

**2004 M. RUGSĖJO 30 D. LIETUVOS RESPUBLIKOS KLAIPĖDOS RAJONO  
SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-283 PATVIRTINTO ŽEMĖS  
SKLYPO (KAD. NR. 5535/0005:0039), ESANČIO PESKOJŲ KAIME, KRETINGALĖS  
SENIŪNIJOJE, SUPAPRASTINTA TVARKA, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO  
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUI AUDROS G. 24**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Žemės sklypo savininkas:** Fizinis asmuo.

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

**Koreguojama teritorija:** žemės sklypas Audros g. 24, Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.

**Koregavimo tikslai:** koreguoti įvažiavimo į sklypą vietas, esant poreikiui 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.

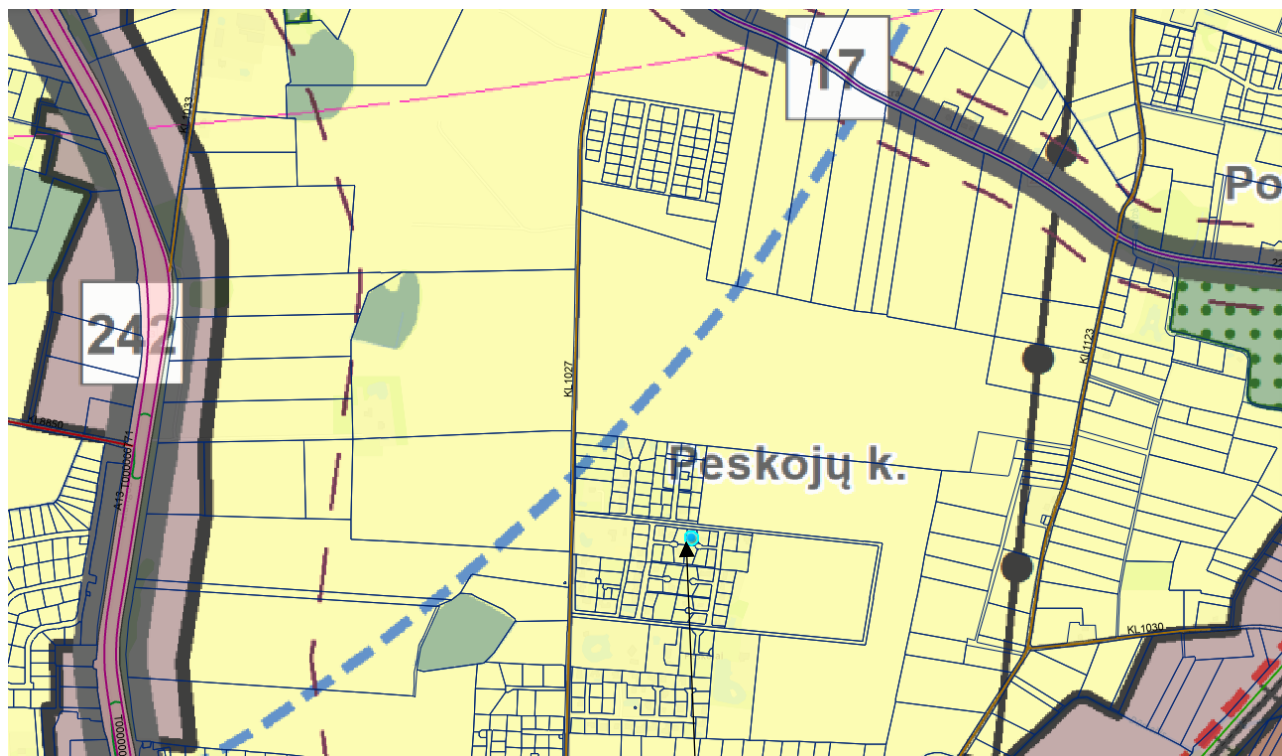
**Informacija apie esamą žemės sklypą:**

1.	Žemės sklypo adresas	Audros g. 24, Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5535/0005:371 Kretingalės k.v
4.	Žemės sklypo pagrindinė paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
7.	Žemės sklypo plotas	0.1147 ha
8.	Nusausintos žemės plotas	0.1147 ha
9.	Servitutai	-
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 4 kv. m. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: VI-2. melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.1147 ha;

## II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojamas žemės sklypas šiaurėje ribojasi su Rūko g., pietryčiuose – su akligatviu vedančiu iš Audros g., rytuose, pietuose ir vakaruose – su gyvenamaisiais sklypais;

### 1.1. Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Koreguojama teritorija

Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
17.		Ekstensyvaus užstatymo zona Miškų ir miškingų teritorijų zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P** ****	KT M	12 -	0,2* -	2 -

