

**GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO LAUGALIŲ KAIME, DAUPARŲ – KVIETINIŲ
SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2002-10-03 D. KLAIPĖDOS RAJONO
SAVIVALDYBĖS 4 ŠAUKIMO TARYBOS 23 POSĖDŽIO SPRENDIMU NR. 186, SPRENDINIŲ
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5520/0011:0191), MYKOLO VAITKAUS G. 15,
GARGŽDAI, VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

- Objektas:** gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5520/0011:0191), Mykolo Vaitkaus g. 15, Gargždai.
- 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:** Fiziniai asmenys.
- 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. 5520/0011:0191), Mykolo Vaitkaus g. 15, Gargždai, plotas – 0.0800 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas rytinėje pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme, vakarinėje – su laisvoje valstybinėje žemėje esančia Mykolo Vaitkaus gatve, šiaurinėje ir pietinėje – su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims.
- Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

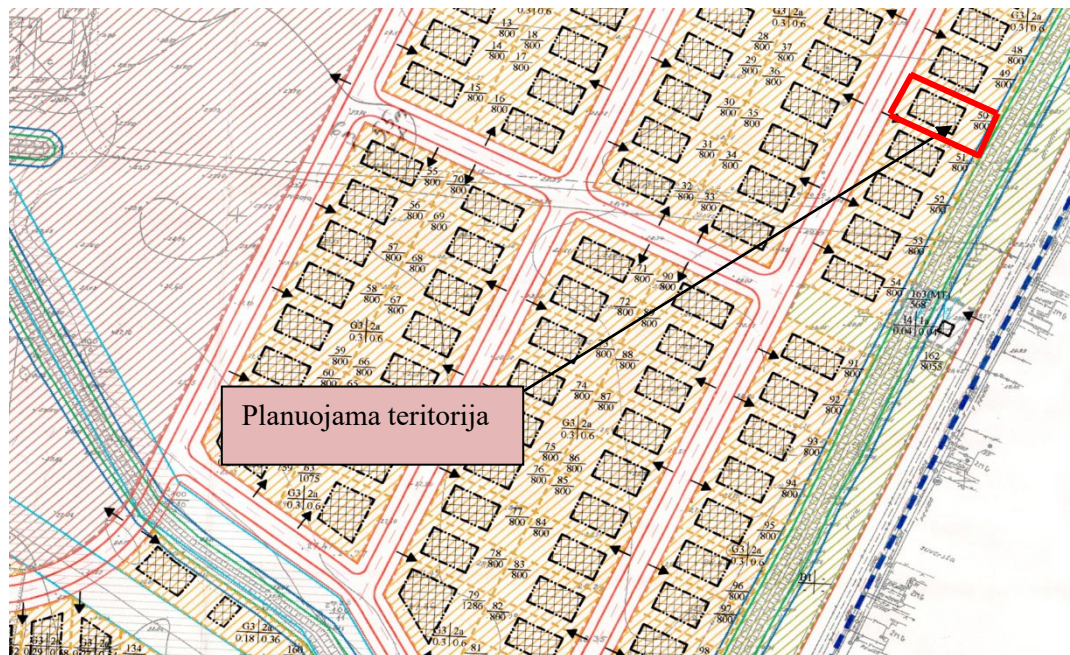
<i>Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5520/0011:191</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Gargždai, Mykolo Vaitkaus g. 15
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5520/0011:191
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-0479-2836
4.	Žemės sklypo plotas	0.0800 ha
5.	Užstatyta teritorija	0.0800 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo 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:	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0801 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. 5520/0011:191 (koreguojamame detaliojame plane projektinis Nr. 50)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G)
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: sodybinio užstatymo (G3)
Leistinas statinių aukštis aukštais: 2 a
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0.30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.60

1 pav. Ištrauka iš gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186, 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:** gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5520/0011:0191), Mykolo Vaitkaus g. 15, Gargždai, naikinant statybos liniją, koreguojant statybos ribą ir statinių statybos zoną.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano, patvirtinto 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186, sprendiniais. Sklypo savininkas, atsižvelgiant į tai, kad planuojamo sklypo plotas yra nedidelis, o 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, nusprendė padidinti statinių statybos zoną ir ribą savo turimame žemės sklype (planuojant 3 m atstumu nuo sklypo ribos), kad būtų galima, rengiant pastatų/statinių techninį projektą, laisviau orientuoti ir išdėstyti pastatus/statinius esamame žemės sklypo plote, kuo racionaliau jį išnaudojant. Kadangi galiojančiu detaliuoju planu suplanuotoje teritorijoje atlikta daug detaliojo plano korektūrų kituose žemės sklypuose, pagal teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 punkto reikalavimus, kur statybos linija yra panaikinta, vientisas kvartalo užstatymas jau nėra išlaikytas, tad nebėra tikslinga orientuoti statinius pagal statybos liniją, todėl detaliuoju planu suplanuotą statybos liniją planuojama naikinti.
4. **Statybos linijos naikinimas, statybos ribos ir statinių statybos zonos 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. Ankstesniu detaliuoju planu suplanuota statybos linija naikinama. Statybos riba ir statinių statybos zona 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 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtintu gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detaliuoju 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 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 nekeičiamas, lieka esamas, koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas: iš Mykolo Vaitkaus gatvės. 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.

