

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5552/0011:73), ESANČIO DITUVOS KAIME, PRIEKULĖS SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2011-03-25 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-618, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5552/0011:187), TURGAUS G. 20, DITUVOS K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5552/0011:187), Turgaus g. 20, Dituvos 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, internetinė svetainė www.klaipedos-r.lt.
- Planavimo iniciatorius:** Fizinis 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, projekto vadovė Daiva Orentienė, teritorijų planavimo atestato Nr. TPV 0073.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

- Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5552/0011:187), Turgaus g. 20, Dituvos k., Klaipėdos r., plotas – 0.1103 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurės vakarinėje, šiaurės rytinėje ir pietrytinėje pusėse ribojasi su mėgėjų sodų žemės sklypais, šiaurinėje pusėje su infrastruktūros sklype suplanuota D kat. gatve, pietvakariuose – su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims.

- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5552/0011:187</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Dituvos k., Turgaus g. 20
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5552/0011:187
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-2298-3108
4.	Žemės sklypo plotas	0.1103 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1103 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1103 ha
	Nusausintos žemės plotas	0.1103 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mėgėjų sodo žemės sklypai
8.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines

		komunikacijos (viešpataujantis); Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijos (viešpataujantis); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijos (viešpataujantis);
11.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	-

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
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. 5552/0011:187 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 06)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio (Z)

Žemės sklypo naudojimo būdas: Mėgėjiškų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo (Z1)

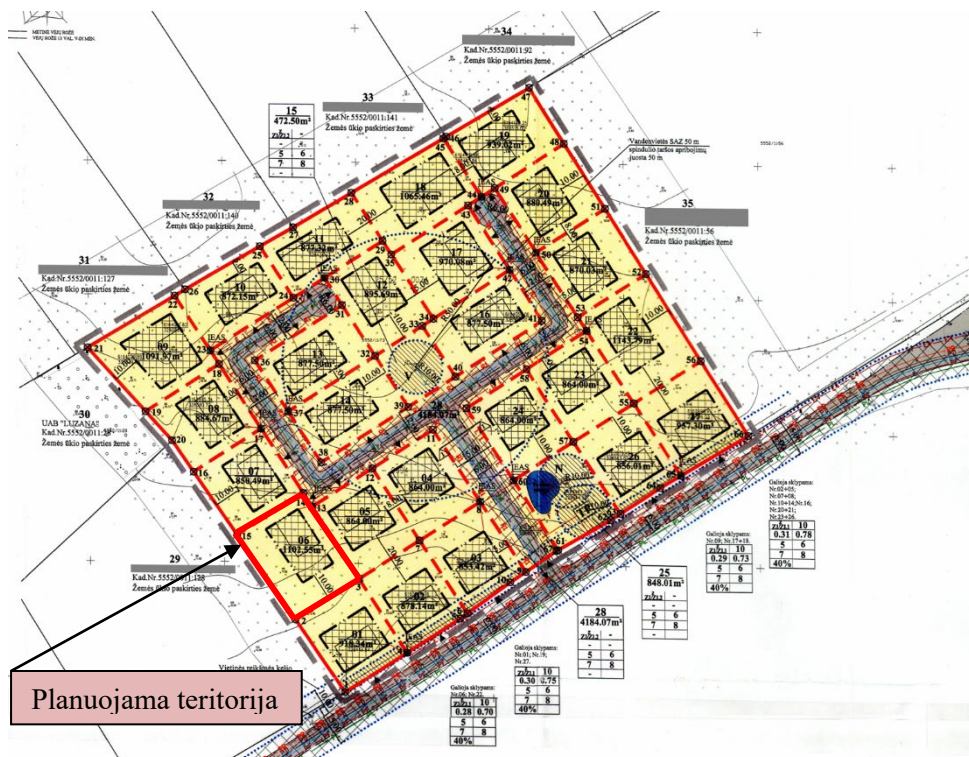
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mėgėjiškų sodo sklypų (Z1.1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 10

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.28

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.70

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliuoju plano, patvirtinto 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** 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 koreguojami detaliųjų planų sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose (t.y. teritorijos naudojimo tipą, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės naudojimo būdą, leidžiamą pastatų aukštį ir leidžiamą pastatų aukščio altitudę, leidžiamą žemės sklypų užstatymo tankį, intensyvumą ar užstatymo tūrio tankį), nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo 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, 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. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5552/0011:187), Turgaus g. 20, Dituvos k., Klaipėdos r., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą, naikinant preliminaros namo statybos vietą.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618, sprendiniais. Galiojančiame detaliojame plane, suplanuotoje statinių statybos zonoje yra nurodyta preliminari namo statybos vieta, kas labai apriboja žemės sklypo savininko galimybę susiprojektuoti ir orientuoti namą pagal savo turimus poreikius. Atsižvelgiant į tai, siekiant kuo mažiau apriboti pastatų vietą ir orientaciją sklypo atžvilgiu, atsirado poreikis koreguoti galiojančio detaliojo plano sprendinius, t.y. statinių statybos zoną ir ribą, bei panaikinti nurodytą namo statybos vietą.
4. **Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, preliminaros namo statybos vietos naikinimas:** Planuojamas žemės sklypas yra žemės ūkio paskirties, mėgėjų sodo žemės, kuris skirtas mėgėjų sodų paskirties ar vienbučių paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Rengiama korektūra naikinama preliminari namo statybos vieta. Statybos riba ir statinių statybos zona šiaurinėje pusėje nekeičiama – lieka 4 m, šiaurės rytinėje pusėje – nekeičiama, lieka – 5 m, šiaurės vakarinėje ir pietrytinėje pusėse, planuojama 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų. 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. Kiti 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliojo planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.

