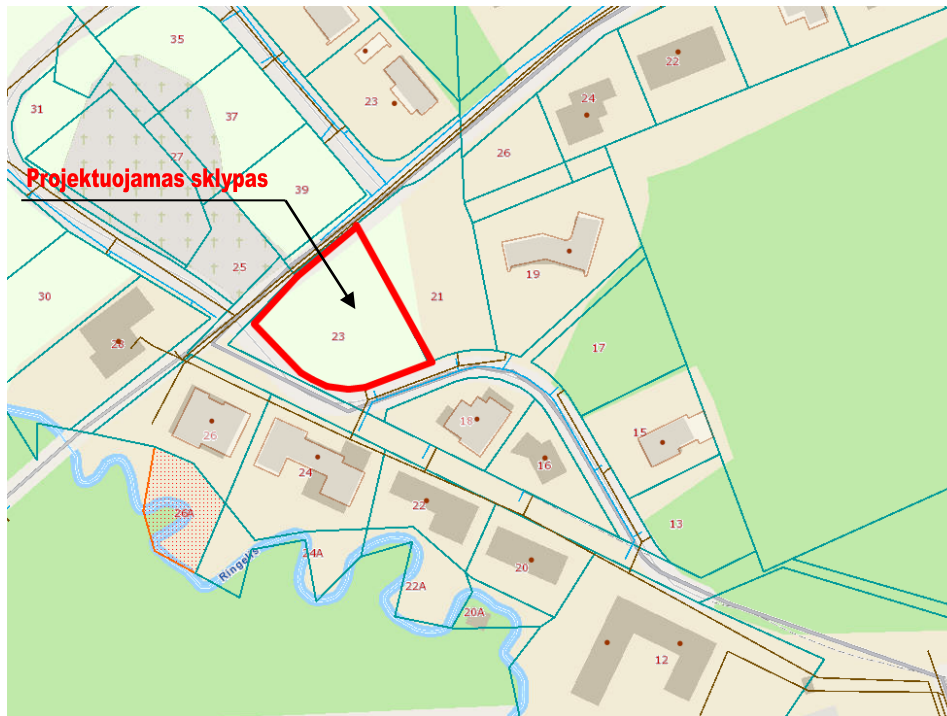


AIŠKINAMASIS RAŠTAS



I pav. Situacijos schema

1.1. Informacija apie žemės sklypus:

Teritorijos adresas:	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Aukštkiemių k., Ringelio al. 23
Kadastro numeris, vietovė	5558/0013:959 Tauralaukio k.v.
Unikalus daikto Nr.	4400-3895-0197
Žemės sklypo plotas	0.1217 ha
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė:	Fiziniai asmenys
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:	Įrašų nėra
Servitutai:	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0085 ha, servituto turėtojas: AB "Energijos skirstymo operatorius". 2016-05-09 Servituto sutartis Nr. GB-2621; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0238 ha. 2014-09-12 Servituto sutartis Nr. GB-7221, 2014-09-12 Servituto sutartis Nr. GB-7219, 2015-07-20 Turto pasidalijimo sutartis Nr. GB-5169 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0238 ha, servituto turėtojas: Akcinė bendrovė "Lietuvos dujos", 2014-09-12 Servituto sutartis Nr. GB-7216, 2015-07-20 Turto pasidalijimo sutartis Nr. GB-5169; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0238 ha, servituto turėtojas: Akcinė bendrovė "Lietuvos dujos", 2014-09-12 Servituto sutartis Nr. GB-7216, 2015-07-20 Turto




	<p>pasidalijimo sutartis Nr. GB-5169; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0238 ha, servituto turėtojas: Akcinė bendrovė "Lietuvos dujos", 2014-09-12 Servituto sutartis Nr. GB-7216, 2015-07-20 Turto pasidalijimo sutartis Nr. GB-5169.</p>
<p>Žymos. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:</p>	<p>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0055 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.0150 ha; Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 0.1217 ha.</p>
<p>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</p>	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 35 kv. m nuo 2023-01-05, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Gargždų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-276; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 81 kv. m nuo 2023-01-05, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Gargždų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-276; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 35 kv. m, nuo 2023-01-05, AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2020-03-24 Vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio nuo esamo dujotiekio Danų gatvėje, Danų, Ringelio alėja iki sklypo ribos Ringelio al. 26, A Nr. 8331-01-IP-D.BR- 01.</p>

Ištrauka iš 2025-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos patvirtinto „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ pagrindinio sprendinių brėžinio (T00095326)

