ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5558/0004:82), ESANČIO BAUKŠTININKŲ K., SENDVARIO SEN., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2008-04-24 KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-195, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5558/0004:671), PATRIMPO G. 11, BAUKŠTININKŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R. SAV., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0004:671), Patrimpo g. 11, Baukštininkų k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav.
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, Klemiškės II k., Klaipėdos r., LT- 91289, 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. 5558/0004:671), Patrimpo g. 11, Baukštininkų k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., plotas – 0.0850 ha. Teritorija patenka į 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195 patvirtintu detaliuoju planu suplanuotą mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalą, kuriame vyrauja gyvenamųjų namų statybai skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas iš visų pusių ribojasi su gyvenamosios paskirties žemės sklypais, skirtais vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų stataybai.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5558/0004:671		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Baukštininkų k., Patrimpo g. 11
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0004:671
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1591-1832
4.	Žemės sklypo plotas	0.0850 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.0850 ha
6.	iš jo: ariamos žemės plotas	0.0850 ha
7.	Nusausintos žemės plotas	0.0500 ha
8.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
10.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
11.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys

12.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
13.	Servitutai	**Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 13 kv. m. Servituto turinys: elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui. Įregistravimo pagrindas: 2009-12-22 servituto sutartis Nr. M-9437. **Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 13 kv. m. Servituto turinys: elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui. Įregistravimo pagrindas: 2009-12-22 servituto sutartis Nr. M-9437. **Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 13 kv. m. Servituto turinys: elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui. Įregistravimo pagrindas: 2009-12-22 servituto sutartis Nr. M-9437. **Kelio servitutas (viešpataujantis)**. Įregistravimo pagrindas: 2008-06-06 apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3916-(1.3). **Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 0.0056 ha (plane indeksas „S“). Įregistravimo pagrindas: 2008-06-06 apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3916-(1.3). **Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 0.0056 ha (plane indeksas „S“). Įregistravimo pagrindas: 2008-06-06 apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3916-(1.3). **Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)** – 0.0056 ha (plane indeksas „S“). Įregistravimo pagrindas: 2008-06-06 apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3916-(1.3). **Kelio servitutas (tarnaujantis)** – 0.0056 ha (plane indeksas „S“). Įregistravimo pagrindas: 2008-06-06 apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3916-(1.3).
14.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 13 kv. M.

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.

4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

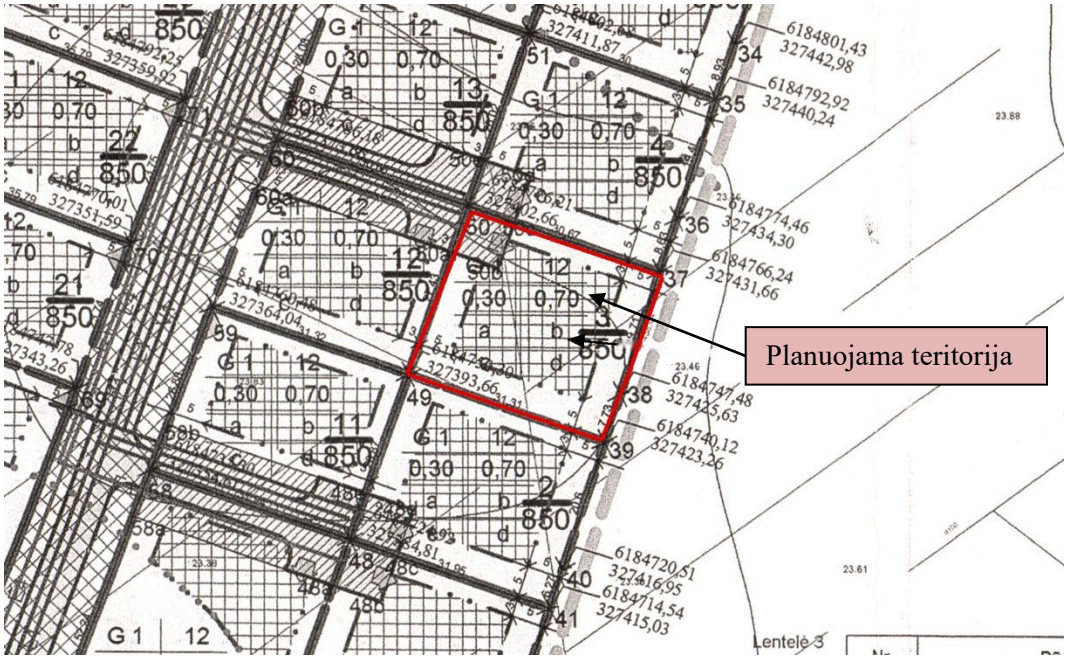
III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detaliuoju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**

1.1. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5558/0004:671 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 3)**
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos (G)
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)
Leistinas statinių aukštis metrais: 12

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.70

1 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, pagrindinio 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. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0004:671), Patrimpo g. 11, Baukštininkų k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą.

