

Žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių koregavimo žemės sklype (kad. Nr. 5535/0003:0517), Lelijų g. 32, Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, Klaipėdos rajone, supaprastinta tvarka pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis *LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu*, kuriame numatyta, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) 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, 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. BENDRIEJI DUOMENYS

TPD pavadinimas. Žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių koregavimo žemės sklype (kad. Nr. 5535/0003:0517), Lelijų g. 32, Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, Klaipėdos rajone, supaprastinta tvarka pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį.

TPD Nr. K-VT-55-26-756.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Planavimo iniciatorius: M.R.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, el.paštas: reda.burnn@gmail.com

3. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Lelijų g.32, Pipirų k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybė.

Unikalus numeris: 4400-3003-1733.

Kadastrinis numeris: 5535/0003:517.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.1415 ha.

Servituto teisės žemės sklype: nėra.

Nuosavybė: Privatus asmuo.

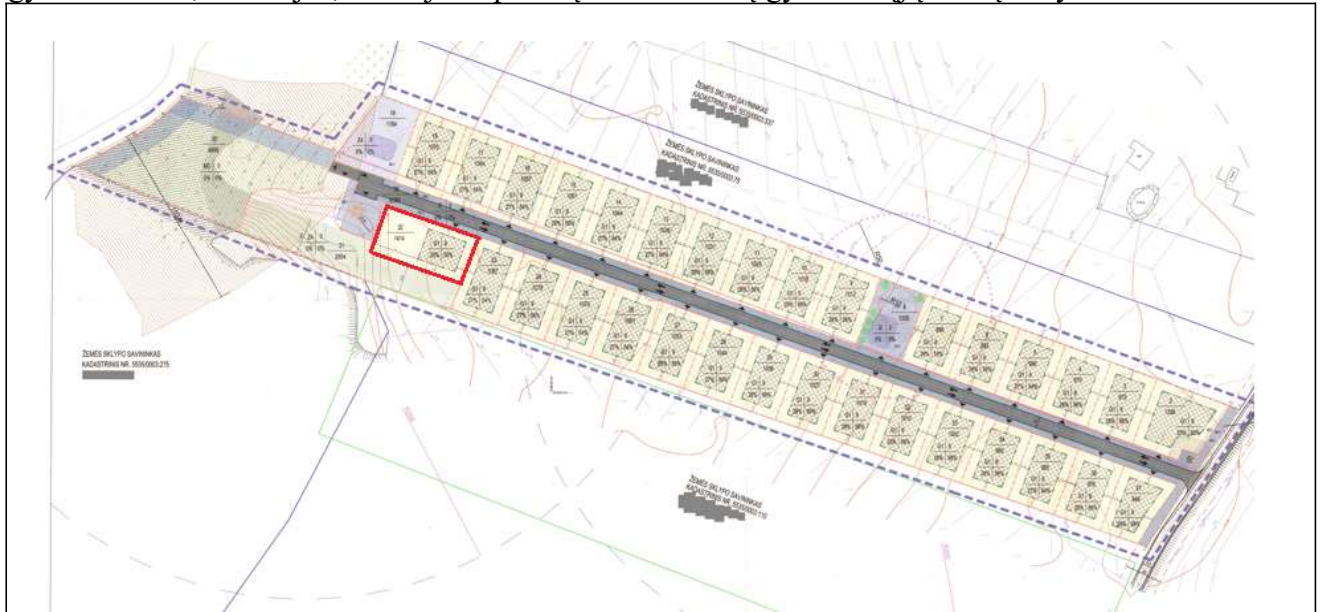
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1415 ha.

Sklypams galiojantis teritorijų planavimo dokumentas: žemės sklypui adresu Lelijų g.32, Pipirų k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje galioja žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano,

	Lapas	Lapų
	2	8

patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendiniai. Šio detaliojo plano tikslas buvo padalinti žemės sklypus į sklypus, daliai sklypų pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios, teritorijos, naudojimo pobūdį - mažaakščių gyvenamųjų namų statybos.



