

**ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0004:88), ESANČIO BAUKŠTININKŲ KAIME,  
SENDVARIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2010-04-29 D.  
KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-305,  
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5558/0004:1285), SAKMIŲ G. 6,  
BAUKŠTININKŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO  
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:88), esančio Baukštininkų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-305, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0004:1285), Sakmių g. 6, Baukštininkų 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](mailto:savivaldybe@klaipedos-r.lt), internetinė svetainė [www.klaipedos-r.lt](http://www.klaipedos-r.lt).
- Planavimo iniciatorius:** Juridinis 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](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. 5558/0004:1285), Sakmių g. 6, Baukštininkų k., Klaipėdos r., plotas – 0.1151 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje, vakarinėje, ietvarakinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, pietrytinėje pusėje - su inžinerinei infrastruktūrai skirtu žemės sklypu, D kat. Sakmių g., nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<b>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5558/0004:1285</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Baukštininkų k., Sakmių g. 6
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0004:1285
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-5406-7759
4.	Žemės sklypo plotas	0.1151 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1151 ha
6.	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1151 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.1151 ha
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	-
13.	Įregistruotos specialiosios	-

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas. Sklype yra neregistruotų statinių pamatai.
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. 5558/0004:1285 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 14)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)

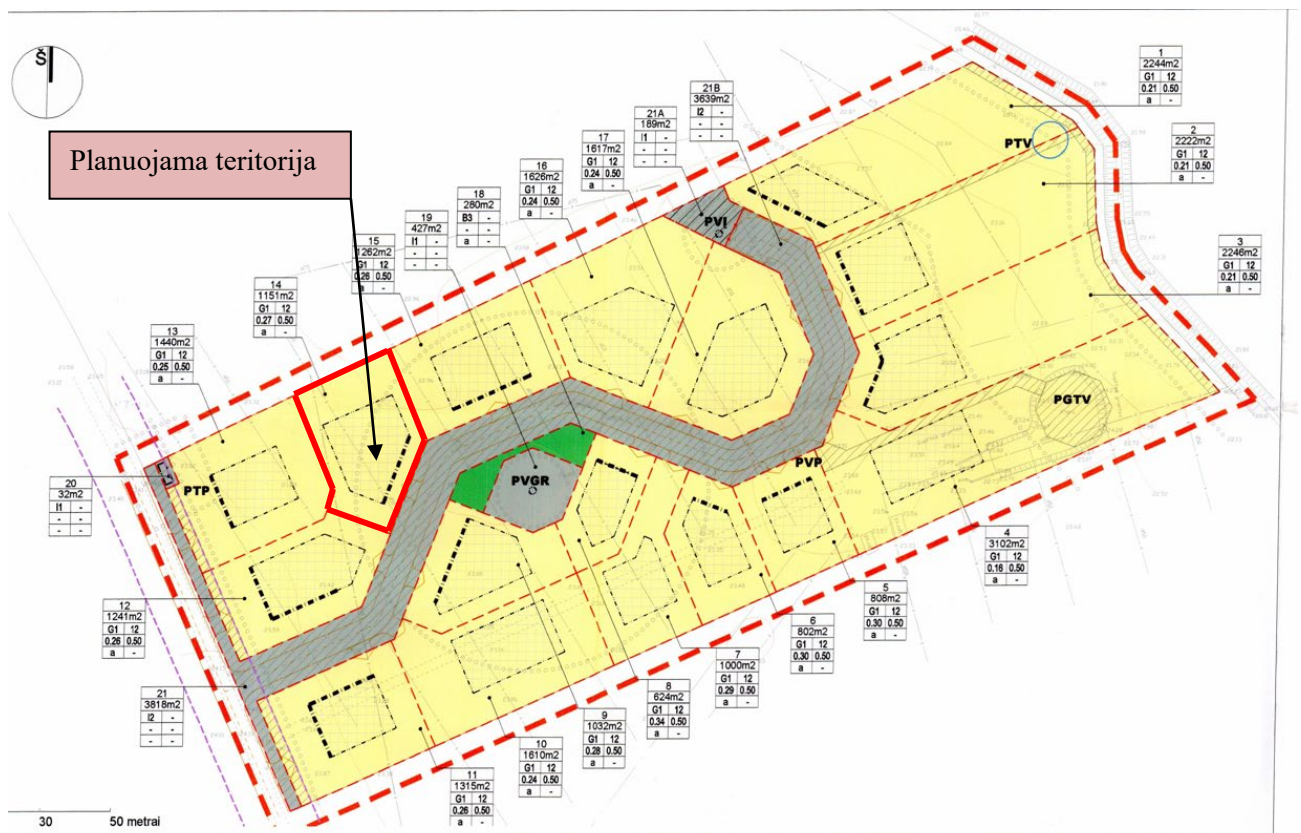
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (G1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 12

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.27

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.50

*1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:88), esančio Baukštininkų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliuoju plano, patvirtinto 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-305, sprendinių brėžinio*



#### IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.
2. **Planavimo tikslas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:88), esančio Baukštininkų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-305, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0004:1285), Sakmių g. 6, Baukštininkų 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. 5558/0004:88), esančio Baukštininkų kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-305, sprendiniais. Sklypo savininkas, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas sklypas yra netaisyklingos formos, skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, nusprendė panaikinti statybos liniją bei padidinti statinių statybos zoną ir ribą savo turimame žemės sklype, kad būtų galima statyti pastatus/statinius ant esamų pamatų, kuo racionaliau išnaudojant turimą žemės sklypą.
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 pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Vakarinėje žemės sklypo pusėje, per sklypą praeina bendro naudojimo drenažo rinktumas, kuris buvo atkastas, koordinuotas ir jo buvimo vieta suderinta su Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus specialist. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, atsikalus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą apsaugos zona nustatoma po 2,5 m, kadangi žemės sklypas yra urbanizuojamoje teritorijoje.

