

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5544/0006:50), ESANČIO KETVERGIŲ KAIME, DOVILŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004-12-02 SPRENDIMU NR. T11-319, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5544/0006:0189), VYTURIO G. 11, KETVERGIŲ K., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-12-02 sprendimu Nr. T11-319, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5544/0006:0189), Vyturio g. 11, Ketvergių k., 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, Kleišės 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. 5544/0006:0189), Vyturio g. 11, Ketvergių k., Klaipėdos r., plotas – 0.1424 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas vakarinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, šiaurinėje pusėje su mišku, o pietinėje - su infrastruktūros sklype suplanuota D kat. Vyturio gatve.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5544/0006:189		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Ketvergių k., Vyturio g. 11
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5544/0006:189
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0663-8082
4.	Žemės sklypo plotas	0.1424 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1424 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1424 ha
6.	Nusausintos žemės plotas	0.1424 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
9.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos
10.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė

12.	Servitutai	-
13.	Įregistruotos 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. 5544/0006:189 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 22)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamoji teritorija (G)

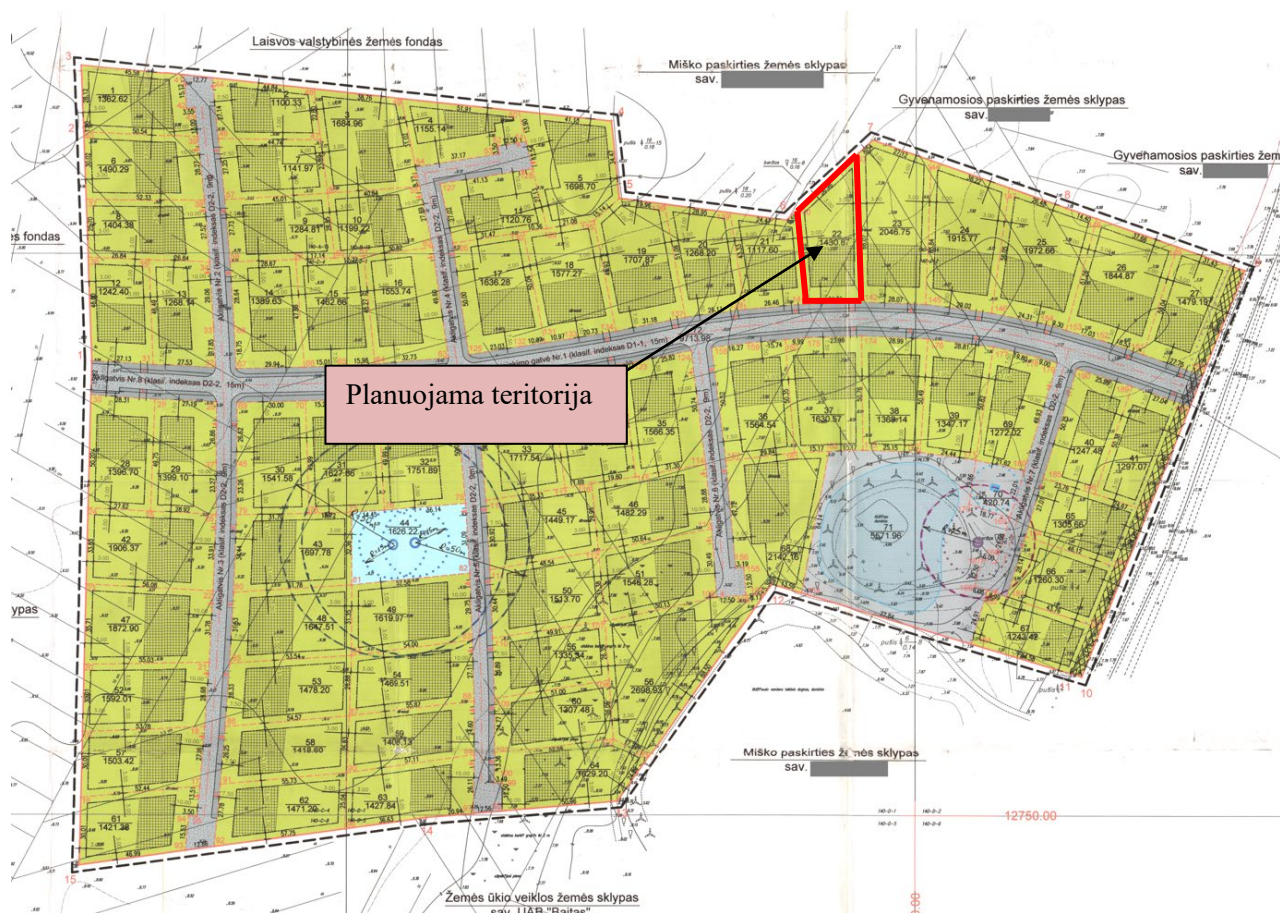
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaukščių gyvenamųjų namų (G1)

