Žemės sklypų Klaipėdos r. sav. Dovilų sen., Kiškėnų k. Birbinčių g. 65 sklp. kad. Nr. 5544/0005:1051, Lėbartų k.v. ir Birbinčių g. 67 sklp. kad. Nr. 5544/0005:1052, Lėbartų k.v. detaliojo plano, patvirtinto 2008-sausio-31 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-45, sprendinių koregavimas supaprastinta tvarka.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. TRUMPAS APIBŪDINIMAS

1.1. Pažintiniai duomenys.

Geografinė vieta.

- Klaipėdos r. sav. Dovilų sen., Kiškėnų k. Birbinčių g. 65 sklp. kad. Nr. 5544/0005:1051, Lėbartų k.v.
- Klaipėdos r. sav. Dovilų sen., Kiškėnų k. Birbinčių g. 67 sklp. kad. Nr. 5544/0005:1052, Lėbartų k.v.

Statytojas (užsakovas) – V. P.

Generalinis projektuotojas. A. Giriūno IĮ projekto architektas – A. Giriūnas,

Projekto vadovas – architektas A. Giriūnas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A 1387, galioja neterminuotai, architekto diplomo numeris – BG 000414).

Statybos finansavimo šaltiniai. Projektavimo ir statybos darbai finansuojami statytojo lėšomis.

Statinio(ių) pavadinimas. Vieno buto gyvenamasis(-ieji) namas(ai).

Statybos rūšis. Vadovaujantis STR 01.01.08:2002, p. 8, statybos rūšis yra nauja statyba.

Statybos paskirtis. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ – gyvenamosios paskirties (vieno buto) namai.

Statinių kategorija. - neypatingieji statiniai.

Sklypų plotas – 0,2844 ha..

Žemės sklypų paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

NTR registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- Birbinčių g. 65. Elektros tinklų apsaugos zona.
- Birbinčių g. 67. Elektros tinklų apsaugos zona.

Teritorija, reljefas. Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis sklype reljefas yra mažai kintantis, jo aukščių altitudės svyruoja nuo 30,5 m iki 32,5 m pagal LAS07 aukščių sistemą. Įvažiavimo vietos (gatvės paviršiaus) altitudė apie – 30,5 pagal LAS07 aukščių sistemą.

Šalia sklypo esantis užstatymas. Gretimybės – esami užstatyti sklypai, vieno ir dviejų butų gyvenamais namais. Aplinkinis užstatymas – daugiausia vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai Vyraujantis pastatų aukštingumas – vieno aukšto ir vieno aukšto su mansarda.

Gretimos teritorijos, transporto tinklas – keliai, gatvės. Įvažiavimai į sklypus esami iš Birbinčių gatvės. Šis sprendinys atitinka, detaliajame plane numatytus sprendinius. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio kopija pridedama.

Situacijos schema, ortofoto



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
1	Žemės sklypas Klaipėdos r. sav. Dovilų sen., Kiškėnų k. Birbinčių g. 65 sklp. kad. Nr. 5544/0005:1051, Lėbartų k.v.
2	Žemės sklypas Klaipėdos r. sav. Dovilų sen., Kiškėnų k. Birbinčių g. 67 sklp. kad. Nr 544/0005:1052, Lėbartų k.v.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.

Leistinas pastatų aukštis,	Birbinčių g. 65 **iki 10,5 m** (nekeičiamas) Birbinčių g. 67 **iki 10,5 m** (nekeičiamas)
Užstatymo tankis,	Birbinčių g. 65 **iki 0,25** (nekeičiamas) Birbinčių g. 67 **iki 0,27** (nekeičiamas)
Užstatymo intensyvumas	Birbinčių g. 65 **iki 0,50** (nekeičiamas) Birbinčių g. 67 **iki 0,54** (nekeičiamas)
Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, naudojimo pobūdis	**G, G1** Nekeičiamas (a)
Užstatymo tipas.	Nekeičiamas
Inžineriniai tinklai, servitutai.	Inžineriniai tinklai: Sklype, Birbinčių g. 65 numatomas vandens gręžinys. Sklypuose Birbinčių g. 65 ir 67, koreguojama nuotekų sprendiniai, kaupimo rezervuarus keičiant biologiniais valymo įrenginiais, taip pat keičiama jų būvimo vieta sklype.
Susisiekimas	Susisiekimo sprendiniai nekeičiami.
Gaisrinė sauga.	Numatomi pakeitimai gaisrinės saugos sprendiniams įtakos neturi. Rengiant pastatų projektus išlaikyti norminius atstumus tarp pastatų
Visuomenės sveikatos sauga.	Numatomi pakeitimai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi.
Trečiųjų asmenų apsauga.	Numatomi pakeitimai trečiųjų asmenų teisėms įtakos neturi.

