

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Koreguojamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas:

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka.

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5528/0003:0182 Girkalių k. v., adresas: Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Karklės k., Placio g. 21A. Plotas: 0,9301 ha.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

UAB „Polifarma“

Planavimo tikslai:

Koreguoti galiojančio, Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto žemės sklypo (unikalus Nr. 552/0003:0182), esančio Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje detaliojo plano statybos užstatymo zonos, užstatymo ribos, užstatymo linijos ir susisiekimo komunikacijų sprendinius, nekeičiant žemės paskirties, būdo, kitų reglamentų.

Planuojama teritorija	Ž. Skl. Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Karklės k., Placio g. 21A, žemės sklypo kad. Nr. 5528/0003:0182 Girkalių k. v., plotas – 0,9301 ha
Žemės sklypo Nr. projekte	1 (patvirtintame detalajame plane 1)
Žemės sklypo plotas (esamas)	9301 m²
Rengiamu TDP koregavimu nauji sklypai neformuojami, sklypo plotas nurodomas esamas pagal VĮ Registrų centras duomenų banko išrašą.	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama, nustatyta patvirtintame detalajame plane)	KT – kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	K1 – komercinės paskirties objektų teritorijos (žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms).
Užstatymo tipas (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	lp – laisvo planavimo užstatymas
Pastatų aukštų skaičius (esamas, nustatytas patvirtintame detalajame plane)	iki 1 aukšto su mansarda (8,50 m)

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Leistinas pastatų aukštis (esamas, nustatytas patvirtintame detaliojame plane)	Bendras pastato aukštis: 8,50 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (UT) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliojame plane)	5%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI) (esamas, nustatytas patvirtintame detaliojame plane)	0,06
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (esama, nustatyta patvirtintame detaliojame plane)	10%
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 – esama, nustatyta patvirtintame detaliojame plane)	<p>4.3. Prekybos – pastatai, skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvė, vaistinė, knygynas, prekybos paviljonas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą);</p> <p>4.5. Maitinimo – valgykla, restoranas, kavinė, baras ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas žmonėms maitinti).</p> <p>9.2. Kitų pagalbinių – fortas, bunkeris, įmonės, įstaigos, teritorijos sargo pastatas, priedanga ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas, kurio negalima priskirti kitai konkrečiai paskirčiai).</p> <p>2. Inžineriniai tinklai.</p> <p>4. Kiti inžineriniai statiniai.</p>
Servitutai (esami)	<p>Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 68 m²;</p> <p>Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 68 m².</p> <p>Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0409 ha;</p> <p>Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0409 ha;</p> <p>Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0334 ha;</p>
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (esamos)	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 102 m ² ;

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

	<p>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 6135 m²;</p> <p>Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 9301 m²;</p> <p>Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 136 m²;</p> <p>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 9301 m²;</p> <p>Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 9301 m²;</p> <p>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 41 m²;</p> <p>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 1066 m².</p>
<p>Papildomi reglamentai (koreguojami)</p>	<p>a, b</p>
<p>a – pastatų architektūrinė išraiška būdinga pajūrio regionui; Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos (sienos – medis, degtos raudonos plytos, tinkas ar jas imituojančios medžiagos: šlaitinei stogo dangai – nendrės, gontai, čerpės ar jas imituojančios medžiagos). Pastatus (sienas, stogas) rekomenduojama dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis: sienas – pilka; ruda ir gelsva (šviesi molio); stogo danga – pilka ar rausva (degto molio).</p> <p>b – teritorija apželdinama.</p>	

Sklypas, kurio detalusis planas koreguojamas supaprastinta tvarka, pagal Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius patenka į teritoriją, kuri tvarkoma pagal Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo planą.

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, patvirtinto 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333, sprendinių



Remiantis Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo planu, nagrinėjamas sklypas patenka į GRi teritoriją, t. y. kitos paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zona – rekreacinių miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje išskiriama intensyvaus (formuojančio) (GRi) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zona.

Ištrauka iš Pajūrio regioninio parko teritorijos tvarkymo plano



Koregavimo sprendiniai.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

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.

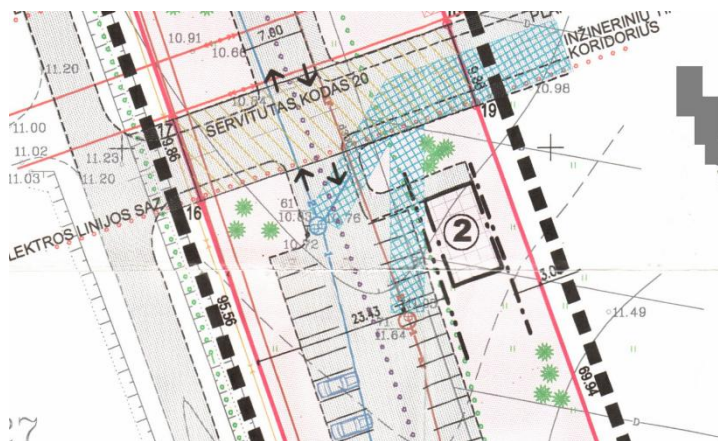
Koreguojamas žemės sklypo Karklės kaime Kretingalės seniūnijoje detalusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 – koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba, naikinama užstatymo linija bei koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

Sprendiniai.