3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, 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.

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. 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 atsumu 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, žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliuoju planu patvirtintu 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195 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 Patrimpo gatvės per gretimuose žemės sklypuose nustatytus tarnaujančius kelio servitutus. 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.

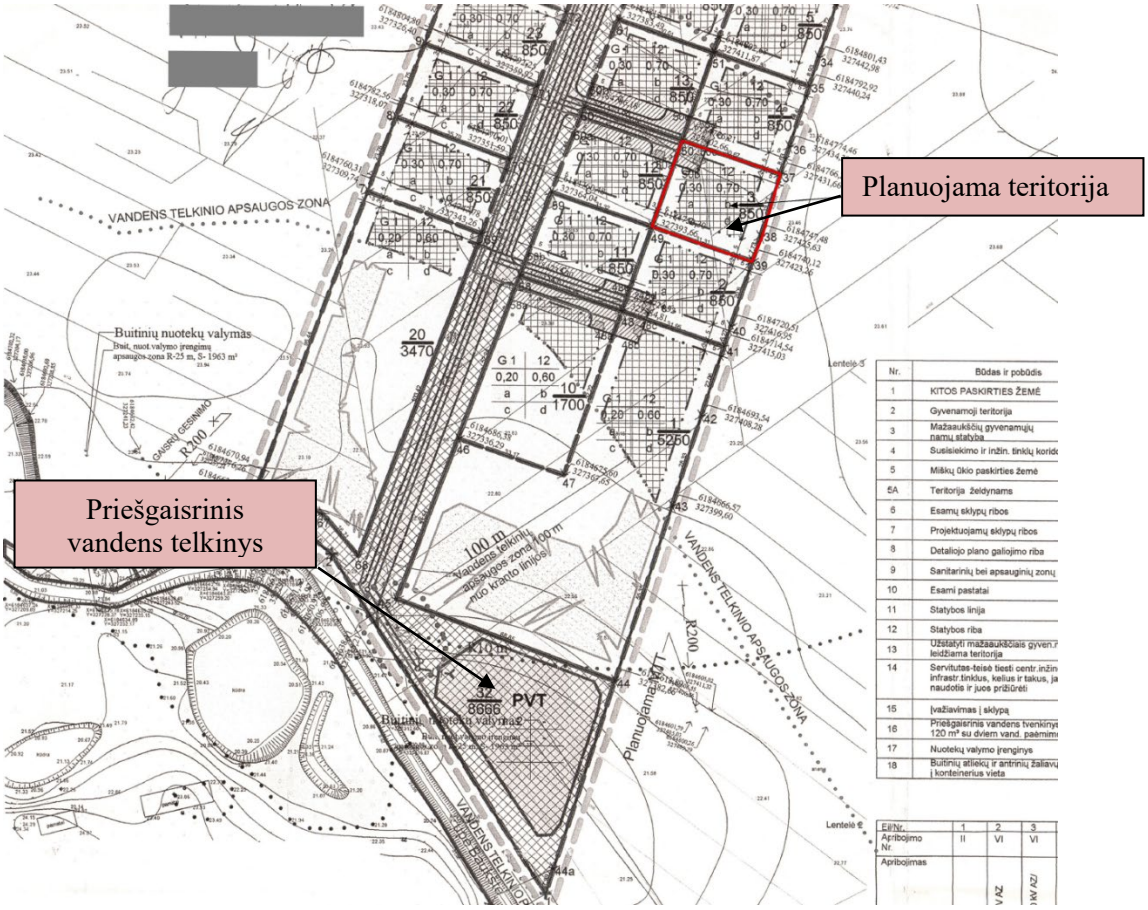
9. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis 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 žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliajame plane, patvirtintame 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, priešgaisrinis vandens telkinys suplanuotas žemės sklype projektinis Nr. 32 (žr. 2 pav.). Atsižvelgiant į galiojančio detaliojo plano sprendinius, gaisro atveju vanduo bus imamas iš detaliuoju planu suplanuoto ir kvartale įrengto vandens telkinio, kuris yra apie 230 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos (žr. 3 pav.). Privažiavimas iki vandens telkinio suplanuotas galiojančiu detaliuoju planu, iš Patrimpo gatvės. Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 10 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0004:82), esančio Baukštininkų k., Sendvario sen., detaliojo plano, patvirtinto 2008-04-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-195, pagrindinio brėžinio



3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė Daiva Orentienė