Pagrindinis brėžinys

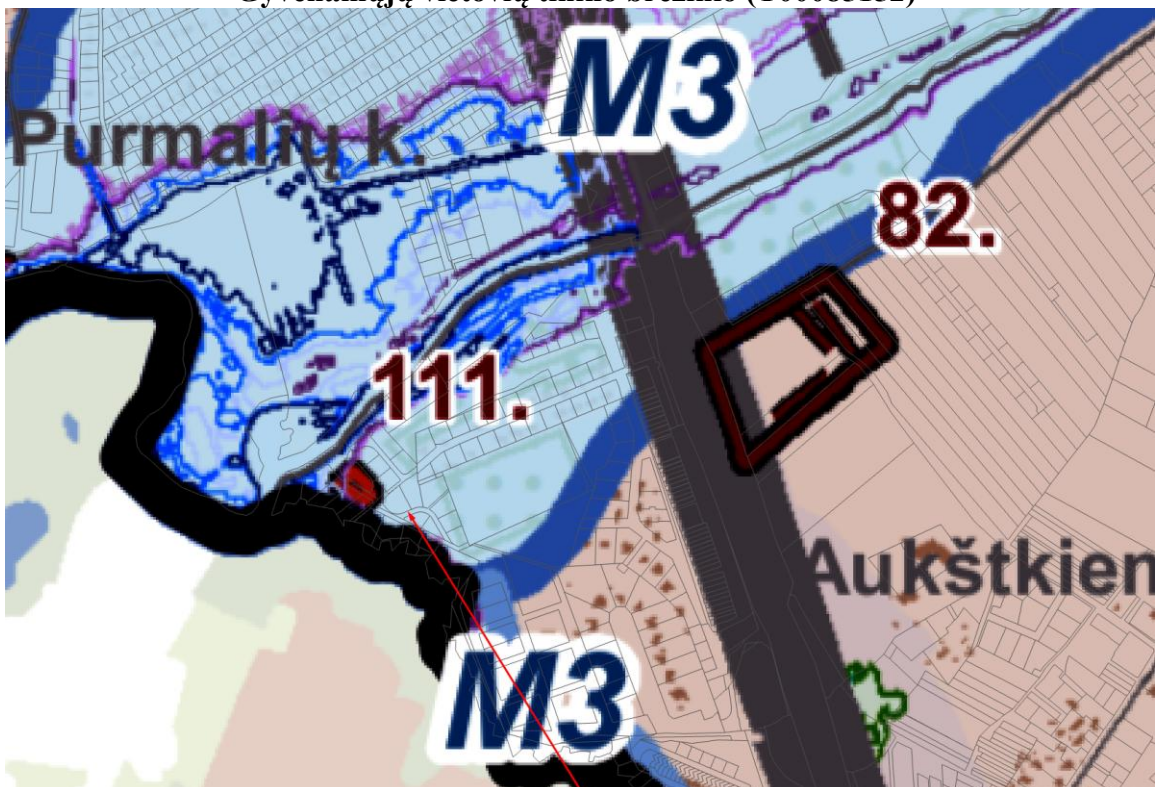


Planuojama teritorija

Teritorijų tvarkymo reglamentai su integruotais kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentais ¹							
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus ¹	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ¹	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
25.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, **	KT	16	0,8*	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-
		Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimo pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas žemės sklypas yra vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje.

Ištrauka iš parengto 2020-08-21 d. Klaipėdos r. sav. teritorijos Bendrojo plano koregavimo, Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinio (T00085152)



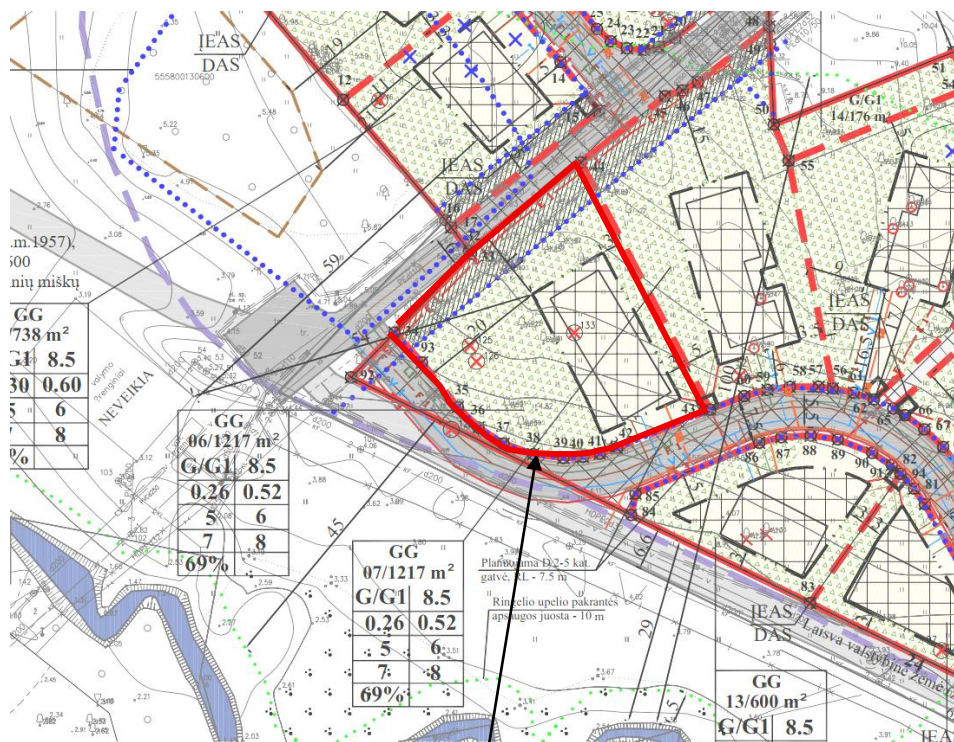
Vadovaujantis galiojančiu Klaipėdos rajono teritorijos bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso migracijos koridoriaus teritoriją (M3) - gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Koreguojamame 2015-06-27 detalajame plane, patvirtintame Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1002, buvo keičiama paskirtis iš žemės ūkio į kitą gyvenamą, todėl planuojamai teritorijai yra taikomi patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ gamtinio karkaso nuostatų (toliau - Gamtinio karkaso nuostatos) 10 ir 11 punktų reikalavimai, užstatymo tankis negali viršyti 30 proc., o keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys,

miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Esamam žemės sklypui - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai, *gaminiame karkase* esančiam žemės sklypui, kurioje planuojama naujai užstatyti - mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, 50 proc. Tai yra planuojamoje teritorijoje numatomi konkretūs želdiniai ir želdinimo vietos sklypo ribose bus sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. AV-1002 „Dėl D. D., V.D., R.Ž. A. Ž., V. N., M. K., L.K., R.S., S.B., E.B., Ž. Ž., V. Ž., V.D., A.D., S. S., A. S., V.S., A.N., D.N. žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0013:916), esančio Aukštikių kaime, Sendvario sen., detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo" detaliojo plano sprendinių koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. žemės sklype (kad. Nr. 5558/0013:959), esančio Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Aukštikių k., Ringelio al. 23



Planuojamas žemės sklypas Detaliajame plane pažymėtas Nr. 06

Sklypo Nr.	06
Teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir/ar pobūdis	Gyvenamoji teritorija
Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	G/G1
Leistinas pastatų aukštis (m)	8.5 m
Užstatymo tankis:	0.28
Užstatymo intensyvumas	0.56

1.1. Detaliojo plano koregavimo tikslai:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (2013-06-27 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. XII-407) 28 str. 9 punktu bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (2014-01-02 d. LR AM įsakymas Nr.D1-8) 318.3 punktu, rengiamas detaliojo plano, patvirtinto 2015-06-27 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1002 koregavimas. Planavimo tikslas - koreguojama statybos riba, statybos zona, apželdinama teritorijos dalis, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (numatant įvažiavimus/išvažiavimus į/iš sklypo), nekeičiant detaliojo plano nustatytą privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, supaprastinta tvarka.

Detaliojo plano koregavimo būtinybė – patogumas bei racionalesnis sklypo išplanavimas, siekiant turėti įvažiavimus mažiausiai naudingose ir mažiausiai insoliuotose sklypo šiaurės rytinėje pusėje ir pietryčių pusėje. Taip pat detalusis planas koreguojamas dėl statybos ribos ir statybos zonos praplėtimo, kas leis įgyvendinti planuojamo dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais projektinius sprendinius. Šiuo detaliojo plano koregavimu nurodomos yra įvažiavimo vietos, praplečiama statybos riba ir statybos zona, todėl koreguojama ir nurodyta želdinių įrengimo vieta. Projekto sprendiniai nesukelia naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

1.2 Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas:

Statybos zona ir statybos riba praplėsta iš šiaurės, vakarų ir rytų pusių, šiek tiek ir iš pietų pusės (žr. detaliojo plano sprendinių koregavimo brėžinį).

Nustatyta užstatymo riba ir statinių statybos zona neviršys nustatytą detaliojo plano teritorijų reglamentų. Sumažinus atstumus nuo statybos zonos, statybos ribos iki sklypo ribos, trečiųjų asmenų interesai bei STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priede nurodyti reikalavimai, nebus pažeisti (pridedamas gautas gretimo sklypo savininkų sutikimas).

