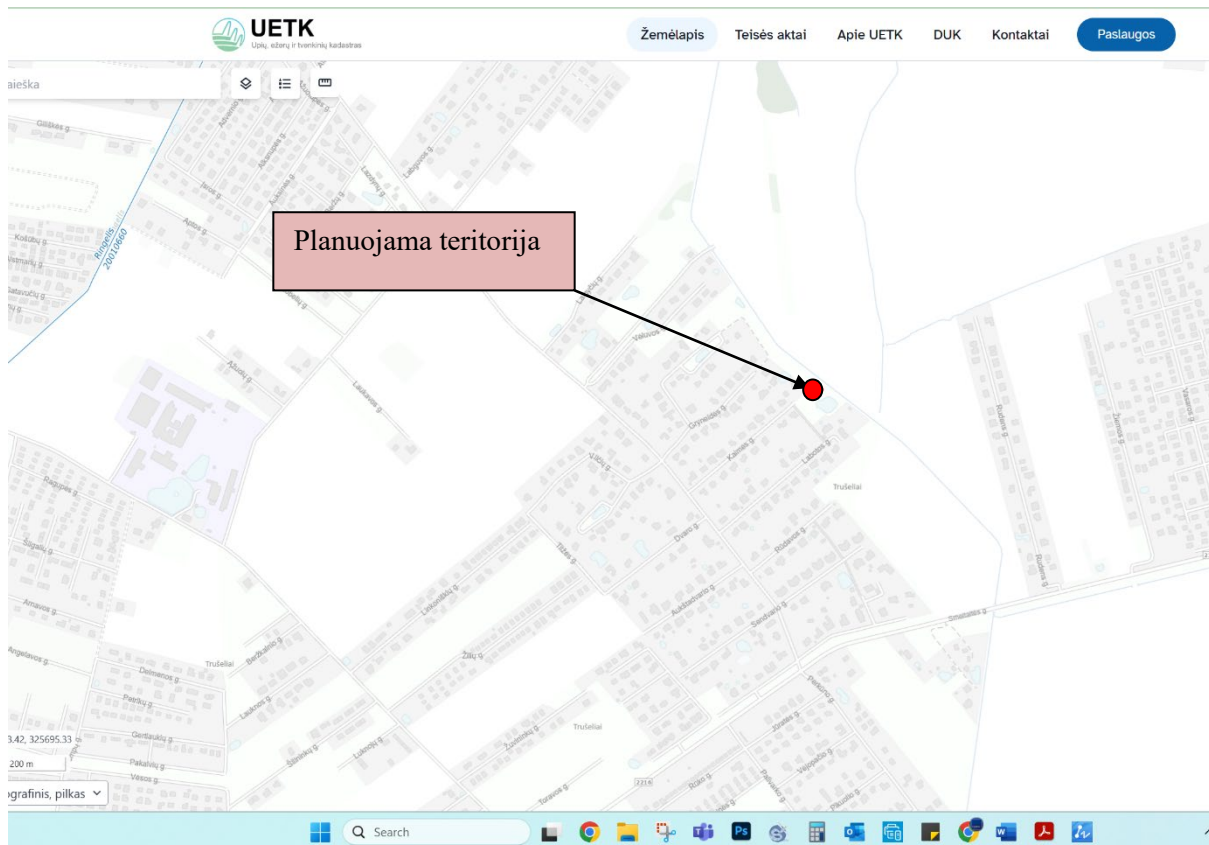
Statinių statybos riba ir statybos zona planuojamame žemės sklype buvo atitaukta 50 m atstumu, nuo tuo metu indentifikuoto vandens telkinio. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 p. „paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti

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 Trušelių kaime ir į tai, kad tai nėra upelis, o yra melioracijos griovys, minėtas apribojimas dėl statinių statybos netaikomas.

Atsižvelgiant į tai, kas aukščiau išdėstyta, statybos riba ir statinių statybos zona, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu, 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). Šiaurės rytinėje pusėje, statinių statybos zona ir statybos riba planuojami už melioracijos griovio apsaugos zonos. 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 galimas iki 8.5 m. **Kiti 2004-12-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-370 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0005:165), esančio Trušelių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.**

2 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt





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. Kaimės gatvės. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos 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

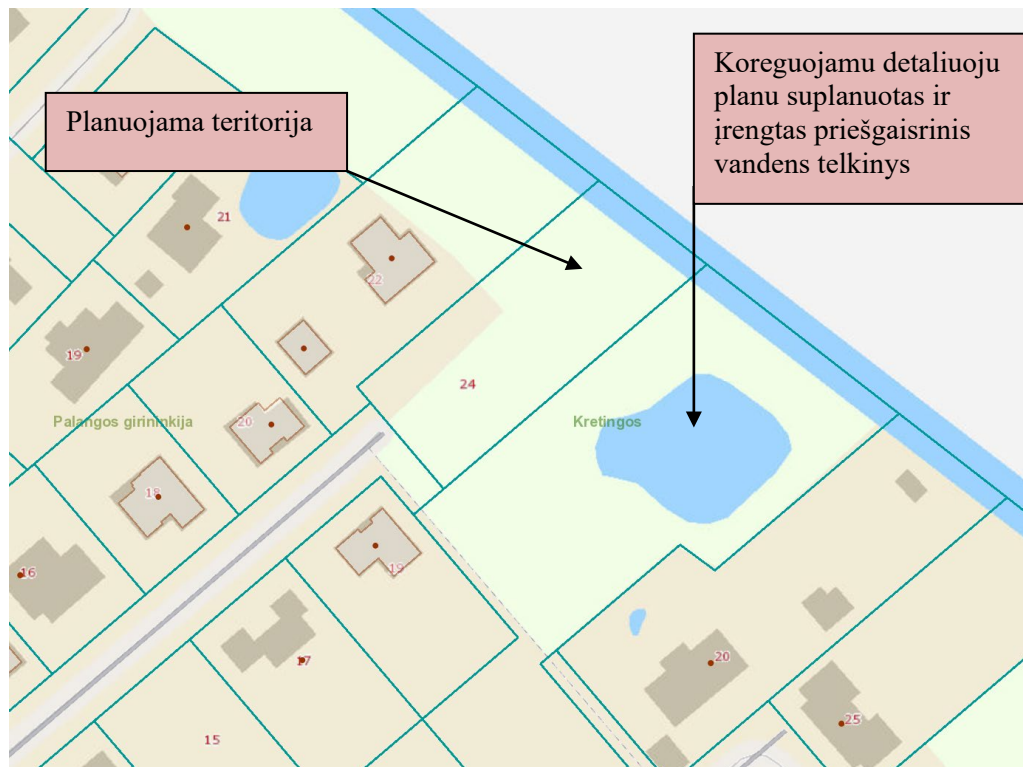
„Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio darbo projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Minimalūs 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, esančio žemės sklype gretimybėse. (žr. 1, 4 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 7,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė

Daiva Orentienė