Ištrauka iš žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių

Žemės sklypui adresu Lelijų g.32, Pipirų k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje galioja žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendiniai numato šiuos reglamentus:

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ									
SKLYPO NR.	SKLYPO PLOTAS, M2	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (POBŪDIS)	STATINIŲ AUKŠTIS (METRAIS)	UŽSTATYMO TANKIS (%)	UŽSTATYMO INTENSIVUMAS (%)	STATINIŲ STATYBOS VIETA, STATYBOS RIBA AR STATYBOS LINIJA	SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	SPRENDINIAI
22	1414	G/G1	9	25%	50%	1. STATYBOS RIBA.	PATEKIMAS Į SKLYPĄ - Į ŽEMĖS SKLYPO NR. 38	NĖRA	I. ŽEMĖS SKLYPO SAVININKUI BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖ PRILAUŠO 1/32 ŽEMĖS SKLYPŲ NR. 1, NR. 8, NR. 19, NR. 20, 21 IR NR. 38. II. SPECIALIOSIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS: 1. ŽEMĖS SKLYPE ĮRENGTOS VALSTYBĖI PRILAUŠANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS BEI ĮRENGINIAI PLOTAS - 1414 M2. III. KITI PRIVALOMI REIKALAVIMAI: 1. PASTATŲ EKSPLOATACIJA NEGALIMA TOL, KOL NEĮRENGTI IR NEPRIPAŽINTI TINKAMAS NAUDOTI INŽINERINIAI TINKLAI

Ištrauka iš žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių

Aprūpinimo geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra. Lieka galioti žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendiniai. Jie numato, kad kol Pipirų kaime nėra išvystyta magistralinių centralizuotų vandentiekio tiekimo, nuotekų šalinimo infrastruktūra, inžineriniai tinklai neįrengti, laikinam vandens tiekimui naudojamas vanduo iš artezinio gręžinio, o nuotekų tvarkymui projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Išvalytos buitinės nuotekos bus išleidžiamos į suformuotą vandens telkinį. Atsiradus galimybei pasijungti į centralizuotus Pipirų kaime inžinerinius tinklus reikės jungtis į juos.

	Lapas	Lapų
	3	8

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šie reikalavimai nebus pažeisti, nes projektuojamų pastatų aukštis galimas iki 9 m, atstumas nuo sklypo ribos ne mažiau nei 4-5 m. Dėl atstumo iki sklypo ribos sumažinimo iki 0.5m pridodamas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas.