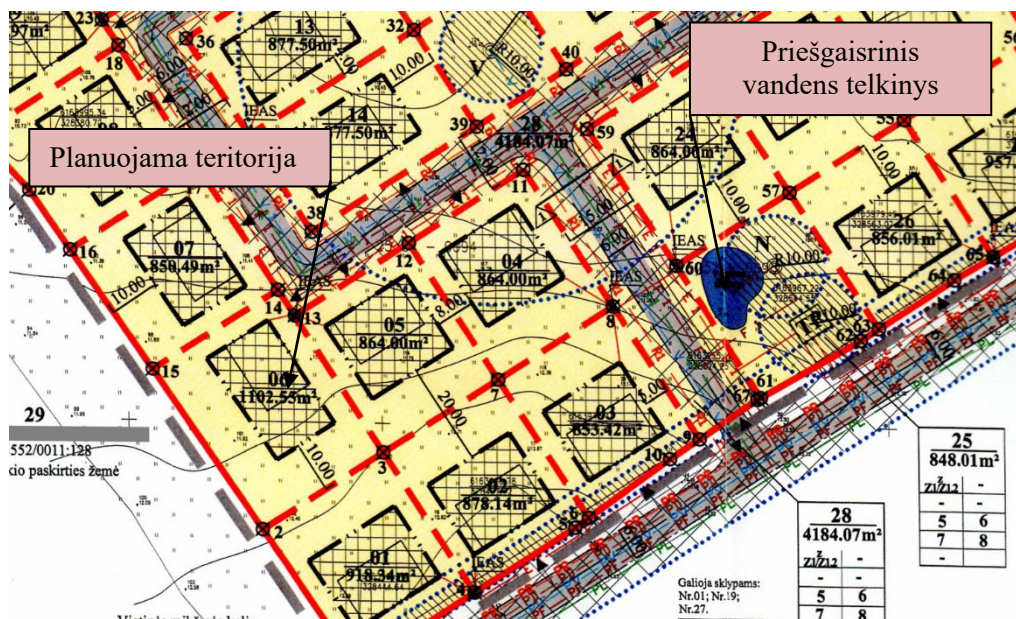
5. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis galiojančio koreguojamo detaliojo plano sprendiniais želdynų planuojamoje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 40 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliuoju planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas iš D kat. gatvės, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m. 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 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 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

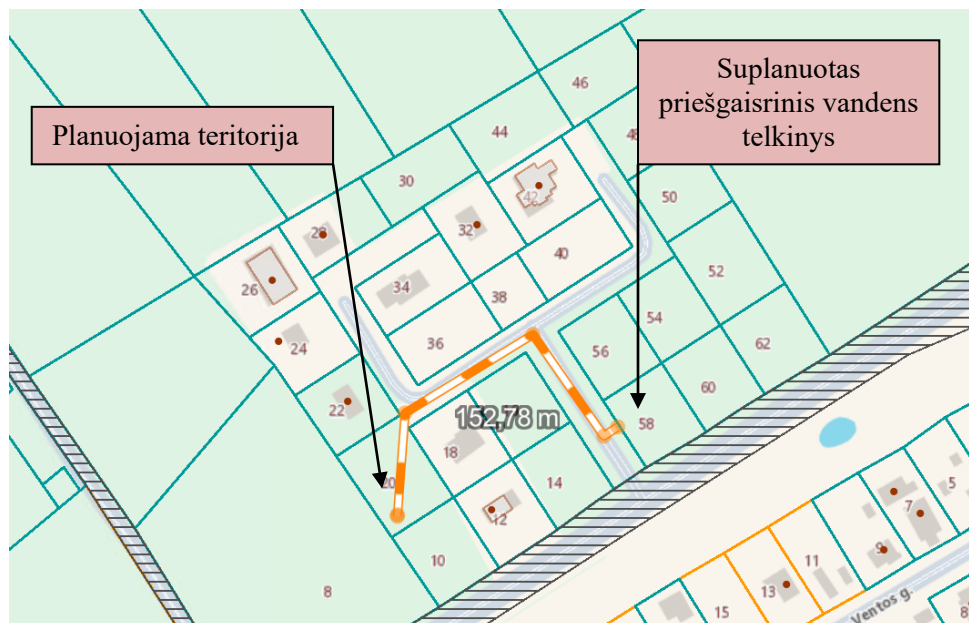
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisro atveju vanduo bus imamas kaip numatyta galiojančiame detalajame plane (reg. Nr. T00063944) – iš žemės sklype, projektinis Nr.25 (žr. 2 pav.), suplanuoto vandens telkinio, nuo kurio atstumas iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo užstatymo taško yra apie 150 m (žr. 3 pav.). Prie vandens telkinio privažiuojama D kat. gatve, kurios RL – 12 m. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (ugniagesių komanda) nutolęs ~ 4,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Pamarių g. 13, Priekulė.

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5552/0011:73), esančio Dituvos kaime, Priekulės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2011-03-25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-618, sprendinių brėžinio



3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė

Daiva Orentienė