

**ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 5505/0001:249, 5505/0001:250), ESANČIŲ BAIČIŲ KAIME,
DOVILŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS RAJONO
SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-01-31 SPRENDIMU NR. T11-48, SPRENDINIŲ
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5505/0001:0347), GEDMINŲ G. 51, BAIČIŲ K.,
DOVILŲ SEN., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** žemės sklypų (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr. T11-48, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5505/0001:0347), Gedminų g. 51, Baičių k., Dovilų sen., Klaipėdos r.
2. **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.
3. **Planavimo iniciatorius:** Fiziniai asmenys.
4. **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

1. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5505/0001:0347), Gedminų g. 51, Baičių k., Dovilų sen., Klaipėdos r., plotas – 0.0909 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su kitos paskirties, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, rytinėje pusėje su infrastruktūros sklype suplanuota D kat. gatvė, vakarinėje pusėje su žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5505/0001:347		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Baičių k., Gedminų g. 51
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5505/0001:347
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1527-0663
4.	Žemės sklypo plotas	0.0909 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.0909 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.0909 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
8.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
9.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
10.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
11.	Servitutai	-

12.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0909 ha; Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0033 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. 5505/0001:347 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 2)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamoji teritorija (G)

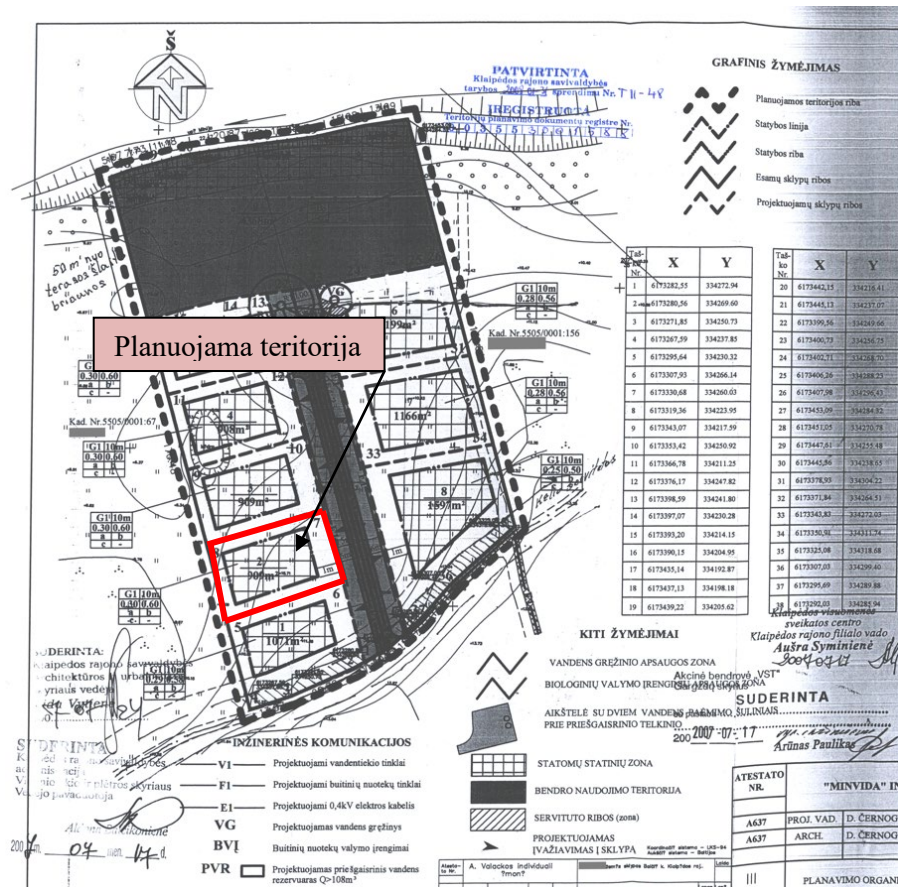
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų (G1)

Leistinas statinių aukštis metrais: 10

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.30

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.60

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypų (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr. T11-48, sprendinių brėžinio