1.3. Apželdinamos teritorijos dalies koregavimas:

Planuojamoje teritorijoje, galiojančiame detaliojame plane buvo numatytas apželdinimas – „priklausomieji želdiniai pagal gamtinio karkaso nuostatas“. Atsižvelgiant, kad pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, papildome, kad planuojamoje teritorijoje želdiniai turi būtų planuojami pagal Gamtinio karkaso nuostatų 10 ir 11 punktus, įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Nustatomas priklausomųjų želdynų plotas- 50% nuo viso žemės sklypo.

Želdinimo vietos nesiūlomos sprendinių brėžinyje, kadangi konkretūs želdiniai ir jų išdėstymas sklypo ribose bus sprendžiami statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis STR ir kitų teisės aktų reikalavimais, kai bus žinoma tiksli pastato vieta.

2024-10-11 žemės sklype Ringelio al. 23, Aukštkiemių k. buvo atlikta miškininko medžių inventorizacija. 2025-05-19 žemės sklypo savininkai kreipėsi į Klaipėdos rajono savivaldybės administraciją su prašymu, pridėję inventorizaciją, leisti kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar

intensyviai genėti saugotinus medžius ir krūmus. 2025-06-09 buvo išduotas leidimas Nr. AL-51, suteikiantis teisę kirsti ir genėti želdinius, nurodytus leidimo lentelėje. Leidimas išduotas taikant atkuriamosios vertės įkainius. Sprendinių brėžinyje pateikti medžiai ir jų būklė pažymėti vadovaujantis išduotu leidimu ir atlikta inventorizacija (dokumentai pridedami prieduose).

Atliekant statybos darbus, numatoma išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį – statybos metu jis turi būti laikinai sandėliuojamas statybvietės ribose numatytoje vietoje.

Pastačius pastatą ir įrengus inžinerines komunikacijas, sklypo aplinka bus sutvarkyta – numatoma veja, dekoratyviniai krūmai ir gėlynai, įrengiami vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

1.4. Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas:

Šiaurės rytinėje sklypo dalyje planuojamas įvažiavimas į/iš sklypo iš Danų g. ir įvažiavimas į/iš sklypo pietrytinėje rytinėje pusėje nuo esamos Ringelio al. gatvės. Galiojančiame Detaliajame plane įvažiavimo į/iš sklypo vietos nebuvo konkretizuotos.

Lengvųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatytas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

2. Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje numatomi centralizuoti inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu, pagal išduodamas planavimo sąlygas. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

3. Gaisrinės sauga.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklypuose 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:

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

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

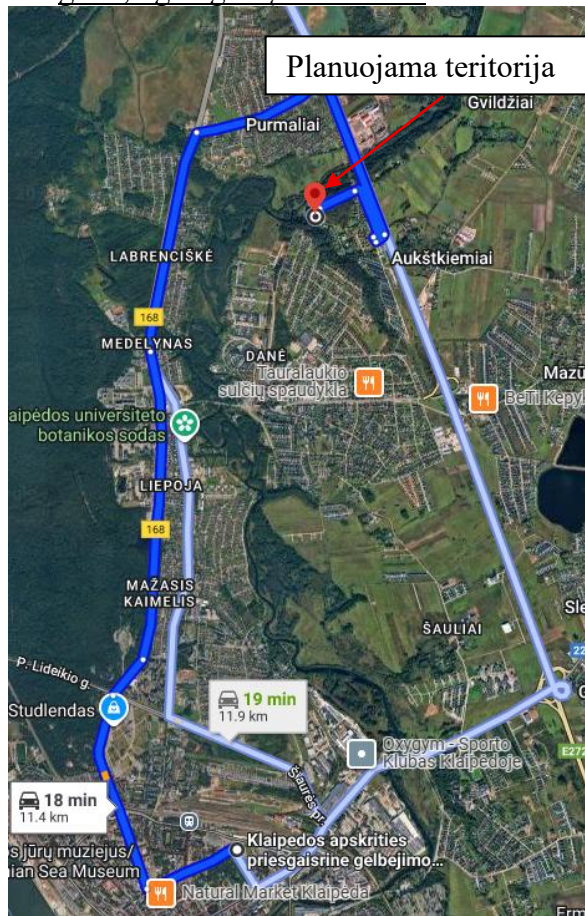
Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Danų g. visiškai šalia, ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos.

Vandens poreikis vienam gaisrui vienu metu turi būti skaičiuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“. Gaisrų gesinimui reikalingas vandens debitas nustatomas pagal bendrą pastato tūrį, pastato aukštį iki pastato aukščiausio aukšto grindų altitudės bei pavojingiausią pagal sprogimo ir gaisro pavojų patalpos kategoriją. Tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas iš pravažiavimo kelio. Sklype numatomų pravažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą 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) apie 11.4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Ringelio al. 23, Aukštkiemių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav.

Maršrutas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Trilapio g. 12, ugniagesių komandos:



Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PV	Danutė Zubavičienė	A 947		2025.11.