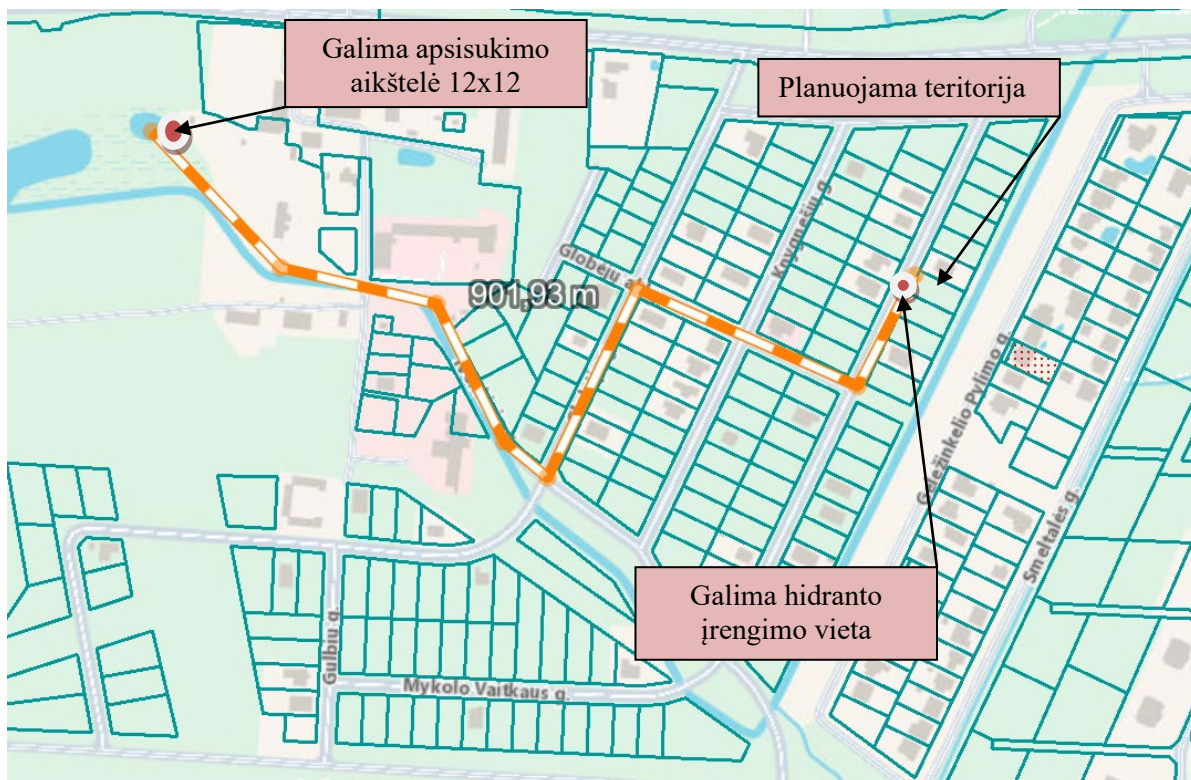
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Koreguojamame 2002-10-03 d. Klaipėdos rajono savivaldybės 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtintame gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų – Kvietinių seniūnijoje, detalajame plane, aiškinamajame rašte pateikti sprendiniai – nekeičiami. Detalajame plane nurodyta: „Kvartalo vandentiekio tinklas formuojamas naujai projektuojamomis gatvėmis. Užmaitinamas nuo Klaipėdos ir Pušų gatvėje esančių vandentiekio linijų 300 mm skersmens, šuliniuose įrengiant uždromąją armatūrą. Projektuojama bendra ūkio – priešgaisrinė sistema. Gaisriniai Hidrantai išdėstomi kas 150 – 200 m.“ Atsižvelgiant į galiojančio detaliojo plano sprendinius, gaisro atveju vanduo bus imamas įrengiant hidrantą Mykolo Vaitkaus gatvėje, ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Taip pat, gaisro gesinimui, galima panaudoti vandenį ir šiaurės vakarinėje pusėje, laisvoje valstybinėje

žemėje, už ~ 900 m esančio paviršinio vandens telkinio (žr. 2 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 3 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

2 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė

Daiva Orentienė