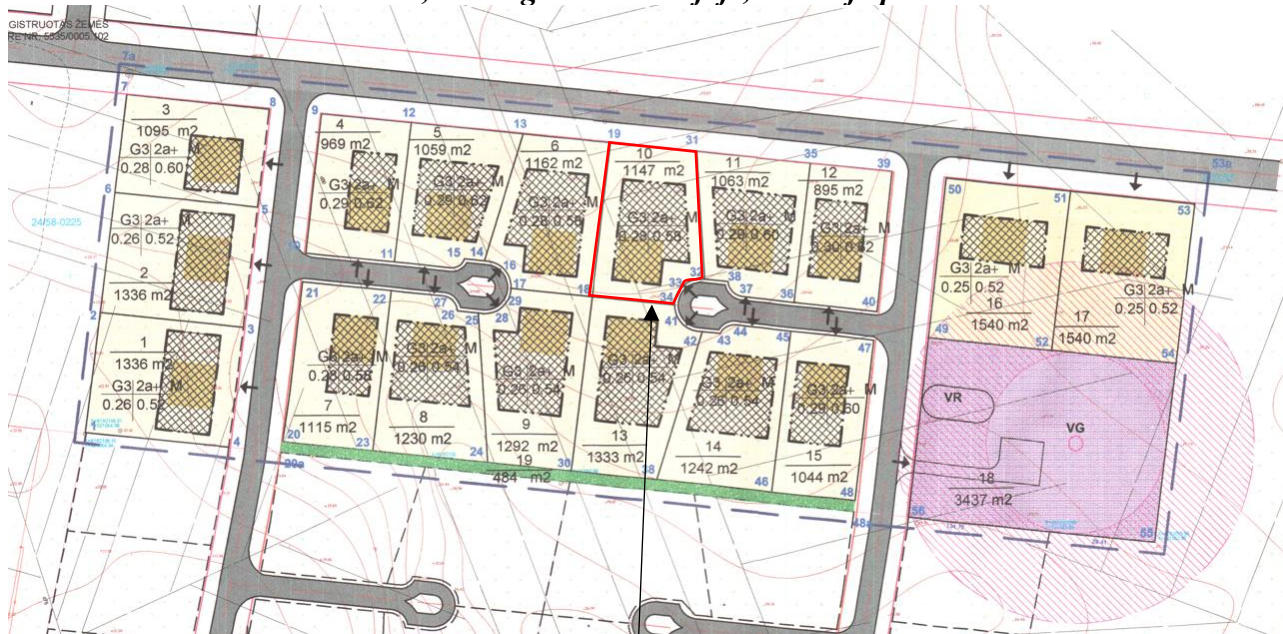
Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžiniu, planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną teritorijos tvarkymo zonoje Nr. 17, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (KT), galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendrojo naudojimo teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E). Galimas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas (II), skirtas minėtų užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingiems objektams ir saulės energijos elektrinių statybai. Galima pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (P) plėtra, kurių veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) sąrašus ir nereikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis 12 m, užstatymo intensyvumas iki 0.2\*. (Ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zonoje, įvertinus teritorijos urbanizacijos tempus, esamą užstatymą bei

teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymą t.y. galimybes jungtis prie centralizuotų tinklų ar užtikrinant reikiamos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros išvystymą privačių lėšų pagalba, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) gali būti nustatomas didesnis už reglamentų lentelėje nurodytą, rengiant konkrečios teritorijos DP (užbaigiant formuoti ar formuojant naują kvartalą) arba rengiant vietovės lygmens bendrąjį planą administraciniam vienetui (miesteliui, kaimui) ir nustatant visus vietovės lygmens TPD taikomus privalomuosius reglamentus.).

**Rengiamu koregavimu supaprastinta tvarka nėra keičiami žemės sklypo užstatymo reglamentai.**

***Ištrauka iš 2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano***



Koreguojama teritorija

2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detalioju planu, koreguojamam sklypui nustatyti reglamentai: bendras plotas – 1147 m<sup>2</sup>, žemės sklypo paskirtis – Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (G1), leistinas statinių aukštis metrais - 8, aukštų skaičius – iki 2a + M, leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0.28, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0.58.