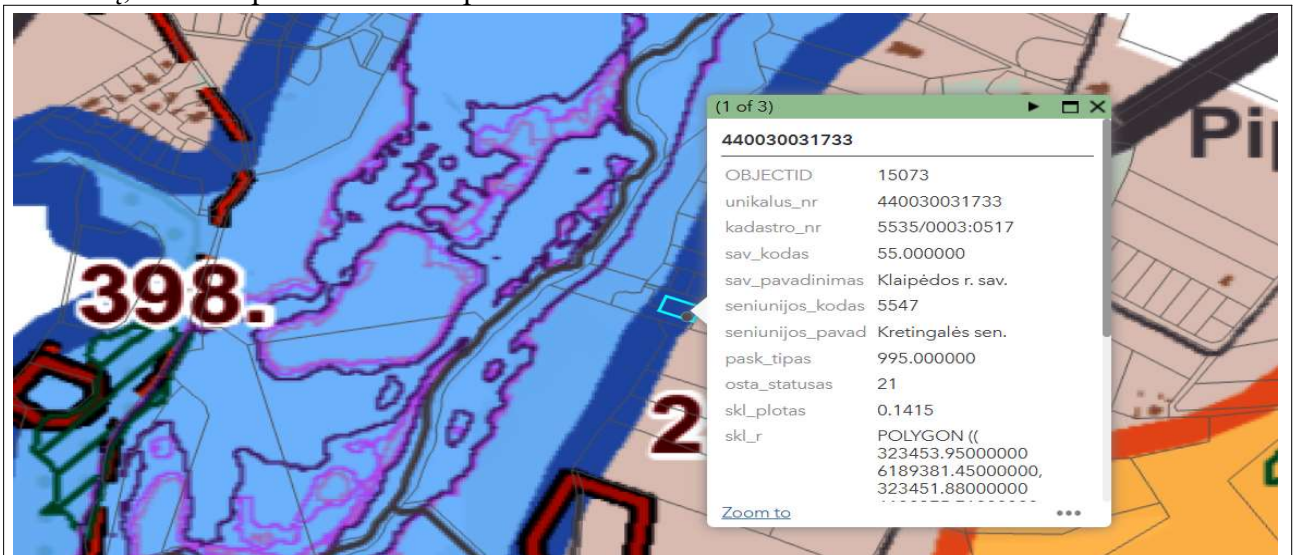
3.2 Detaliojo plano koregavimo būtinybė. Šiuo metu nustatytos užstatymo zonos pagal esamą sklypo konfigūraciją, esamus statinius neužtikrina racionalaus statinių išdėstymo. Užstatymo zoną siekiama pakoreguoti siekiant užtikrinti galimybę didesnėje erdvėje projektuoti pastatus prisitaikant prie esamos urbanistinės bei gamtinės aplinkos.

Užstatymo zonos didinimas nereiškia užstatymo intensyvumo ar užstatyto ploto didinimo. Projektas rengiamas tikslu koreguoti statybos ribą, statybos zoną bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų. Projektu nėra keičiami ar didinami užstatymo rodikliai nei keičiamas detaliojo plano sprendiniais numatytas želdynų plotas.

Užstatymo zonos koregavimas atliekamas siekiant racialesnio statinių (Vienbutis ar dvibutis namas bei pagalbinės, garažo, rūšio patalpos ir pririekus – bendro naudojimo patalpos) išdėstymo sklype, komponuojant su želdynais, siekiant natūralesnio jų formavimo, nekeičiant pareigos laikytis visų galiojančių teritorijų planavimo dokumentų, gamtinio karkaso apsaugos ir kitų teisės aktų reikalavimų.

3.3 Susisiekimo komunikacijos. Esamu detaliojo planu suplanuota susisiekimo sistema nekeičiama. Patekimas numatomas iš tos pačios gatvės, koreguojama tik patekimo į sklypą vieta.

3.4 Gamtinis karkasas. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. M2 - migracijos koridorių, kuriame palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.



Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių (Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinys)