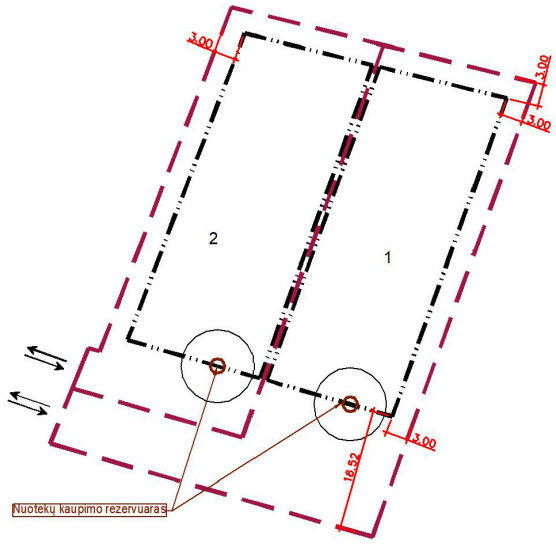
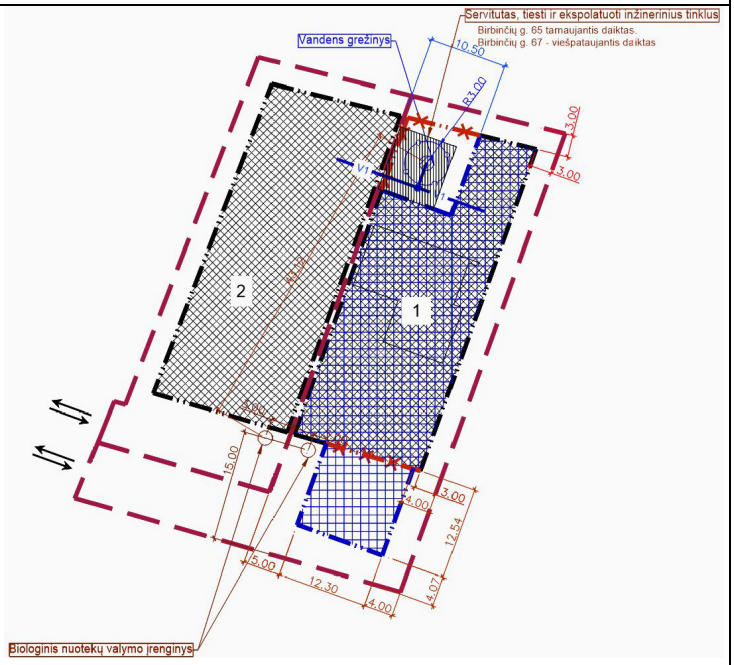
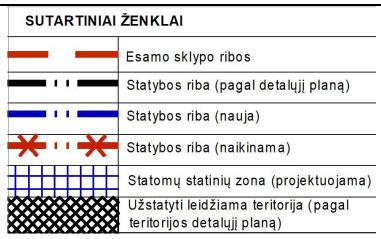
Detaliojo plano sprendiniai keičiami užsakovo pageidavimu.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Koreguoti detalųjį planą, koreguojant sklypo Birbinčių 65 statybos ribą, statybos zoną.
- Koreguoti vandentiekio ir kanalizacijos sprendinius.

Planavimo pagrindas: koregavimas sklype supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9p.. savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose 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.

Žemiau pateikta koregavimo schema.

Esami sprendiniai	Projektuojami sprendiniai
	
Sklypo Birbinčių g. 67 (2 žym.) statybos riba nekeičiama.	

Vakariniai, šiauriniai ir rytiniai atstumai nuo statybos ribos iki sklypo ribos lieka tokie patys.

Pietinė riba sklype Birbinčių g. 65 koreguojama taip, kad atstumai iki sklypo ribos būtų - kaip su vakarine riba (mažiausiai 3m). Rengiant detalųjį planą 2008 m sklypą kirto aukštos įtampos linija, apie 2020-2021 metus elektros linija buvo sukabeliuota, orinė linija išregistruota, apsaugos zona, su kuria sutapo statybos riba - išregistruota.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede. Turi būti išlaikomas 3 m atstumas nuo sklypo ribos kai statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, ne didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui 5 atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Aprūpinimo inžineriniais tinklais koregavimas.