Leistinas statinių aukštis aukštais 1-2 + M

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.25

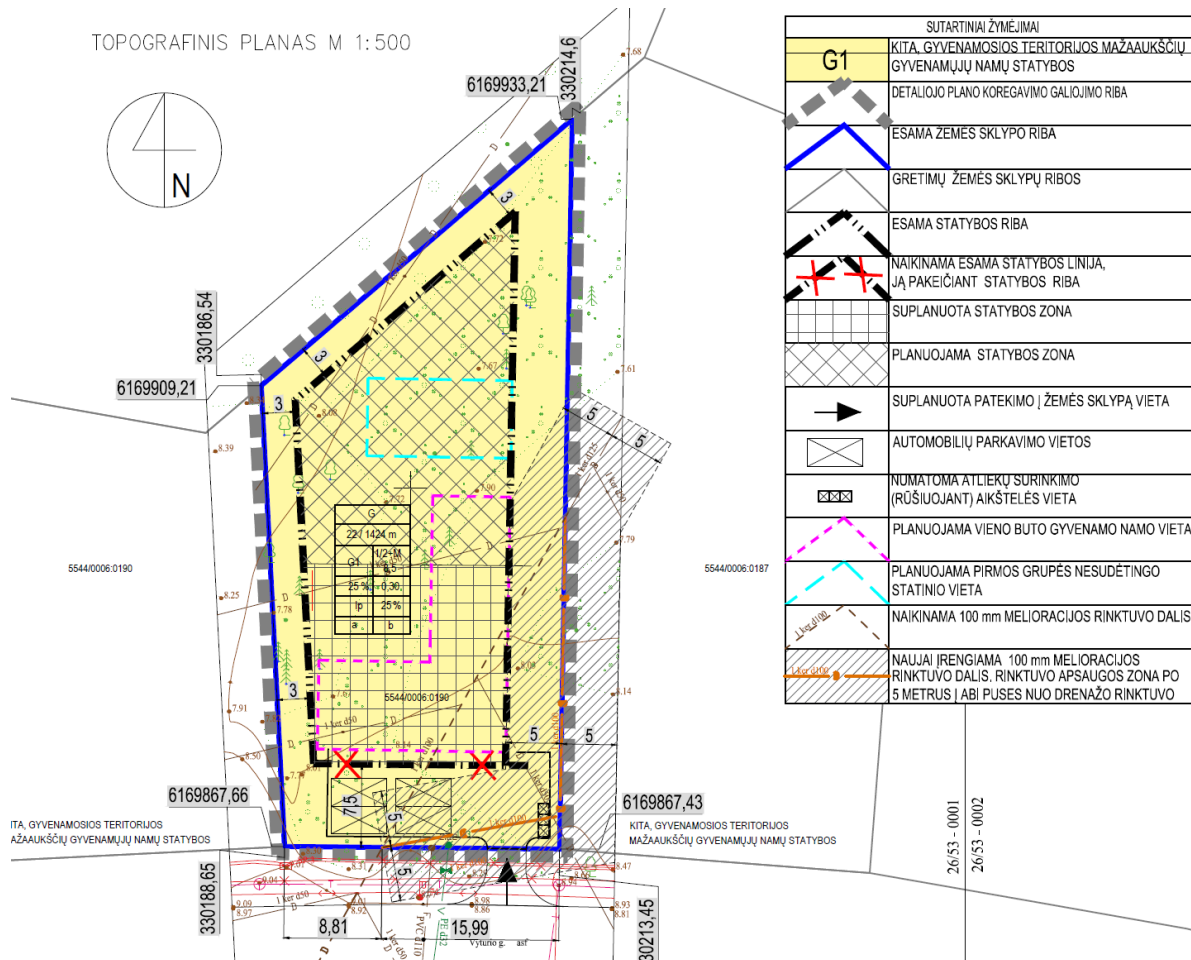
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.30

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dvilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių brėžinio



2. **Detaliojo plano korektūra (žr. 2 pav.), vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. reikalavimais.**
- 2.1. Parengta ir 2023-04-13 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-958, patvirtina detaliojo plano korektūra, kurios metu panaikinta statybos linija, koreguota statinių statybos zona, suplanuotos vieno buto gyvenamojo namo ir pirmos grupės nesudėtingo statinio vietos, perplanuota bendro naudojimo rinktuvų vieta, žemės sklype (kad. Nr. 5544/0006:0189), Vyturio g. 11, Ketvergių k., Klaipėdos r.

2 pav. Ištrauka iš pagrindinio sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, 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 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. **Planavimo tikslas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-12-02 sprendimu Nr. T11-319, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5544/0006:0189), Vyturio g. 11, Ketvergių k., Klaipėdos r., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą, naikinant vieno buto gyvenamojo namo ir pirmos grupės nesudėtingo statinio suplanuotas vietas.