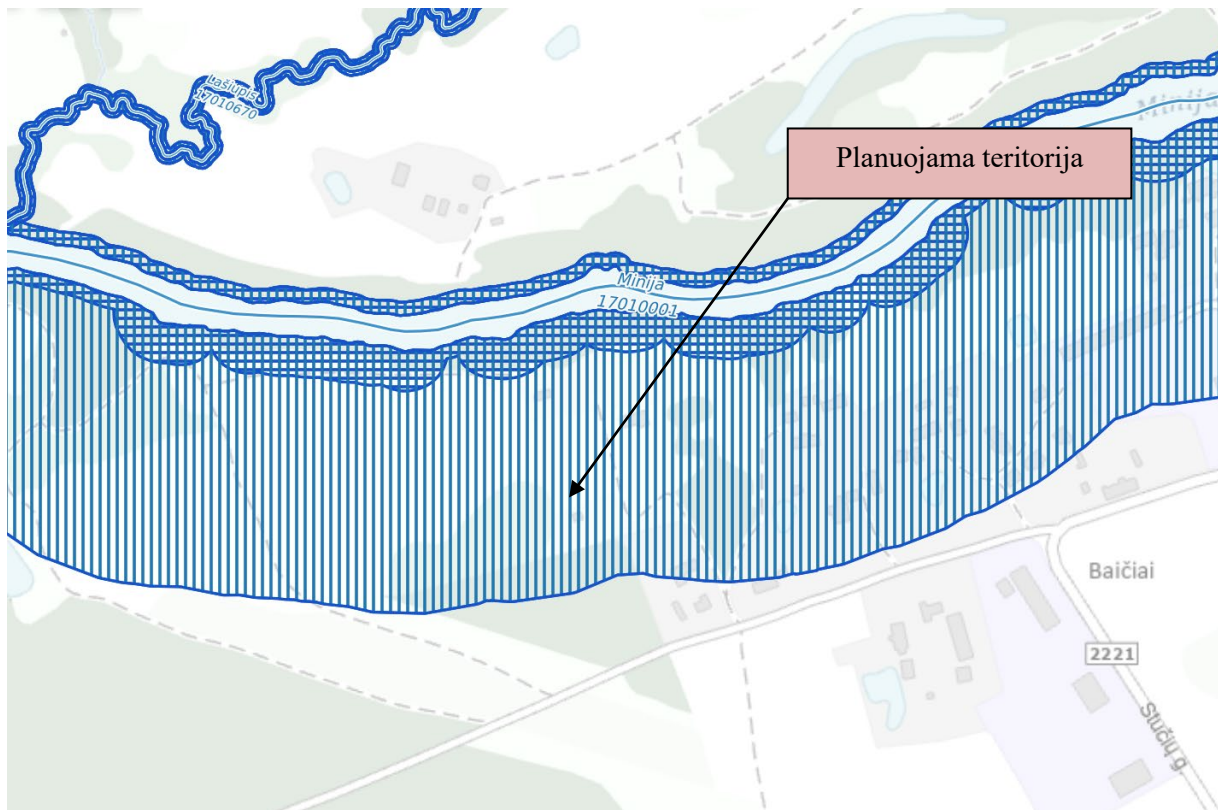


IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

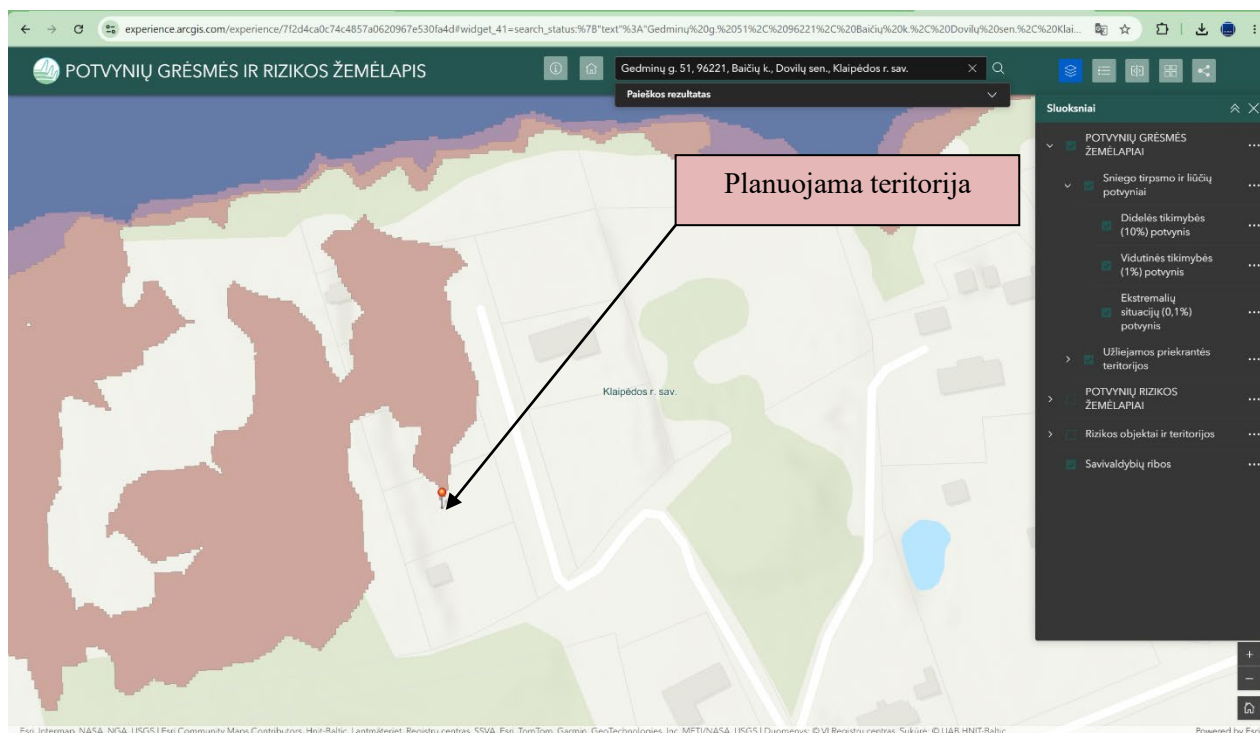
1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojami detaliųjų planų sprendiniai, išskyrus teritorijos 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 (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr. T11-48, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5505/0001:0347), Gedminų g. 51, Baičių k., Dvilų 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 (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-01-31 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-48, sprendiniais. Galiojančiame detalajame plane, suplanuota statinių statybos zonoje yra 4 m atstumu nuo sklypo ribos, kadangi maksimalus leidžiamas aukštingumas – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypo savininkas planuos žemesnį statinį, neaukštesnį nei 8,5 m, atsirado poreikis koreguoti statinių statybos ribą ir zoną, pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede leidžiamus minimalius atstumus nuo sklypo ribos.
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 planuojama statyti ne aukštesnius nei 8,5 m pastatus/statinius (žiūrėti pagrindinių sprendinių brėžinį). Nuo D kat. vidinės gatvės pusės statinių statybos riba ir statybos zona – nekeičiama, lieka 7 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 planuojamų pastatų aukštis, sklypo savininkų pageidavimu, bus projektuojamas iki 8.5 m. Kiti 2008-01-31 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-48 patvirtintu žemės sklypų (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano 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 detaliuoju planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas iš D kat. gatvės, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 15 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, vandenų, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas:** Vadovaujantis Upių, ežerų ir tvenkinių kadastru, į šiaurę nuo planuojamos teritorijos yra Minijos upė, (žr. 2 pav.). Į planuojamą teritoriją patenka upės apsaugos zona. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija), planuojamai teritorijai yra nustatyta ir įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0909 ha, kurioje taikomi apribojimai nustatyti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoms. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama vykdyti veikla, draudžiama paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje. Dėl netoliese esančios Minijos upės būtina įvertinti ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, patvirtintus potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius (žr. 3 pav.). Planuojama teritorija patenka į mažos (0,1 %) tikimybės sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritorijas. Atsižvelgiant į tai, vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija) (toliau – SŽNS), planuojamoje teritorijoje yra nustatyta ir įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, 10 skirsnis) - 0.0033 ha, kuriose atitinkamai taikomi apribojimai nustatyti mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoms.