	Lapas	Lapų
	4	8

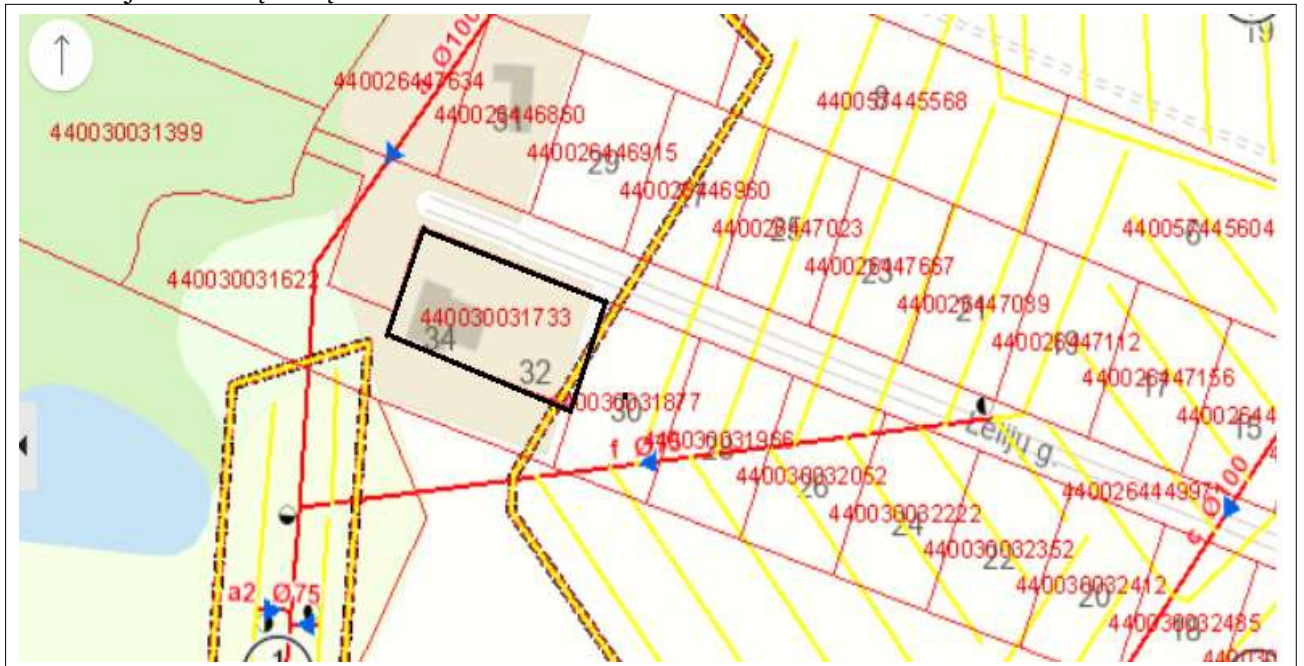
3.5 Sprendinių atitiktis gamtinio karkaso nuostatoms

Sklypas patenka į gamtinio karkaso M2 migracijos koridoriaus teritoriją, kurioje siekiama palaikyti ir stiprinti esamą kraštovaizdžio natūralumą. Rengiant statinio projektą bus numatytos priemonės, užtikrinančios šių tikslų įgyvendinimą, įskaitant:

- užtikrinti teisės aktuose nustatytą priklausomųjų želdynų plotą ir, esant galimybei, jį didinti;
- formuoti vietinėms augalų rūšims būdingus želdinius, stiprinančius ekologinius ryšius;
- kiek įmanoma išvengti perteklinio teritorijos užsandaravimo, taikant vandeniui laidžias dangas automobilių stovėjimo, pėsčiųjų ir kitose tinkamose zonose;
- lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į planuojamus lietaus nuotekų tinklus, o išleisti numatoma į suprojektuotą atvirą vandens telkinį, perteklinis vanduo nuleidžiamas į Danės upę. Planuojami lietaus nuotekų tinklai klojami infrastruktūros teritorijoje.
- statinius ir kitus inžinerinius elementus projektuoti taip, kad jų poveikis kraštovaizdžiui ir gamtinio karkaso funkcionalumui būtų kuo mažesnis.

Atsižvelgiant į tai, užstatymo zonos koregavimas savaime nesudaro prielaidų pažeisti gamtinio karkaso M2 migracijos koridoriaus nuostatų. Atitiktis gamtinio karkaso apsaugos reikalavimams bei privalomų želdynų normoms bus detaliai įvertinta ir užtikrinta techninio projekto rengimo metu, parenkant konkrečius teritorijos tvarkymo, apželdinimo ir paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius.

3.6 Melioracija. Tik nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į melioruotos žemės bei melioracijos statinių zoną.



Ištrauka iš Geoportal.lt (Melioruots žemės ir melioracijos statinių erdviniai duomenys)

Vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija nepatenka į vandenvietės apsaugos zoną (Priedama ištrauka).

	Lapas	Lapı
	5	8



Ištrauka iš Lietuvos Geologijos tarnybos žemėlapis. Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis

3.7 Želdiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ sklype nėra saugotinių želdinių.

