

**ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5544/0006:50), ESANČIO KETVERGIŲ KAIME, DOVILŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2004-12-02 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-319, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5544/0006:202) KALVIŲ G. 1A, KETVERGIŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5544/0006:202), Kalvių g. 1A, Ketvergių k., Klaipėdos r.
- Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
- 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](mailto: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. 5544/0006:202), Kalvių g. 1A, Ketvergių k., Klaipėdos r., plotas - 0,1682 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (Gandrų g.), vakarinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, pietrytinėje pusėje su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (Kalvių g.).
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5544/0006:202</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Ketvergių k., Kalvių g. 1A
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5544/0006:202
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0663-9169
4.	Žemės sklypo plotas	0.1682 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1682 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1682 ha
6.	Nusausintos žemės plotas	0.1682 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
9.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
10.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	-

13.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis – 0.0001 ha. skirsnis)
-----	----------------------------------	--

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje yra esami medžiai – paprastosios pušys, 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. 5544/0006:202 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 3)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: sodybinio užstatymo (G1)

Leistinas statinių aukštis aukštais: 1-2 +M

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.20

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.30

*1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių brėžinio*



#### IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 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. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5544/0006:202), Kalvių g. 1A, Ketvergių k., Klaipėdos r., naikinant statybos liniją, koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendiniai. Parengtame ir galiojančiame detaliojame plane statybos riba nustatyta ne visame plote, kur numatyta statybos riba. Akivaizdi detaliojo plano sprendinių koalicija, kadangi tokie sprendiniai prieštarauja vienas kitam, nes statybos riba be statybos zonos netenka prasmės, todėl atsirado poreikis koreguoti detaliojo plano sprendinius. Atsiradus poreikiui statyti ne tik gyvenamąjį namą, o ir pagalbinius ūkio paskirties pastatus, būtina koreguojant detaliojo plano sprendinius, t.y. praplėsti statinių statybos zoną, kadangi galiojančiu detaliojame planu ji buvo pažymėta ženkliai mažesnėje teritorijoje nei statinių statybos riba. Kadangi galiojančiu detaliojame planu suplanuota teritorija yra užstatyta, nebeišlaikant statybos linijos, vientisas kvartalo užstatymas jau nėra išlaikytas, tad nebėra tikslinga orientuoti statinius pagal statybos liniją, todėl detaliojame planu suplanuotą statybos liniją planuojama naikinti.
4. **Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, statybos linijos naikinimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuris skirtas gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Ankstesniu detaliojame planu suplanuota statybos linija naikinama. Koreguojamu detaliojame planu statybos riba nustatyta pietrytinėje pusėje 10 m, o rytinėje, vakarinėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse - 3 m atstumu nuo žemės sklypo ribų, tačiau statybos zona pažymėta mažesnėje teritorijoje. Atsiradus poreikiui statyti ne tik gyvenamąjį namą, o ir pagalbinius ūkio paskirties pastatus, atsirado poreikis praplėsti statinių statybos zoną. Atsižvelgiant į tai, naujai projektuojama statybos zona sutampa su koreguojamu detaliojame planu suplanuota statybos riba rytinėje, vakarinėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse ir išlieka 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų, o pietrytinėje pusėje koreguojama detaliojame planu suplanuota statybos riba bei planuojama statinių statybos zona, atitraukiant taip pat 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. įvertinus ar jie atitinka saugotiniams želdiniams keliamus kriterijus, o nustačius, kad želdiniai saugotini - tik gavus leidimą juos kirsti (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).** 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), kai pastato aukštis yra iki 2 aukštų + mansarda (8,5 m aukščio). Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Kiti 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovilų sen., detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.