2 pav. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro



3 pav. Ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių



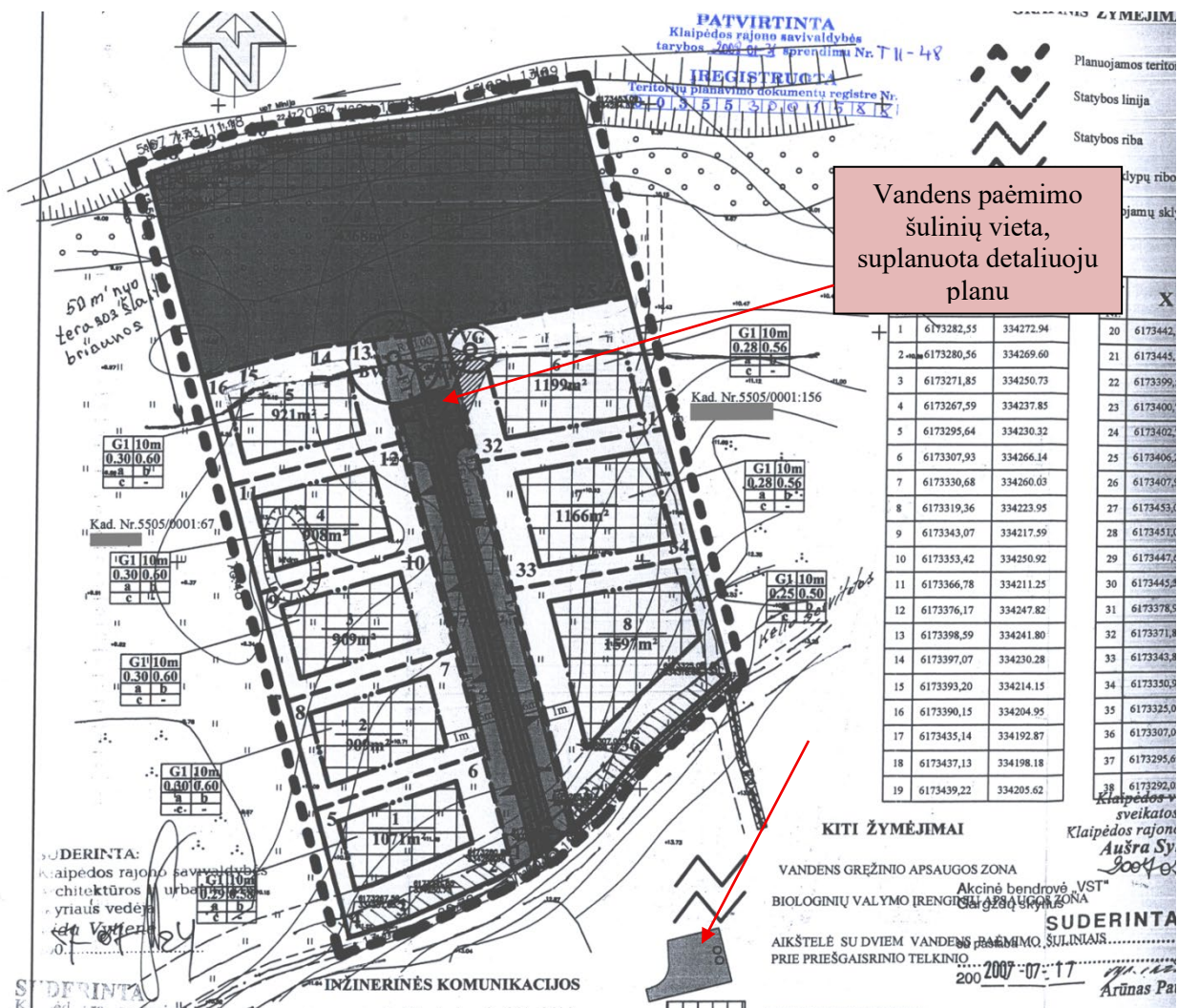
10. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis 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.