3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių kaime, Dvilių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendiniais. Galiojančiame detaliojo plane, suplanuotoje statinių statybos zonoje yra nurodytos vieno buto gyvenamojo namo ir pirmos grupės nesudėtingo statinio vietos, kas labai apriboja žemės sklypo savininko galimybę susiprojektuoti ir orientuoti namą pagal savo turimus poreikius. Parengus Klaipėdos r. sav. Vyturio g. 11, Ketvergiuose, žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:189) melioracijos statinių pertvarkymo (rekonstravimo) techninį darbo projektą, nuo pertvarkyto bendro naudojimo rinktuvo apsaugos zona nustatyta po 2,5 m į abi puses. Atsižvelgiant į tai, siekiant kuo mažiau apriboti pastatų vietą ir orientaciją sklypo atžvilgiu, bei atsiradus galimybei praplėsti statinių statybos zoną ir ribą rytinėje pusėje 3 m atstumu nuo sklypo ribos, atsirado poreikis koreguoti galiojančio detaliojo plano sprendinius, t.y. statinių statybos zoną ir ribą, bei panaikinti suplanuotas vieno buto gyvenamojo namo ir pirmos grupės nesudėtingo statinio vietas.
4. **Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, vieno buto gyvenamojo namo ir pirmos grupės nesudėtingo statinio vietos naikinimas:** 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, rytinėje žemės sklypo pusėje planuojama 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribos, kadangi maksimalus leidžiamas aukštingumas žemės sklype, vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais galimas iki 8,5 m. Vakarinėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse statinių statybos zona ir riba nekoreguojama, lieka tokia, kokia suplanuota 2023-04-13 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-958, patvirtintoje detaliojo plano korektūroje. Yra parengtas Klaipėdos r. sav. Vyturio g. 11, Ketvergiuose, žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:189) melioracijos statinių pertvarkymo (rekonstravimo) techninis darbo projektas, nuo pertvarkyto bendro naudojimo rinktuvo apsaugos zona nustatyta po 2,5 m į abi puses (žiūrėti projekto sudėtyje). 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 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių kaime, Dvilių seniūnijoje, detaliojo planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.
5. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje yra medžių. Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. vadovaujantis 2008-03-12 d. LR nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ Nr. 206, nustatytais kriterijais, būtina įvertinti ar planuojamame žemės sklype esantys medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Nustačius, kad sklype yra saugotinių medžių, jų kirtimas galimas tik gavus leidimą, vadovaujantis 2007-06-28 d. LR Želdynų įstatymu Nr. X-1241 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Visais atvejais želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliojo planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detaliojo planu suplanuotas iš D kat. Vyturio 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.

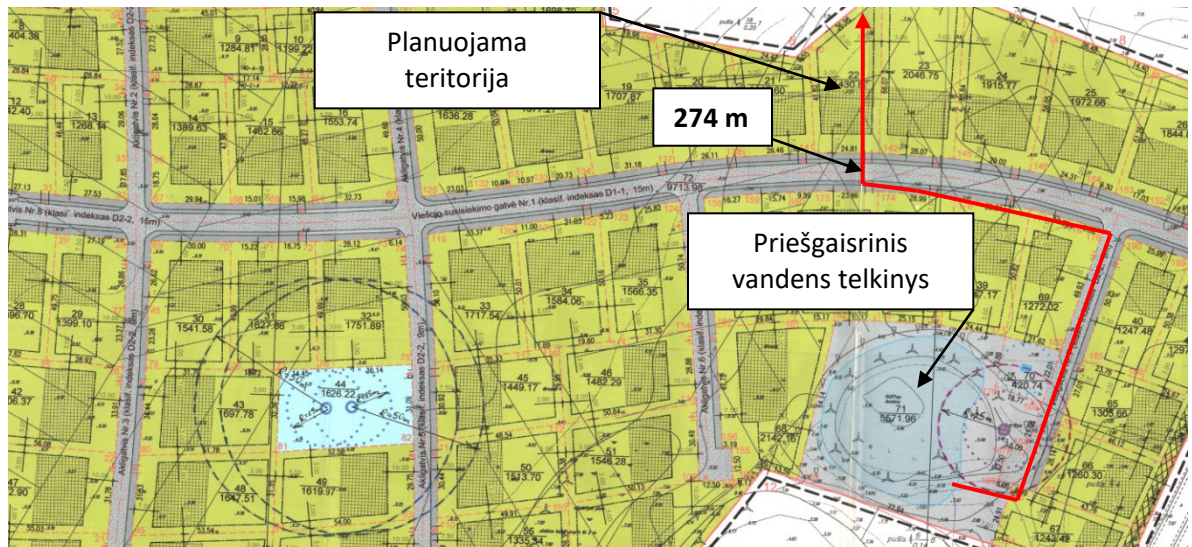
8. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
9. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose 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 detalajame plane – iš žemės sklype, unikalus Nr. 4400-2842-9490 (koreguojamame detalajame plane žemės sklypo projektinis Nr. 71, žr. 3 pav.), esančio vandens telkinio, nuo kurio atstumas iki tolimiausio planuojamo žemės sklypo užstatymo taško yra apie 274 m. Privažiavimas iki vandens telkinio suplanuotas galiojančiu detalioju planu, iš D. kat. Vyturio ir Ketvergo gatvių, kurios gale numatyta apsisukimo aikštelė 12 x 12 m prie vandens paėmimo vietos. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 16 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0006:50), esančio Ketvergių k., Dvilų sen., detaliojo plano, patvirtinto 2004-12-02 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-319, sprendinių brėžinio



Projekto vadovė

Daiva Orentienė