

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR.5523/0003:10), ESANČIO MARTINŲ KAIME, SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2004-12-02 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-330, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5523/0003:391), GASTOS G. 2, MARTINŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr.5523/0003:10), esančio Martinų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5523/0003:391), Gastos g. 2, Martinų k., 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:** juridinis asmuo.
- Rengėjas:** MB „Taurena“, įmonės kodas 305679825, adresas koorespondencijai: 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. 5523/0003:391), Gastos g. 2, Martinų k., Klaipėdos r., plotas – 0.1424 ha. Ši teritorija urbanizuota, vyrauja vienbučių 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 – su žemės ūkio paskirties žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiu privatiems asmenims, pietrytinėje pusėje su inžinerinei infrastruktūrai skirtu sklypu (krašto kelias Nr. 217), šiaurės rytinėje pusėje – su inžinerinei infrastruktūrai skirtu sklypu (D kat. Gastos g.).
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

| <i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5523/0003:391</i> | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 1. | Žemės sklypo adresas | Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Martinų k., Gastos g. 2 |
| 2. | Žemės sklypo kadastrinis Nr. | 5523/0003:391 |
| 3. | Žemės sklypo unikalus Nr. | 4400-0512-4956 |
| 4. | Žemės sklypo plotas | 0.1424 ha |
| 5. | Žemės ūkio naudmenų plotas viso | 0.1424 ha |
| | iš jo: ariamos žemės plotas | 0.1424 ha |
| 6. | Nusausintos žemės plotas | 0.1424 ha |
| 7. | Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis | Kita |
| 8. | Žemės sklypo naudojimo būdas | Komercinės paskirties objektų teritorijos |
| 9. | Žemės sklypo savininkas | juridinis asmuo |
| 10. | Valdymo forma | Nuosavybės teisė |
| 11. | Servitutai | Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); |

| | | |
|-----|--|---|
| | | Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Kelio servitutas (viešpataujantis). |
| 12. | Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: | Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1424 ha. |

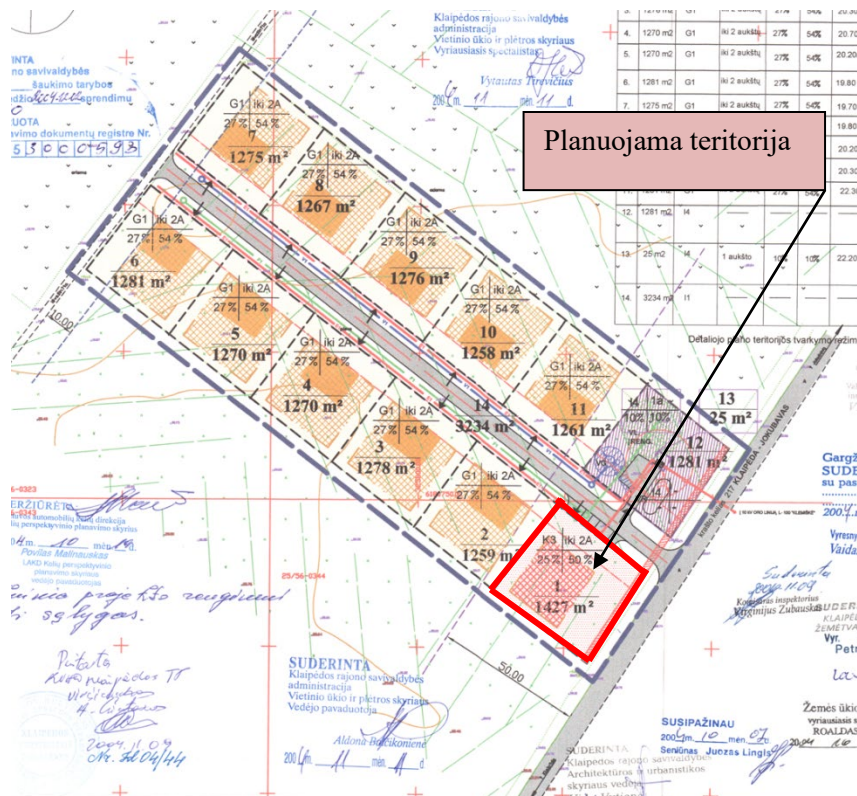
3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

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. 5523/0003:391 (koreguojamame detalijame plane projektinis Nr. 1)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties žemės sklypai (K3)
Leistinas statinių aukštis aukštais: iki 2 aukštų
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.25
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.50

Pastaba: Pasikeitus teisiniam reglamentavimui K3 atitinka komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą (K).

