

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 55523/0009:98), ESANČIO KLAUSMYLIŲ VS., SENDVATIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015-01-14 ĮSAKYMU NR. AV-75, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE (KAD. NR. 5523/0009:681, KAD. NR. 5523/0009:682), BROLIŲ G. 1, 2, KLAUSMYLIŲ VS., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0009:98), esančio Klausmylių vs., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2015-01-14 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-75, sprendinių koregavimas žemės sklypuose (kad. Nr. 5523/0009:681, kad. Nr. 5523/0009:682), Brolių g. 1, 2, Klausmylių vs., Sendvario 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:** juridinis asmuo.
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 sklypai (kad. Nr. 5523/0009:681, kad. Nr. 5523/0009:682), Brolių g. 1, 2, Klausmylių vs., Sendvario sen., Klaipėdos r., plotas – 0.4819 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojami žemės sklypai ribojasi su gyvenamosios paskirties bei inžinerinei infrastruktūrai skirtais žemės sklypais.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5523/0009:681		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klausmylių vs., Brolių g. 1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0009:681
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-6693-0830
4.	Žemės sklypo plotas	0.2453 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.2453 ha
	iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas	0.2453 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	Juridinis asmuo
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	-
11.	Specialiosios naudojimo	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius,

	sąlygos:	septintasis skirsnis) – 0.2452 ha; Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.2452 ha.
--	----------	--

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5523/0009:682		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klausmylių vs., Brolių g. 2
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0009:682
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-6693-0852
4.	Žemės sklypo plotas	0.2366 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.2366 ha
	iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas	0.2366 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	Juridinis asmuo
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	-
11.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.2366 ha; Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.2366 ha.

PASTABA DĖL PLOTO: Žemės sklypo kad. Nr. 5523/0009:681 plotas įregistruotas Nekilnojamojo turto registrų centre skiriasi nuo faktinio žemės sklypo ploto, neviršijant leistinos paklaidos. TPDRIS sistemoje įvedus planuojamos teritorijos koordinatas, žemės sklypo plotas suapvalinus – 0.2452 ha, kai įregistruotas žemės sklypo plotas – 0.2453 ha. Žemės sklypo plotas tikslinamas kadastrinių matavimų metu.

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. 5523/0009:681 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 06)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamoji teritorija (G)
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)
Leistinas statinių aukštis metrais: 10
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.21
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.53
 - 1.2. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5523/0009:682 (koreguojamame detalajame plane projektinis Nr. 07)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.53

[illegible]

IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

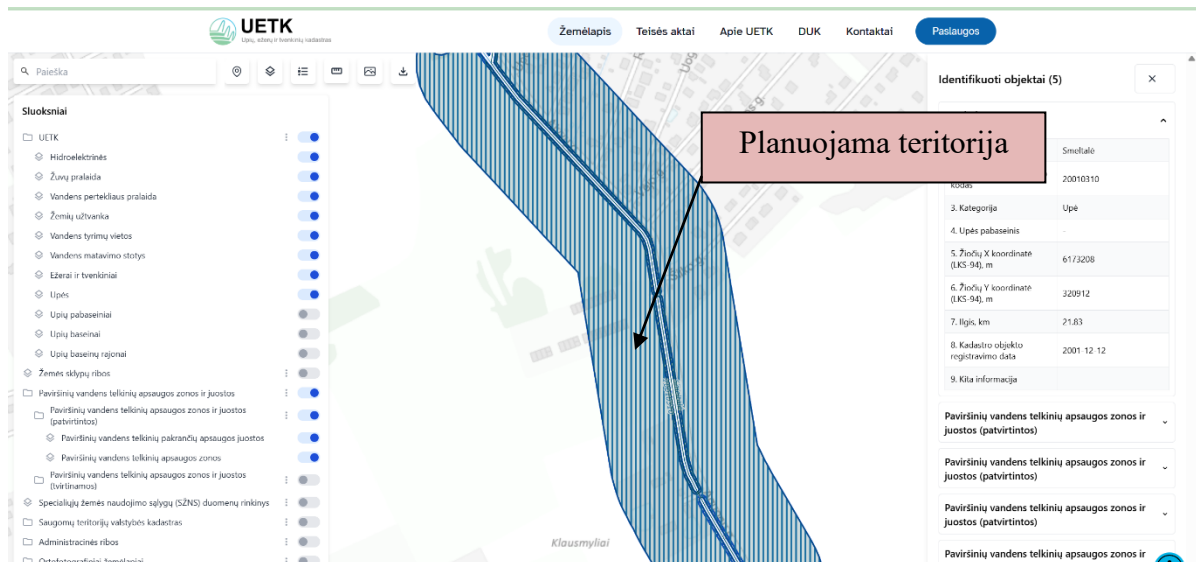
1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojami detaliųjų planų sprendiniai, išskyrus teritorijos 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 sklypo (kad. Nr. 5523/0009:98), esančio Klausmylių vs., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2015-01-14 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-75, sprendinių koregavimas žemės sklypuose (kad. Nr. 5523/0009:681, kad. Nr. 5523/0009:682), Brolių g. 1, 2, Klausmylių vs., Sendvario sen., Klaipėdos r., koreguojant atatinių statybos zoną, statybos ribą, želdynų išdėstymo, susisieikimo komunikacijų išdėstymo principus, naikinant skirting režimo zoną.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0009:98), esančio Klausmylių vs., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2015-01-14 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-75, sprendiniais. Galiojančiame detalijame plane, suplanuotos statinių statybos zonos yra nedidelės, skirtingo reglamento zona yra suplanuota 4 m atstumu nuo sklypų ribų, kadangi maksimalus leidžiamas aukštingumas – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypų savininkas planuos žemesnius statinius, neaukštesnius 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, taip pat naikinama skirting reglamento zona, koreguojamas želdynų išdėstymas atsižvelgiant į detaliuoju planu nustatytą priklausomų želdynų procentą, bei tikslinamos įvažiavimų/išvažiavimų vietos.
4. **Statinių statybos zonos, statybos ribos, želdynų išdėstymo, susisieikimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas ir skirtingo režimo zonos naikinimas:** Planuojami žemės sklypai yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kurie skirti 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). Skirtingo reglamento zona naikinama. 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. Koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00074750) suplanuotas 50 m atstumas nuo Smeltaitės upelio apsaugos juostos, kur statyba

