Žemės sklypo esančio Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Normantų k., Pilsoto g. 104 kad. Nr. 5528/0001:295_Girkalių k.v. detaliojo plano, patvirtinto 2001 lapkričio 29 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 363, sprendinių koregavimas supaprastinta tvarka

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. TRUMPAS APIBŪDINIMAS

1.1. Pažintiniai duomenys.

Geografinė vieta. Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Normantų k., Pilsoto g. 104 kad. Nr. 5528/0001:295_Girkalių k.v.

Statytojas (užsakovas) – A. D.

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, dviejų butų) namai.

Statinių kategorija. - neypatingieji statiniai.

Sklypų plotas – 0,1366 ha..

Žemės sklypų paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

NTR registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- Elektros tinklų apsaugos zona. (įregistruota)
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) **Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19** Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 (visas sklypas, Pajūrio regioninio parko apsaugos zona))
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) **Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19** Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Teritorija, reljefas. Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis sklype reljefas yra mažai kintantis, jo aukščių altitudės svyruoja nuo 18,2 m iki 18,7 m pagal LAS07 aukščių sistemą. Įvažiavimo vietos (gatvės paviršiaus) altitudė apie – 18,3 pagal LAS07 aukščių sistemą.

Šalia sklypo esantis užstatymas. Gretimybės – esami sklypai užstatyti, vieno ir dviejų butų gyvenamais namais. Jų vyraujančios apdailos medžiagos – molio plytos, medžio lentos, tinkas, kurio spalva artima molio plytų spalvai. Pastatai su šlaitiniais stogais – dvišlaičiais ir keturšlaičiais su betono ir molio čerpių dangomis. Vyraujantis pastatų aukštingumas – vieno aukšto ir vieno aukšto su mansarda. Gyvenamų namų kvartale visi sklypai sugrupuoti po šešis, ratu apie bendro naudojimo erdvę visiems tiems šešiems sklypams. Pastatų ugniai atsparumo laipsniai – II. Saugotinų želdinių sklype nėra.

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

Situacijos schema, ortofoto duomenys – 2022/2025 metų.



Esami detaliojo plano sprendiniai.



Pateikiama ištrauka. (Pilsoto g. 104, detaliajame plane žymimas 146 numeriu. apvestas raudona linija)



Sklypo Nr.	Sklypo plotas m2	Užstatymo tankumo indeksas	Užstatymo intensyvumo indeksas	Statinių aukštis, m. / aukštų skaičius
146; 148.	1366	0.118	0.355	iki 8.5 m. / iki 1.5

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.

Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.	**iki 8,5 m/ iki 1,5** (nekeičiamas)
Užstatymo tankis,	**0,118** (nekeičiamas)
Užstatymo intensyvumas	**0,355** (nekeičiamas)
Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, naudojimo pobūdis	**G, G1** Nekeičiamas (a)
Užstatymo tipas.	Nekeičiamas
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nekeičiami.
Inžineriniai tinklai, servitutai.	Inžineriniai tinklai, servitutai nekeičiami.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nekeičiamos.
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. Pastatų aukštingumas ne didesnis kaip 8,5m, minimalūs reglamentuojami atstumai nuo pastatų iki sklypų ribų išlaikomi.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Koreguoti detalųjį planą, koreguojant sklypo Pilsoto g 104 statybos ribą, statybos zoną.

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.