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr.5523/0003:10), esančio Martinių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330, 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.5523/0003:10), esančio Martinų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5523/0003:391), Gastos g. 2, Martinų 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.5523/0003:10), esančio Martinų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330, sprendiniais. Koreguojamu detaliuoju planu suplanuota statinių statybos zona ir riba neatitinkai šiai dienai galiojančių įstatymų normoms. Vadovaujantis Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353 (toliau – Aprašas) II skyriaus 4.1 punktu: “**statyti pastatus ir statinius, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu (kavinę, degalinę, automobilių plovyklą ir tualetą), ne arčiau kaip 30 metrų nuo magistralinių ir krašto kelių briaunų ir ne arčiau kaip 20 metrų nuo rajoninių kelių briaunų;**”. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (T00029543) sprendiniais, krašto kelias Nr. 217 suplanuotas kaip B kategorijos Klausmylių gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 70 m. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuota statinių statybos zona šiai dienai patenka į B kat, gatvės raudonųjų linijų infrakoridorių, todėl būtina koreguoti detaliojo plano sprendinius, t.y. statybos zoną bei ribą suplanuoti atsižvelgiant į aprašo 4.1 punktą, bei kad nebūtų užstatyta teritorija, skirta infrakoridoriui.
4. **Statybos linijos naikinimas, statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos. Ankstesniu detaliuoju planu suplanuota statybos linija naikinama.

Pietrytinėje planuojamo žemės sklypo pusėje yra krašto kelias Nr. 217 Klaipėda – Jokūbava, kurio kelio apsaugos zona – 50 m. Vadovaujantis Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, II skyriaus 4.1 punktu: “**statyti pastatus ir statinius, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu (kavinę, degalinę, automobilių plovyklą ir tualetą), ne arčiau kaip 30 metrų nuo magistralinių ir krašto kelių briaunų ir ne arčiau kaip 20 metrų nuo rajoninių kelių briaunų;**”. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių komunikacijos koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano (T00029543) sprendiniais, krašto kelias Nr. 217 suplanuotas kaip B kategorijos Klausmylių gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 70 m.

Naujai planuojama statinių statybos zona pietrytinėje pusėje yra planuojama 30 m atstumu nuo krašto kelio Nr. 217 kelio briaunos (bus galima statyti su transport priemonių ir eismo dalyviu aptarnavimu susiję statiniai, kaip nurodyta Apraše) bei už specialiuoju planu (T00029543) suplanuotos B kat. Klausmylių gatvės raudonųjų linijų. Šiaurės rytinėje planuojamos teritorijos pusėje statinių statybos zona ir statybos riba planuojama 7 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, šiaurės vakarinėje ir pietvakarinėje pusėse – 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribos.

Atsižvelgiant į tai, kas aukščiau išdėstyta, statybos riba ir statinių statybos zona, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" (aktuali redakcija) 3 priedu, planuojama ne mažesniu nei 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų, kadangi planuojama statyti ne aukštesnius nei 8,5 m pastatus/statinius. 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 pastato aukštis galimas iki 8.5 m.
Kiti 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr.5523/0003:10), esančio Martinu kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.

