

**ŽEMĖS SKLYPŲ GRABIŲ K., KRETINGALĖS SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO,
PATVIRTINTO KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS 2003-12-09
ĮSAKYMU NR. AV-779, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR.
5528/0004:0281), LINAŽOLIŲ G. 22, GRABIŲ K., KRETINGALĖS SEN., KLAIPĖDOS R.,
VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** žemės sklypų Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-09 įsakymu Nr. AV-779, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5528/0004:0281), Linažolių g. 22, Grabių k., Kretingalės sen., 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: Aušrinės g. 5B, Kleimiškės 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. 5528/0004:0281), Linažolių g. 22, Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., plotas – 0.3430 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas pietinėje, vakarinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, šiaurinėje pusėje - su infrastruktūros sklype suplanuota D kat. Linažolių gatve.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5528/0004:0281		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Grabių k., Linažolių g. 22
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5528/0004:0281
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0163-4422
4.	Žemės sklypo plotas	0.3430 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.3430 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.3430 ha
6.	Nusausintos žemės plotas	0.3430 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	Fizinis asmuo
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė

12.	Servitutai	-
13.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0115 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0118 ha; Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.3430 ha.

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. 5528/0004:0281 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 6)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamoji teritorija (G)

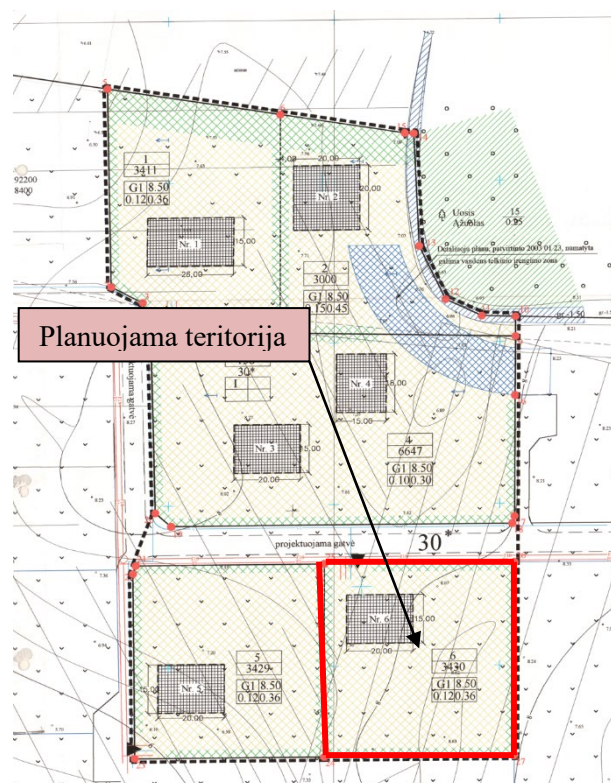
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų (G1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 8.5

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.12

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.36

1 pav. Ištrauka iš žemės Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-09 įsakymu Nr. AV-779, 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, leidžiamąjį pastatų aukštį ir leidžiamąją pastatų aukščio altitudę, leidžiamąjį 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 sklypų Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-09 įsakymu Nr. AV-779, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5528/0004:0281), Linažolių g. 22, Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypų sklypų Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2003-12-09 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-779, sprendiniais. Galiojančiame detaliojame plane, suplanuota statinių statybos zona ir riba yra itin maža. Gretimybėse, žemės sklype adresu Linažolių g. 21, Grabių k., Klaipėdos r., tuo pačiu koreguojamu detalioju planu suplanuota nedidelė statinių statybos zona ir statybos riba jau pakoreguoti, atsižvelgiant į žemės sklypo savininkų norus, tad planuojamo žemės sklypo savininkas, savo sklype (kad. Nr. 5528/0004:0281), Linažolių g. 22, Grabių k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. taip pat nusprendė pakoreguoti statinių statybos zoną ir ribą, siekiant laisviau planuoti sklypo užstatymą, statinio orientaciją pasaulio šalių atžvilgiu.
4. **Statinių statybos zonos ir statybos ribos 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. 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 maksimalus leidžiamas aukštingumas žemės sklype, vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais - 8,5 m. 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 pastatų aukštis projektuojamas iki 8.5 m. Kiti 2003-12-09 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-779, patvirtintu žemės sklypų Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detalioju 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 Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), priklausomųjų želdynų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip 25 proc.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detalioju planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detalioju planu suplanuotas iš D kat. Linažolių 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“.