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). Nuo Sakmių g. statinių statybos riba ir statybos zona planuojama 5 m atstumu. Pastatų/statinių statyba naujai planuojamoje statybos zonoje, 3 m atstumu nuo kaimyninių žemės sklypų (be kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimų), galima tik tuo atveju, jei projektuojamo pastato/statinio aukštis bus projektuojamas ne aukštesnis nei 8,5 m. Jei pastato/statinio aukštis bus projektuojamas pagal esamus, nekeičiamus detaliojo plano rodiklius ir viršys 8,5 m aukštį, statyba naujai projektuojamoje statybos zonoje 3 m atstumu nuo sklypo ribų bus galima tik gavus kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimus. Kitu atveju pastatai/statiniai nuo projektuojamo žemės sklypo ribų turi išlaikyti atstumus, nustatytus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 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 sklypo savininkų pageidavimu, bus projektuojamas iki 8,5 m. Ankstesniu detalioju planu suplanuota statybos linija naikinama. Teritorijoje galiojančiu detalioju planu suplanuoti sklypai netaisyklingų formų, smailių kampų, suplanuota gatvė sklypų

eksploatacijai - vingiuota ir kampuota, tad suplanuota statybos linija nesukuria vientisos gatvės perspektyvos, todėl nėra tikslinga statybos liniją išlaikyti. Statybos linija, rengiant šiuo metu teritorijoje galiojantį detalųjį planą, buvo privalomas teritorijos naudojimo reglamentas, todėl buvo nustatyta. Pasikeitus teisiniam reglamentavimui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 5 punkto korekcija, statybos linija tapo nebeprivaloma, nustatoma pasirinktinai, jei tai reikalinga, siekiant išlaikyti kompozicines ašis ar gatvių perspektyvas ar turint kitus tikslus. Šiuo atveju šios sąlygos nebus tenkinamos, dėl suformuotos gatvės kampuotumo, todėl siūloma planuojamame žemės sklype statybos liniją naikinti, nes tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad koreguojama statinių statybos zona ir riba išlaiko galiojančiu detaliuoju planu suplanuotą 5 m pastatų atstumą nuo Sakmių gatvės, pastatai neartinami jos atžvilgiu. **Kiti 2010-04-29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-305 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:88), esančio Baukštininku 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, vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažiau kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas, koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas: iš D kat. Sakmių 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 priešgaisriniai atstumai 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.

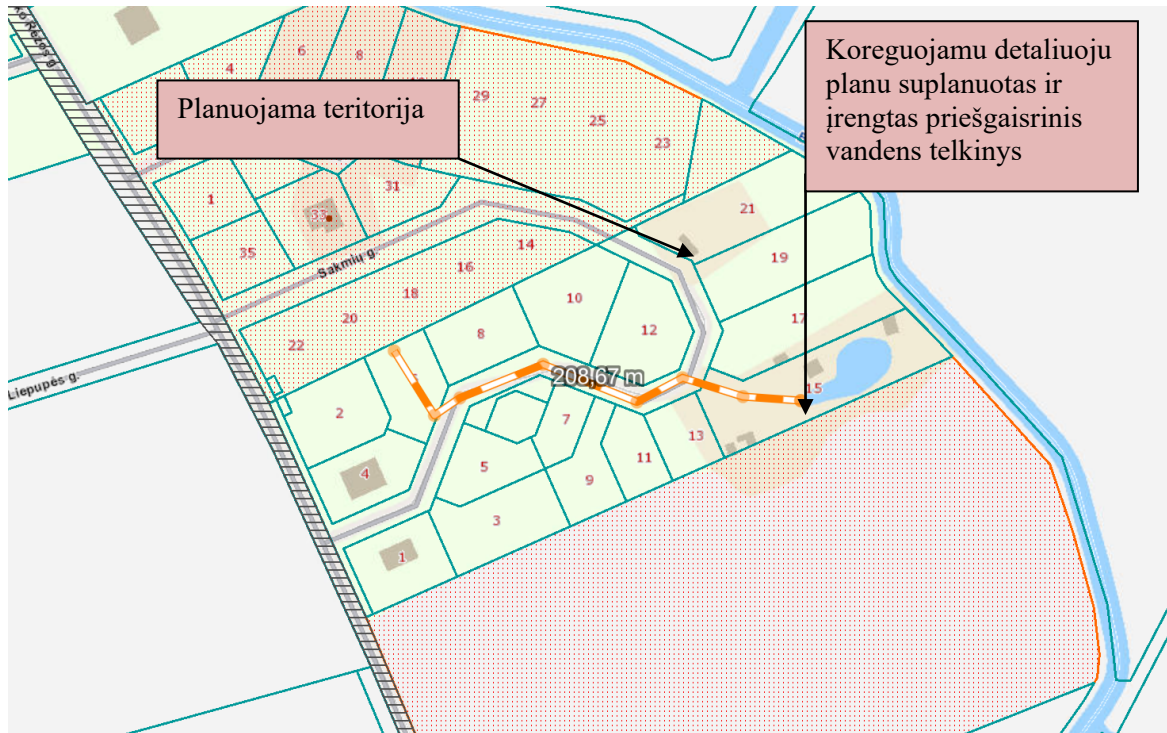
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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, adresu Sakmių g. 15, Baukštininkų k., Klaipėdos r. (žr. 1, 2 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 10,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)



Projekto vadovė

Daiva Orentienė