draudžiama, naikinamas. Želdynų išdėstymas koreguojamas, atsižvelgiant į naujai suplanuotą statinių statybos zoną ir ribą, tačiau nemažinamas koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas želdynų procentas žemės sklypuose. Tikslinamos tik įvažiavimų į planuojamus žemės sklypus vietos: Brolių g. 1 žemės sklype koreguojamu detaliuoju planu nebuvo numatyta įvažiavimo/išvažiavimo vieta, tad rengiama detaliojo plano korektūra, įvažiavimas/išvažiavimas suplanuotas iš Brolių g., pietinėje sklypo pusėje. Į žemės sklypą adresu Brolių g. 2, įvažiavimas/išvažiavimas keičiamas iš rytinės sklypo pusės per šiaurinę sklypo pusę, iš Brolių gatvės. Kiti 2015-01-14 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-75 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5523/0009:98), esančio Klausmylių vs., Sendvario sen., 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. Lieka galioti koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas priklausomųjų želdynų kiekis – žemės sklype kad. Nr. 5523/0009:681 – **49 proc.**, žemės sklype kad. Nr. 5523/0009:682 – **50 proc.** Želdynų išdėstymas koreguojamas, atsižvelgiant į naujai suplanuotą statinių statybos zoną ir ribą, tačiau nemažinamas koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas želdynų procentas žemės sklypuose.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliuoju planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas iš D kat. Brolių gatvės, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m. Tikslinamos tik įvažiavimų į planuojamus žemės sklypus vietos: Brolių g. 1 žemės sklype koreguojamu detaliuoju planu nebuvo numatyta įvažiavimo/išvažiavimo vieta, tad rengiama detaliojo plano korektūra, įvažiavimas/išvažiavimas suplanuotas iš Brolių g., pietinėje sklypo pusėje. Į žemės sklypą adresu Brolių g. 2, įvažiavimas/išvažiavimas keičiamas iš rytinės sklypo pusės per šiaurinę sklypo pusę, iš Brolių 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. **Visuomenės sveikatos saugos, aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas:** Planuojama teritorija patenka į radiolokatorių apsaugos zoną, yra registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga. Atsižvelgiant į tai, planuojamoje teritorijoje nėra planuojama veikla draudžiama radiolokatorių apsaugos zonoje.

Vadovaujantis Upių, ežerų ir tvenkinių kadastru, į rytus nuo planuojamos teritorijos yra Smeltaitės upė, (žr. 2 pav.). Į planuojamą teritoriją patenka upės apsaugos zona. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai yra nustatyta ir įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.2452 ha, kurioje taikomi apribojimai nustatyti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoms. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama vykdyti veikla, draudžiama paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje. Atsižvelgiant į aktualius duomenis, įregistruotą Smeltaitės upės apsaugos juostą (3 m).