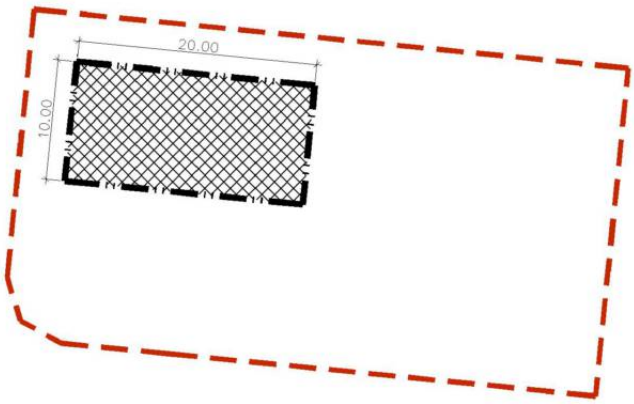
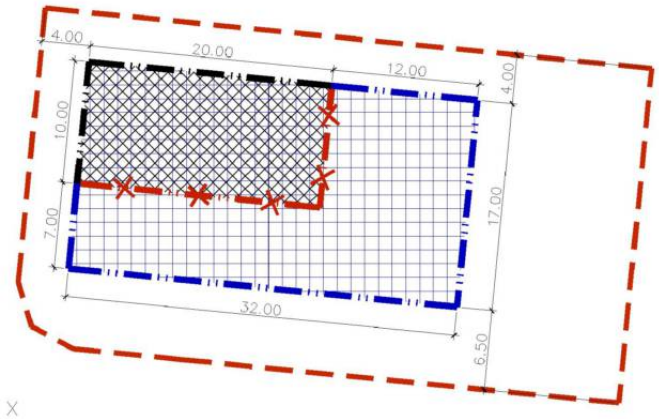
Žemiau pateikta koregavimo schema.

Vakariniai ir šiauriniai atstumai nuo statybos ribos iki sklypo ribos lieka tokie patys. Pietinė ir rytinė statybos riba koreguojama taip, kad atstumai iki sklypo ribos būtų:

- Iki pietinės ir rytinės sklypo ribų atstumai išliktų didesni, nei iki šiaurinės ir vakarinės.
- Statybos riba ir zona nustatoma vadovaujantis esamais kvartalo formavimo principais, bendrais visiems sklypams išdėstytiems aplink bendrą „šešių sklypų kiemą“ vidurinėje dalyje. Tokių būdu išlieka pastatų grupavimo „ratu“ apie bendrą 6 sklypų erdvę principas.
- 4m atstumas yra nustatytas dalinant gaisrinį 8m atstumą per pusę. 4m atstumas grafiškai artimas nustatytam esamame detaliajame plane (matmuo niekur nėra pateiktas)
- Visi atstumai nuo statybos ribos iki sklypo ribos yra didesni už minimalų, pastatų aukštis - nedidesnis nei 8,5m.

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.

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

Esami sprendiniai	Projektuojami sprendiniai
	
	

APRŪPINIMAS INŽINERINIAIS TINKLAIS (NEKINTA)

Vandentiekis - gyvenvietės.

Kanalizacija - gyvenvietės, su slėgine linija į miesto tinklus.

Lietaus (paviršinių nuotekų) kanalizacija - į infiltracinius griovius abipus kvartalo gatvių.

Elektra ir dujos - yra įrengta apskaita, prie sklypo ribos arba bendro naudojimo teritorijoje.

SUSISIEKIMAS, AUTOMOBILIŲ SAUGOJIMAS. (NEKINTA)

Įvažiavimas į sklypą esamas iš Pilsoto gatvės, bendro privažiavimo. Šis sprendinys atitinka, detaliajame plane ir kvartalo techniniame projekte numatytus sprendinius. Jis nekeičiamas ne perprojektuojamas ir jokie statybos darbai su įvažiavimu į sklypą neatliekami. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio nemastelinė kopija pridedama projekto Bendrųjų duomenų dalyje. Visi sprendiniai visiškai atitinka detalųjį planą. Iš Pilsoto gatvės patenkama į Palangos gatvę, iš kurios patenkama į magistralinį kelią A13.

STR 2.06.04:2014
Šalia pastato, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m², automobiliams statyti turi būti skirtos dvi vietos. Dar papildomą vietą reikia skirti už kiekvieną 140 m² viršijantį didesnį iki 50 m² naudingąjį plotą.

Automobiliai parkuojami aikštelėje prie pastato (3 esamos vietos). Planuojamas pastato bendrasis plotas apie -190 m2 tuomet automobilių vietų poreikis:

- 140 m2 poreikis - 2 automobiliui, 190-140=50 (papildoma) 1 automobiliu.
- minimalus automobilių vietų poreikis - 3vietos. (Pietinėje sklypo dalyje - tarp sklypo ribos ir statybos ribos gali būti numatoma iki 6 automobilių)

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. 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.

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