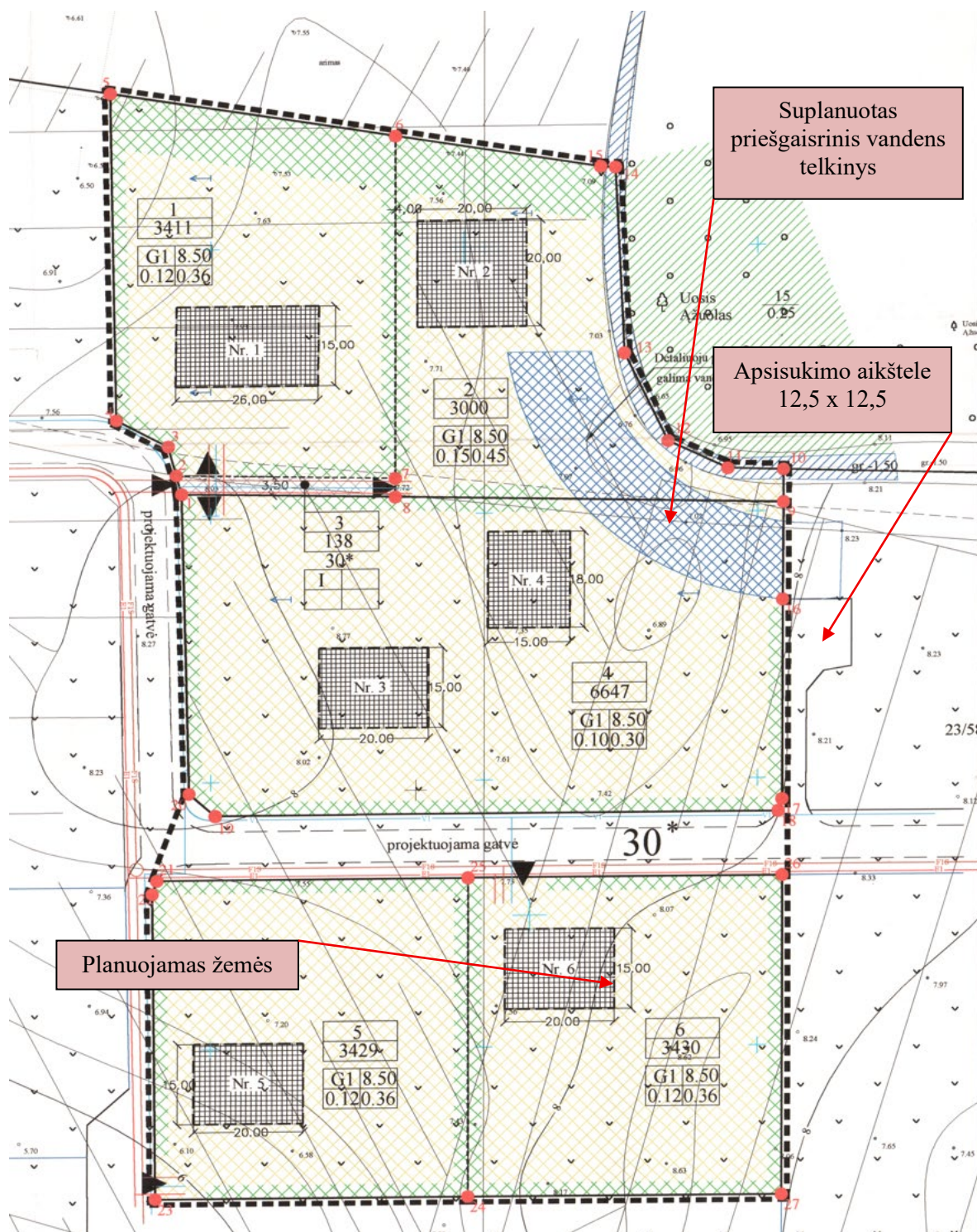
7. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio darbo projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
8. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
9. **Visuomenės sveikatos saugos, aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas:** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į Pajūrio regioninio parko teritoriją, tačiau patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną, visai planuojamai teritorijai yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis). Vadovaujantis LR saugomų teritorijų įstatymo 19 str. 7 p., valstybinių parkų, valstybinių rezervatų ir draustinių buferinės apsaugos zonose negali būti statomi vizualinę taršą sukeliantys statiniai, statomi ir (ar) rekonstruojami statiniai, jeigu jie blogina paveldo objektų eksponavimo sąlygas.
10. **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 kaip numatyta galiojančiame detalajame plane (reg. Nr. T00062682) – iš suplanuoto vandens telkinio, nuo kurio atstumas iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo užstatymo taško yra apie 108 m (žr. 2, 3 pav.), privažiavimas iki vandens telkinio suplanuotas galiojančiu detalioju planu, iš D. kat. Linažolių gatvės (RL – 12 m), per akligatvį, kurio gale numatyta apsisukimo aikštelė 12,5 x 12,5 m. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (ugniagesių komanda) nutolęs ~ 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš Grabių k., Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-09 įsakymu Nr. AV-779, sprendinių brėžinio





Projekto vadovė

Daiva Orentienė