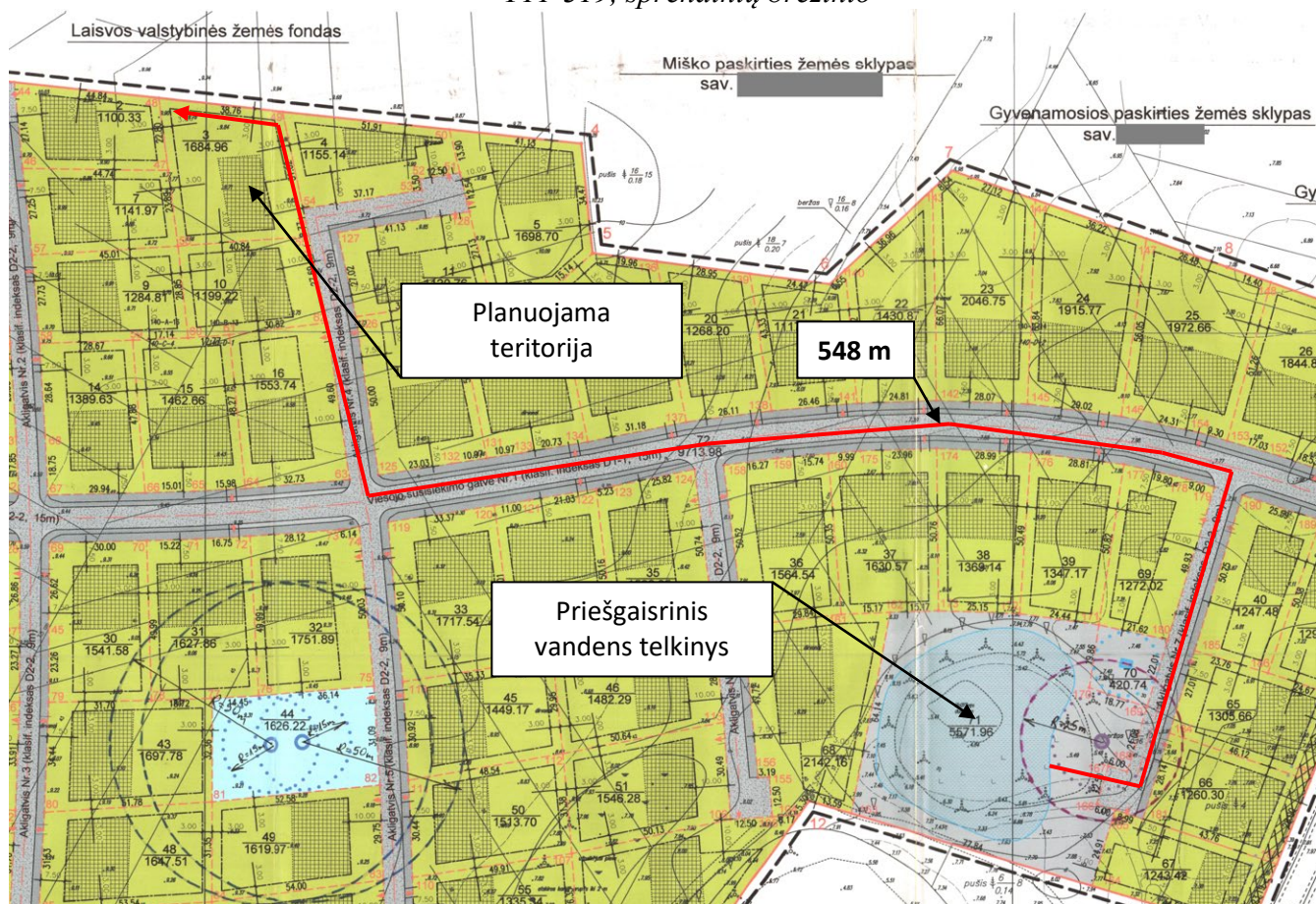
5. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje yra paprastųjų pušų. Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. vadovaujantis 2008-03-12 d. LR nutarimu “Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo” Nr. 206, nustatytais kriterijais, būtina įvertinti ar planuojamame žemės sklype esantys medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Nustačius, kad sklype yra saugotinių medžių, jų kirtimas galimas tik gavus leidimą, vadovaujantis 2007-06-28 d. LR Želdynų įstatymu Nr. X-1241 (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Visais atvejais želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, sprendiniai bus tikslinami techninio darbo 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, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažiau kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliuoju planu yra numatytas iš D kat. Toleikių akligatvio (RL – 9 m). Susisiekimo sprendiniai lieka nekeičiami, suplanuoti galiojančiu detaliuoju planu. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio 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 pagrindiniai reikalavimai“, „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

Gaisro atveju vanduo bus imamas kaip numatyta detalajame plane – iš žemės sklype, unikalus Nr. 4400-2842-9490 (koreguojamame detalajame plane žemės sklypo projektinis Nr. 71, žr. 2 pav), esančio vandens telkinio, nuo kurio atstumas iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo užstatymo taško yra apie 548 m). Prie vandens telkinio suplanuota 12,5 x12,5 aikštelė. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 16 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dovylių sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių brėžinio



Projekto vadovė

Daiva Orentienė