Nagrinėjamas sklypas priklauso UAB „Polifarma“ bei fiziniam asmeniui. UAB „Polifarma“, siekdama labiau išvystyti šiuo metu neužstatytą teritoriją, inicijuoja detaliojo plano koregavimą, numatant nekeičiant užstatymo tankio, intensyvumo ir kitų rodiklių, padidinti statinių statybos zoną, panaikinti statybos liniją, pakoreguoti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus.

Statinių statybos zona, statybos riba. Rengiamu projektu statinių statybos zona ir statybos riba pakoreguojama sklypo šiaurinėje, vakarinėje dalyje. Taip pat aiškiai suformuojama statinių statybos zona pietinėje sklypo dalyje, kurioje patvirtintu detalioju planu numatyta įrengti automobilių stovėjimo aikštelę bei sargo namelį (pastatas Nr. 2 patvirtintame detalijame plane). Patvirtintame detalijame plane pietinės dalies statybos zonos, ribos žymėjimas neaiškus ir keliantis dviprasmybes.

Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano. Nagrinėjamo sklypo pietinė dalis.



Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Sklypo šiaurinėje, vakarinėje dalyje statinių statybos zona formuojama atsižvelgiant į esamų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų bei perkeliamų drenažo tinklų apsaugos zonas. Nustatoma esamų vandentiekio tinklų apsaugos zona – po 2,5 m nuo vamzdžio ašies, buitinių nuotekų tinklų – po 2,5 m nuo vamzdžio ašies, perkeliamų drenažo tinklų – po 5 m nuo vamzdžio ašies. Sklypo rytinėje pusėje statinių statybos zona nustatoma 3m atstumu iki sklypo ribos. Patvirtintas galimas didžiausias pastatų aukštis – iki 8,5 m.

Pastatų atstumai iki gretimų sklypų ribų visais atvejais turi atitikti reikalavimus, nustatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, t. y. 3m 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, kad kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Statybos linija. Koreguojant patvirtintą detalųjį planą, naikinama anksčiau patvirtinta statybos linija.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Nagrinėjamas sklypas, esantis Karklės kaime, Placio g. 21A, patvirtintu detalioju planu tarsi padalinamas į dvi dalis, kurias atskiria servitutinis pravažiavimas. Patvirtinti du įvažiavimai į sklypą iš esamų gatvių ar pravažiavimų numatyti šiaurės ir pietų pusėje. Papildomai numatyti du įvažiavimai į kiekvieną sklypo dalį iš servitutinio pravažiavimo sklypo viduje. Koreguojant detalųjį planą numatoma naikinti vieną iš vidinių įvažiavimų iš sklypo ribose esančio servitutinio pravažiavimo bei šiek tiek pakoreguoti šiaurinį įvažiavimą į sklypą pastumiant jį rytų pusėn taip, kad įvažiavimas nepatektų ant esamos elektros apskaitos spintos Nr. KS-309-8.

Detalioju planu nustatyta sklypo paskirtis, naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankumas pakoregavus statinių statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiamas.

Želdiniai. Sklypo apželdinimas – ne mažiau 10% sklypo ploto. Remiantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijose:

Komercinės paskirties objektų teritorijos	10%
---	-----

Želdynai formuojami nedideliais želdynais arba juostiniais apsauginiais želdiniais, pavienių medžių grupėmis. Želdiniai įrengiami tarp esamų ir numatomų pastatų sklype. Remiantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, į priklausomųjų želdynų plotų normą neįskaičiuojami plotai:

- Statiniams statyti;
- Privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti;
- Sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti;
- Sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti.

Konkretūs želdinių įrengimo sprendiniai sklypo ribose sprendžiami statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra. Įveisiant želdinius vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

Gaisrinė sauga. Planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II-III, projektuojant pastatus ir statant juos būtina išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų gretimuose sklypuose. Gretimuose sklypuose esantys pastatai – II-III ugniai atsparumo. 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 projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio 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

Planuojama teritorija skirta komercinės paskirties objektams statyti, o gretimi sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamųjų pastatų statybai.

Objektas: Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 5 šaukimo tarybos 1 posėdžio 2004-01-21 sprendimu Nr. T11-3 patvirtinto detaliojo plano žemės sklype (kad. Nr. 5528/0003:0182), esančiame Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017 ir STR 2.02.09:2005). Artimiausias pastatas iki numatomos statinių statybos zonos – rytų kryptimi esantis II ugniai atsparumo pastatas. Atstumas nuo numatomos statinių statybos zonos iki esamo pastato – 15,96 m.

Gaisro gesinimas numatomas iš sklype ribose esančio gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliai prie planuojamos teritorijos privažiuos esamomis gatvėmis. Artimiausia priešgaisrinė ir gelbėjimo tarnyba yra Klaipėdoje, Trilapio g. 12 (12,70 km iki planuojamos teritorijos).

Saugomos teritorijos.

Remiantis Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro duomenimis, sklypas Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Karklės k., Placio g. 21a nepatenka į valstybės saugomų Kultūros vertybių teritoriją ar jos apsaugos zoną.

Nagrinėjamas sklypas patenka į Pajūrio regioninio parko teritoriją. Veikla sklype bus vykdoma remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendruoju planu bei Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia Pajūrio regioninio parko tvarkymo plano sprendinių, Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinių, LR įstatymų bei statybos reglamentų.

TPD PV J.Burbienė

Architektė I. Lapinskienė