**Rengiamu projektu žemės sklypo naudojimo reglamentai nekeičiami.**

## **II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:**

Vadovaujantis LR 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 gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

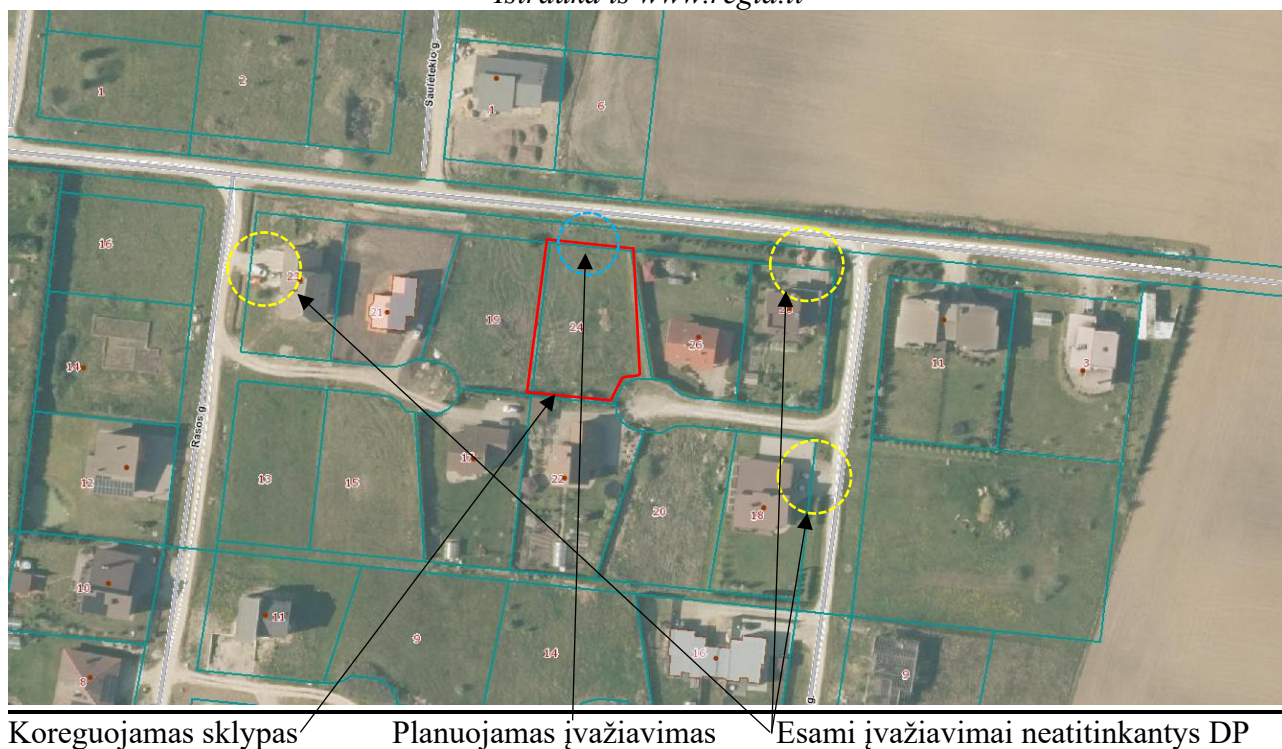
Šiuo projektu rengiamas 2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimus. Numatoma

koreguoti įvažiavimo į sklypą vietą, nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

### **III. SPRENDINIAI:**

Rengiamu projektu koreguojama įvažiavimo į sklypą vieta, numatant įvažiavimą sklypo šiaurėje, iš D kat. Rūko gatvės. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas įvažiavimas į sklypą pietinėje dalyje, tačiau siekiant optimaliai išplanuoti sklypo erdves, atsižvelgiant į sklypo išsidėstymą, insoliaciją rengiamu projektu numatomas įvažiavimas sklypo šiaurėje. Vertinant esamą situaciją, dalis sklypų jau yra pasikeitę įvažiavimo vietas, tai leidžia daryti prielaidą kad patvirtintu detaliuoju planu suplanuotos įvažiavimo vietos nebuvo tinkamai išplanuotos. Rengiamu projektu pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta neturės įtakos detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendinių įgyvendinimui.

*Ištrauka iš www.regia.lt*



Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais D kat. gatvėse neregamentuojamas. Rengiamu projektu nebus pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami ir saugomi trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai labiau negu iki korekcijų.

#### ***Gaisrinė sauga.***

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei nauji pastatai statomi neišlaikant priešgaisrinio atstumo, tarp pastatų turi būti įrengta ugniasienė (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamieji pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliuoju planu, pastatų gesinimui kvartale suplanuotas priešgaisrinis rezervuaras. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos numatomos rengiant techninį projektą.“

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano 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 vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 11.58 km atstumu nuo koreguojamos teritorijos, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga.

### **Želdiniai.**

Planuojamoje teritorijoje saugotinių 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, rekreacinių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

### **Susisiekimas (Esami keliai, gatvės).**

Planuojama teritorija yra Audros g. 24, Peskojų k., Klaipėdos r. sav. Į planuojamą teritoriją patekimas planuojamas iš D kat. Rūko g.

Rengiamu projektu pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta neturės įtakos detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendinių įgyvendinimui. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse nereglamentuojamas. Rengiamu projektu nebus pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami ir saugomi trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai labiau negu iki korekcijų.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