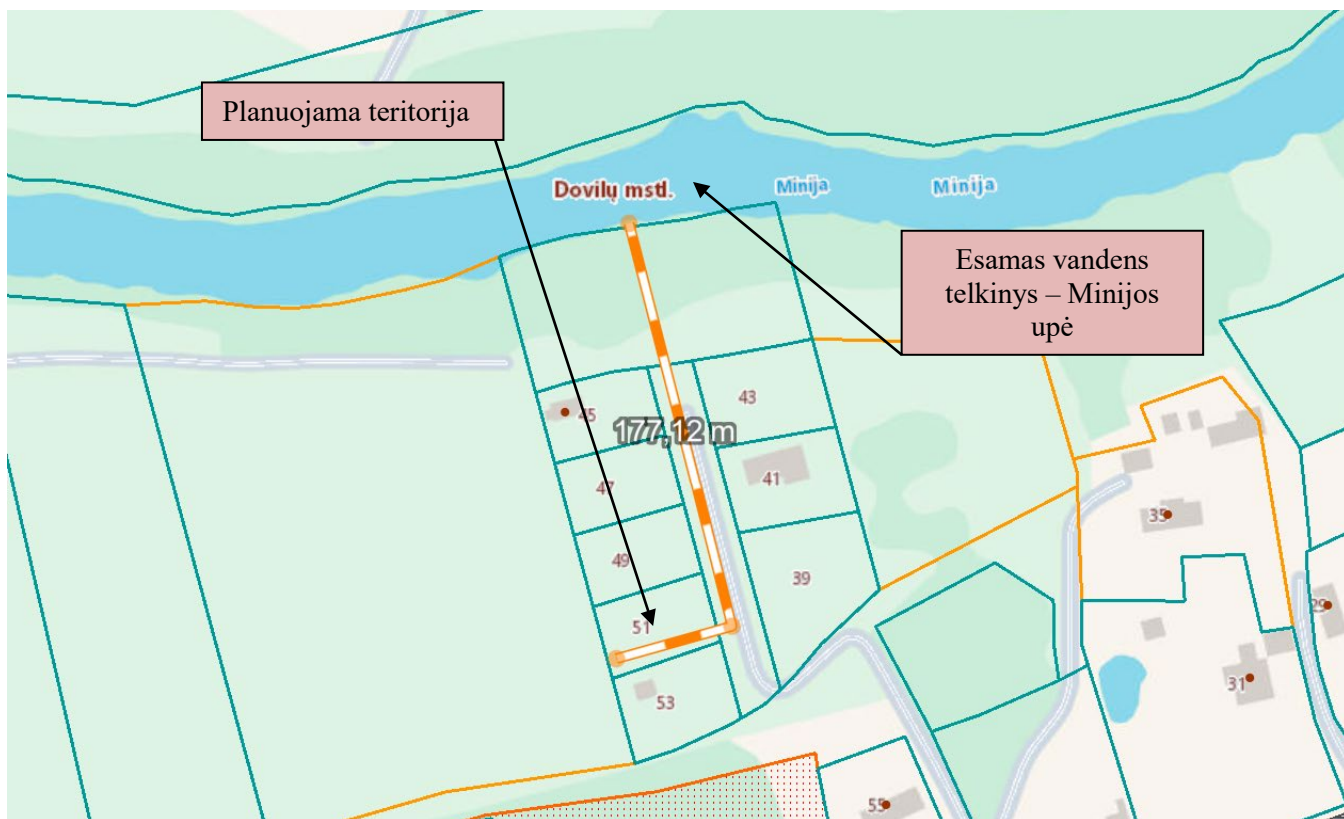
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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. T00061979) – iš Minijos upės, nuo kurios atstumas iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo užstatymo taško yra apie 177 m (žr. 5 pav.), kaip nurodyta detalajame plane, D kat. gatvės gale, apsisukimo aikštelėje įrengtų dviejų vandens paėmimo šulinių (žr. 4 pav.). Prie vandens paėmimo šulinių privažiuojama D kat. gatve, kurios RL – 15 m. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (ugniagesių komanda) nutolęs ~ 8,35 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

4 pav. Ištrauka iš žemės sklypų (kad. Nr. 5505/0001:249, 5505/0001:250), esančių Baičių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2008-01-31 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-48, sprendinių brėžinio





Projekto vadovė

Daiva Orentienė 