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais, sklypuose bus užtikrinamas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo. Žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendiniai mažaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose numato 25% želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %.

Detaliojo plano sprendiniais numatytas želdynų plotas nėra keičiamas.

3.8 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas. Žemės sklype galima gyvenamosios paskirties pastatų statyba (vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

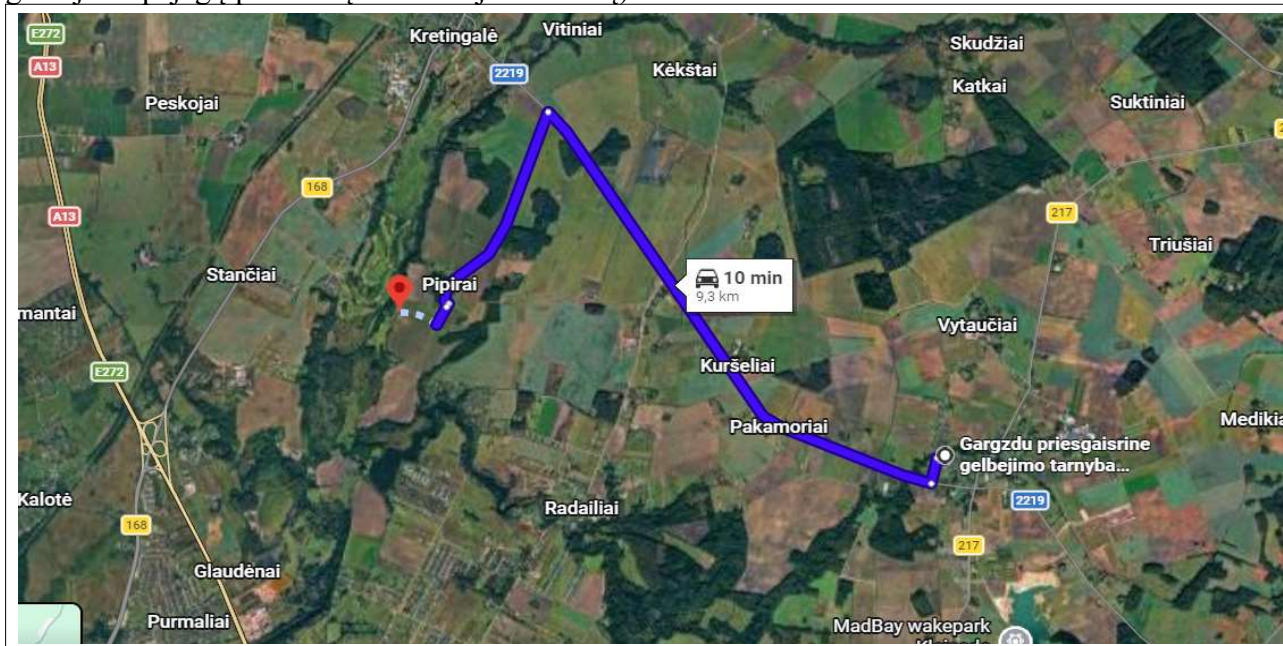
3.9 Išorės gaisro gesinimas. Vanduo gaisro gesinimui iš lauko numatomas iš planuojamų atvirų vandens telkinių, žemės sklypas Nr. 8 ir žemės sklypas Nr. 21 (žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendiniai)

	Lapas	Lapų
	6	8



Ištrauka iš žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Paupio g. 20, Plikiai, 96232 Klaipėdos r. sav., nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 9.3 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).