Kanalizacija.

Sklypuose Birbinčių g. 65 ir 67, koreguojama nuotekų sprendiniai, kaupimo rezervuarus keičiant biologiniais valymo įrenginiais, taip pat keičiama jų būvimo vieta sklype, išdėstant juos taip, kad būtų jie vienas šalia kito, dėl patogesnės eksploatacijos.

Vandentiekis.

Sklype, Birbinčių g. 65 numatomas vandens gręžinys, skirtas abiejų (Birbinčių g. 65 ir 67) sklypų reikmėms, nustatant apie jį 3m SAZ.

Gręžinio vietoje naikinama statybos riba ir zona.

Laikini vandens tiekimo sprendiniai keičiami dėl to, kad esamus sprendinius pagal galiojantį detalųjį planą įgyvendinti nėra galimybių dėl šių priežasčių:

1. Esamas gręžinys ir vandentiekio tinklai neatitinka detaliojo plano sprendinių:

- Gręžinys įrengtas ne detaliuoju planu numatytoj vietoje.
- Detaliuoju planu buvo numatytas laikinos vandens tiekimo sistemos pajungimas sekančiu būdu:
    - Iš gręžinio vanduo tiekiamas į šulinį, kuriame montuojama įranga (sklendės, siurblys, esanant reikalui hidroforas).
    - Nieko iš šių DP sprendinių neįgyvendinta. Iš gręžinio vanduo tiesiai tiekiamas į namą, ir visa įranga yra patalpose.

2. Todėl techniškai prisijungti prie esamo vandentiekio nerekonstruojant esamų tinklų - neįmanoma. Prisijungimas prie vamzdyno žemiau nei yra sumontuota slėgio palaikymo įranga ir sklendės, gali pakenkti jau esamai į rangai pastate. Atsiranda esamo gręžinio užteršimo pavojus.

3. Techniškai galėtų būti įmanoma jungtis tik nuo pastato vidaus vandentiekio (taip kaip pajungtas pagalbinis pastatas) jeigu pakaktų vandens tiekimo įrangos galingumo.

Bet pastate esančios įrangos pajėgumai skirti tik vienam gyvenamam namui.

4. Taip pat tai neįmanoma juridiškai, nes detaliojo plano sprendiniai numato vandens tiekimą per bendrai naudojmą įrangą šulinyje o ne bendras patalpas pastate.

5. Bandant rekonstruoti esamą vandentiekį, taip kad jis atitiktų detalųjį planą, nesant uždarymo sklendžių kuriomis galima būtų atjungti gręžinį nuo likusio vandentiekio, rizika užteršti vandeningą sluoksnį yra didesnė nei įrengiant naują gręžinį.

6. Esami vandentiekio sprendiniai nors ir neatitinka detaliojo plano sprendinių yra įgyvendinti su projektu ir visomis reikalingomis teisinėmis procedūromis ir leidimais. Yra registruoti, ir eksploatuojami.

7. Nėra jokių galimybių aprūpinti vandeniu esamą gyvenamą namą ir jo priklausinius, nekeičiant detaliojo plano sprendinių.

GAISRINĖ SAUGA. (NEKINTA)

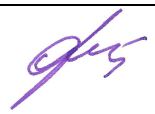
Atstumą iki kitų pastatų – projektuojamas statinys - II – ugniai atsparumo laipsnio, kaip ir visi kiti pastatai kaimyniniuose kituose sklypuose (pagal detalųjį planą). Taigi pastatai nemažesnio atsparumo ugniai kaip – II. Atstumas tarp šių pastatų – 8m. (pagal „GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI“ (toliau GSPR)).

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų (8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad

nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu (sutikimas pridedamas). Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 5 sk. 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš įrengiamų priešgaisrinių vandens hidrantų.

Gaisro gesinimo sprendiniai (tvenkinys) yra įgyvendinti fiziškai. Vandens telkinys matomas ir ortofoto, ir kaimyninio sklypo kadastriniame plane, kuriame pavaizduoti statiniai ir inžineriniai įrenginiai. Jo gabaritai ir vieta atitinka esamus detaliojo plano sprendinius.

Visi pagrindiniai detaliojo plano sprendiniai ir privalomieji teritorijos tvarkymo režimai lieka nepakitę.

Pareigos	**Vardas, pavardė**	**Kvalifikacijos atestato Nr.**	**Parašas**	**Data**
PV	A. Giriūnas	A1387		2026-10
PDV	A. Giriūnas	A1387		2026-10