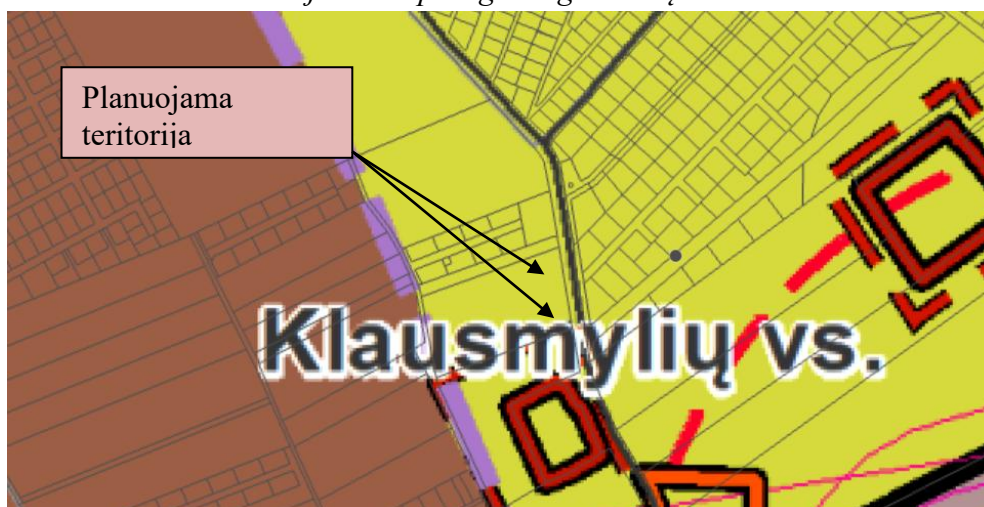
2 pav. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro



Koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00074750) suplanuotas 50 m atstumas nuo Smeltaitės upelio apsaugos juostos, kur statyba draudžiama, naikinamas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, VI skyriaus 7 skirsnio 99 straipsniu, 8 punktu, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, sodybose, valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose), savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose išskirtose urbanizuojamose teritorijose kaime, kai šios teritorijos nutolusios ne daugiau kaip 200 m nuo kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijų.

Planuojama teritorija patenka į bendrajame plane išskirtą urbanizuojamą teritoriją kaime. Vadovaujantis 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono bendrojo planu (žr. 3 pav.), planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 27, t. y. į mažo užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G1; K; V; R; B; I2; E; N.

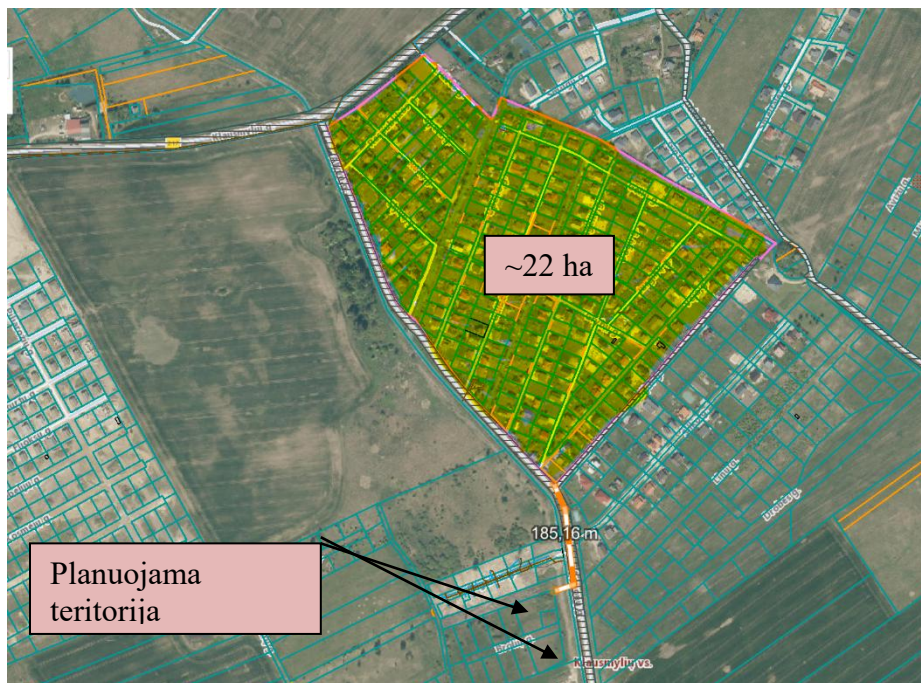
3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34, registro Nr. T00095326, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Planuojama teritorija yra nutolusi apie 190 m nuo kompaktiškai užstatyto kaimo teritorijos (žr. 4 pav.). Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymu - kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų.

Atsižvelgiant į visa tai kas išdėstyta - koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00074750) suplanuotas 50 m atstumas nuo Smeltaitės upelio apsaugos juostos, kur statyba draudžiama, naikinamas.

4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



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) (žr. 1 pav.) – iš suplanuoto priešgaisrinio vandens telkinio, žemės sklype unikalus Nr. 4400-6693-0930, nuo kurio atstumai iki tolimiausio planuojamų žemės sklypų užstatymo taško nesiekia 100 m. Prie vandens paėmimo vietos privažiuojama D kat. gatve, kurios RL – 12 m, šios gatvės ribose galimas vandens paėmimas ir apsisukimas. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (ugniagesių komanda) nutolęs ~ 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Projekto vadovė

Daiva Orentienė