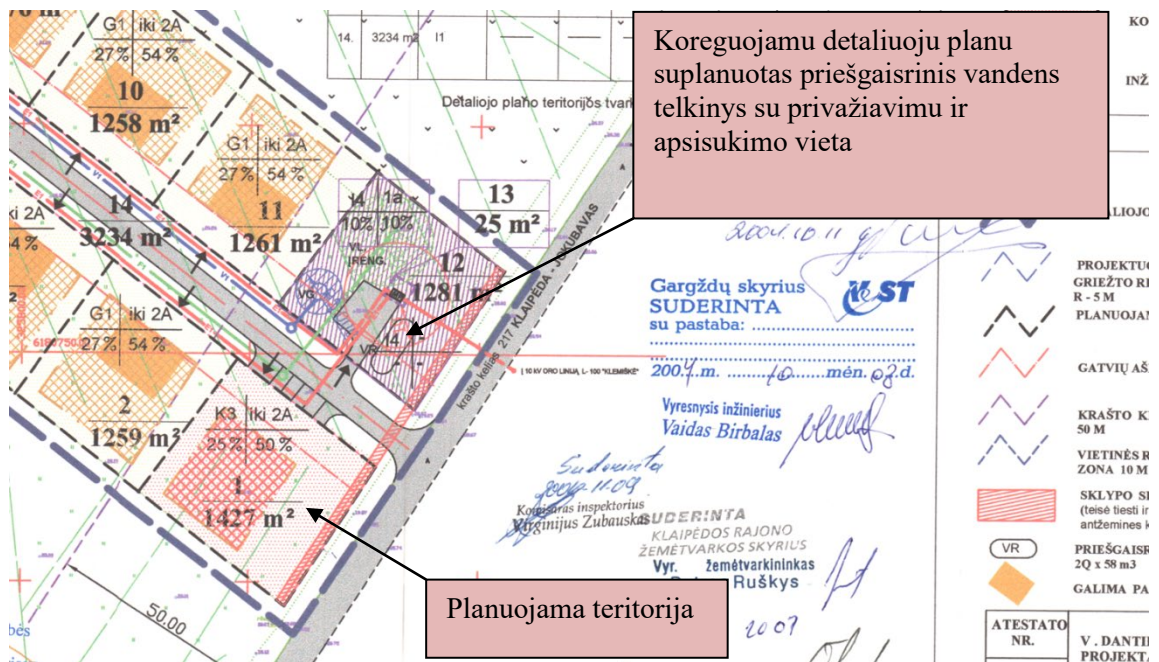
5. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, komercinės paskirties objektų teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas, koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas: iš D kat. Gastos gatvės. 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

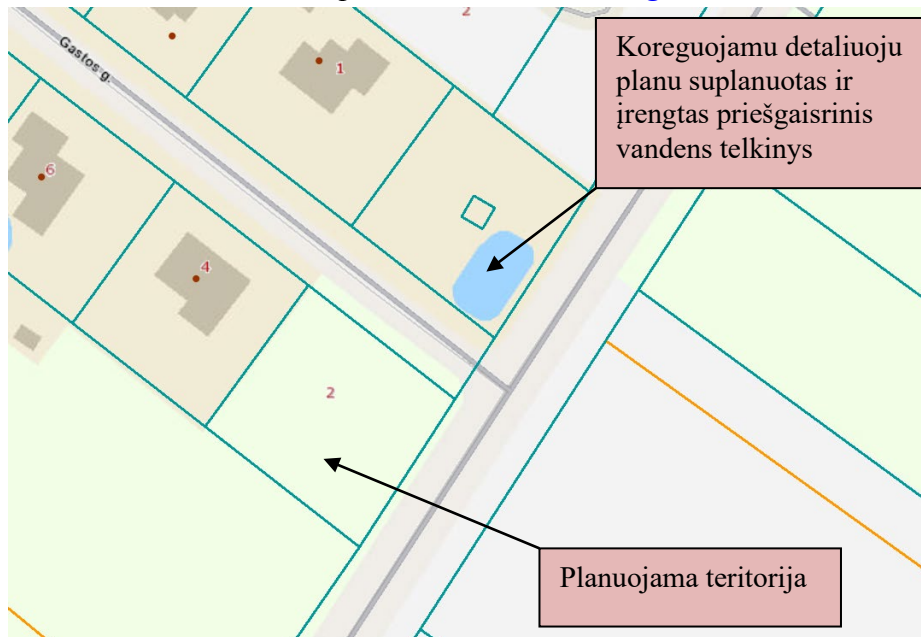
| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš koreguojamu detaliuoju planu suplanuoto ir įrengto dirbtinio vandens telkinio, esančio žemės sklype gretimybėse. (žr. 2, 3 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 7,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr.5523/0003:10), esančio Martinių kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju planu, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-330, sprendinių brėžinio



3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė

Daiva Orentienė