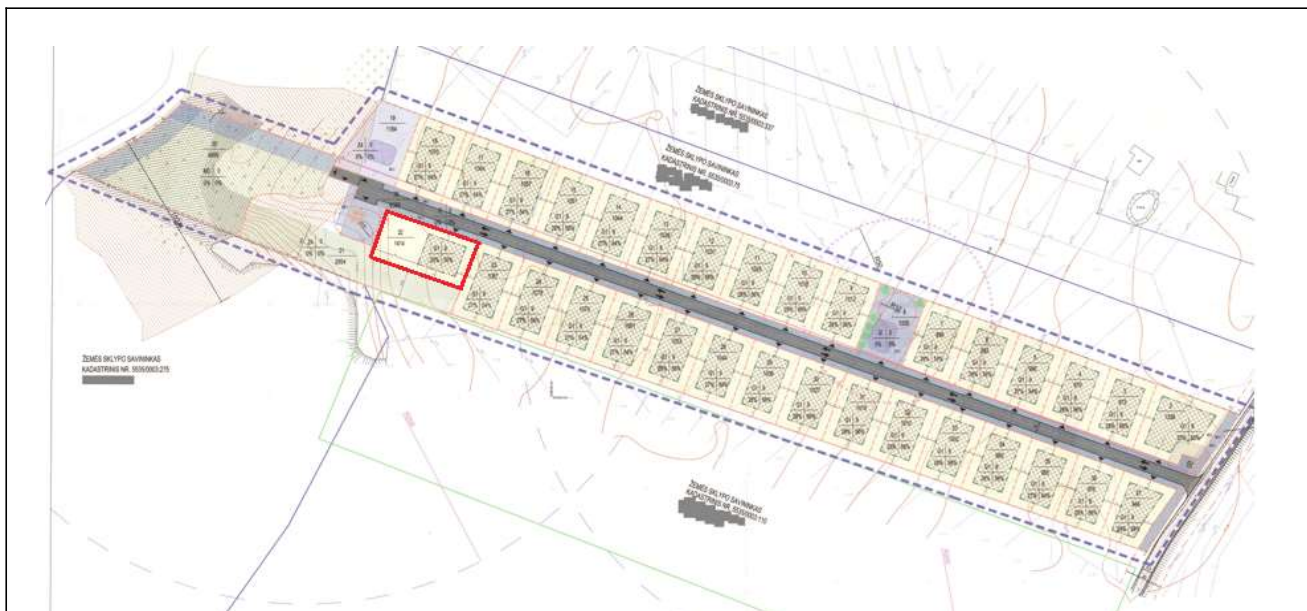


Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

3.10 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp esamų ir planuojamų pastatų.

3.11 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Kuodjonių gatvės per esamu detalioju planu suplanuotą Lelijų gatvę. Į planuojamus sklypus patenkama detalioju planu suprojektuota D2-2 kat. gatvė gatvės akligatviu. Planuojamo gatvės - akligatvio plotis 6 metrai, raudonųjų linijų plotis 12,5 m. Aklakelis baigiasi ne mažesne kaip 12x12 m aikštele (detalioju planu numatyta 12.5x12.5 m aikštelė).

	Lapas	Lapų
	7	8



Ištrauka iš žemės sklypų (Kad.Nr.5535/0003:339; 132), esančių Pipirų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-11-27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-633, sprendinių

3.12 Žemės sklypų higieninė situacija triukšmo aspektu.

Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui. Planuojamas užstatymas sklype įkomponuojamas į jau esamą kvartalą, kuriame jau suformuota susisiekimo sistema.

Planuojamos ūkinės veiklos teritorija ir artimiausios jos apylinkės nepatenka į saugomas „Natura 2000“, kultūros paveldo teritorijas ir su jomis nesiriboja.

Oro tarša neturės reikšmingo poveikio aplinkos oro užterštumui planuojamos ūkinės veiklos vietovėje.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą planuojama ūkinės veiklos teritoriją apželdinti vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (įsakymo pakeitimas 2017 m. gegužės 26 d. Nr. D1-453) priedu.



	Lapas	Lapų
	8	8



Ištrauka iš www.eismoinfo.lt

Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeltas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. O esant leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamajame pastate bei jo aplinkoje galimam viršijimui bus numatoma numatoma želdinių juosta triukšmui sumažinti.

	Lapas	Lapų
	9	8