DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00069902), KOREGUOTO 2022-04-01 KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-875 PATVIRTINTU DETALIUOJU PLANU, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 5558/0003:395), STONĖS G. 116, MAZŪRIŠKIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R., VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** Detaliojo plano (reg. Nr. T00069902), koreguoto 2022-04-01 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-875 patvirtintu detaliuoju planu, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0003:395), Stonės g. 116, Mazūriškių k., 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:** fizinis asmuo.
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. 5558/0003:395), Stonės g. 116, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r., plotas – 0.1235 ha. Ši teritorija urbanizuota, užstatyta, vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms skirti žemės sklypai.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

Planuojamas sklypas kadastrinis Nr. 5558/0003:395		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Mazūriškių k., Stonės g. 116
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5558/0003:395
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1187-7039
4.	Žemės sklypo plotas	0.1235 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	0.1235 ha
	iš jo: ariamos žemės plotas	0.1235 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0052 ha (2008-08-01 Servituto sutartis Nr. K1ES-12482); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0052 ha (2008-08-01

		Servituto sutartis Nr. K1ES-12482); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0052 ha (2008-08-01 Servituto sutartis Nr. K1ES-12482); Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)); Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0096 ha (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0.0096 ha (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0096 ha (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0096 ha (2007-07-05 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 4-3951-(1.3)).
11.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100103473 – 0.0003 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100096996 – 0.0060 ha.
12.	SŽNS žymos:	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1235 ha.

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

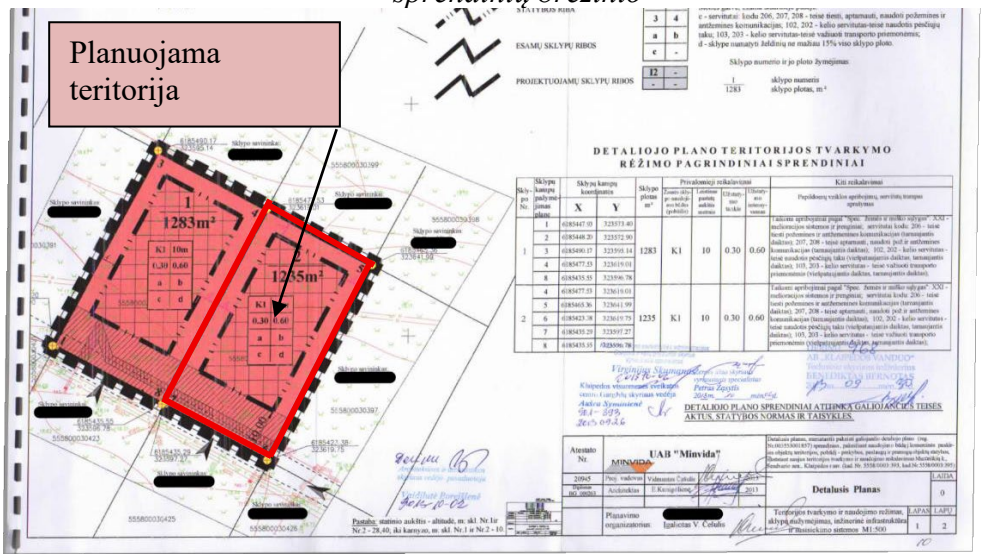
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detaliuoju planu reg. Nr. T00069902 (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai:**

1.1. Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5558/0003:395 (detaliajame plane projektinis Nr. 2)
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K1)
Leistinas statinių aukštis metrais: 10
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.60

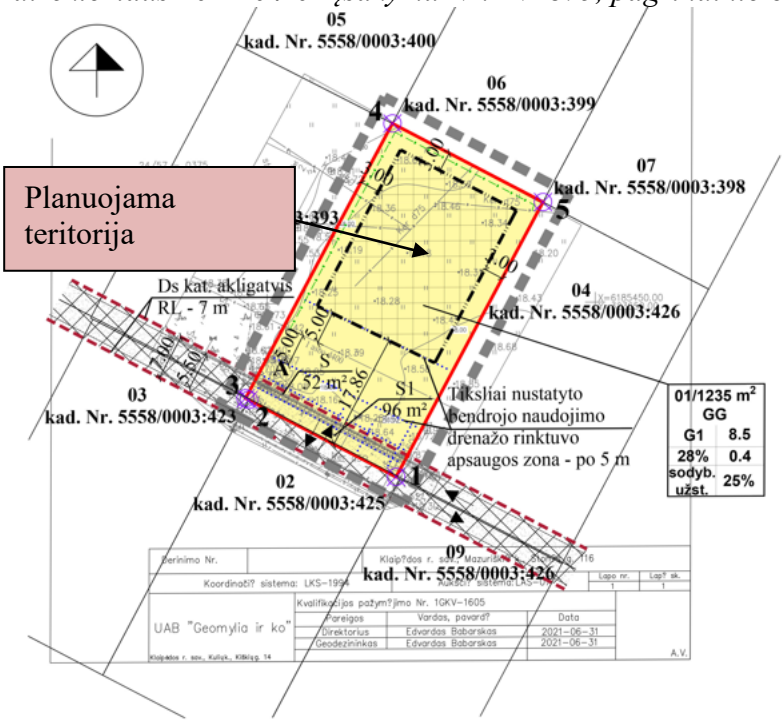
1 pav. Ištrauka iš L.L. žemės sklypų (kad.Nr. 5558/0003:393;395) Mazūriškių k., detaliojo plano sprendinių brėžinio



2. **Detaliuoju planu reg. Nr. T00087564 (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**

2.1. Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5558/0003:395 (koreguojamame detaliajame plane projektinis Nr. 01)
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Leistinas statinių aukštis metrais: 8.5
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.28
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.4

2 pav. Ištrauka iš žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:395) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-04-01 įsakymu Nr. AV-875, pagrindinio brėžinio



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:** detaliojo plano (reg. Nr. T00069902), koreguoto 2022-04-01 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-875 patvirtintu detaliuoju planu, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5558/0003:395), Stonės g. 116, Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r., koreguojant statinių statybos zoną ir statybos ribą.

3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas 2022-04-01 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-875 patvirtintu detaliuoju planu reg. Nr. T00087564. Galiojančiame detaliajame plane, suplanuota statinių statybos zonos ir riba, buvo atsižvelgiant į tuo metu turimus duomenis apie bendro naudojimo drenažo rinktuvus. Pasikeitus situacijai, 2026-09-02 pakartotinai nustačius faktinę rinktuvo vietą (1000 mm skersmens, per kurį prateka sukanalizuota Žvejonės upė), atsirado poreikis koreguoti statinių statybos zoną ir statybos ribą, nes galiojančiu detaliuoju planu ši yta suplanuota ant rinktuvo.

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. 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). Planuojamoje teritorijoje nustatyta faktinė rinktuvo vieta (1000 mm skersmens, per kurį prateka sukanalizuota Žvejonės upė) (žr. priedą "Melioracijos tikslinimo schema" projekto sudėtyje), 2026-09-02 suderinta su Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus vyriausiuoju specialist, todėl atsižvelgiant į tai, nustatoma apsaugos zona nuo rinktuvo ašies į abi puses po 2,5 m. Melioracijos įrenginio apsaugos zonoje naikinama ansktesniu galiojančiu detaliuoju planu suplanuota statinių statybos zona ir riba. 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, neviršys detaliuoju planu suplanuoto 8,5 m aukščio. **Kiti 2022-04-01 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-875 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5558/0003:395) Mazūriškių k., Sendvario sen., Klaipėdos r., 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.

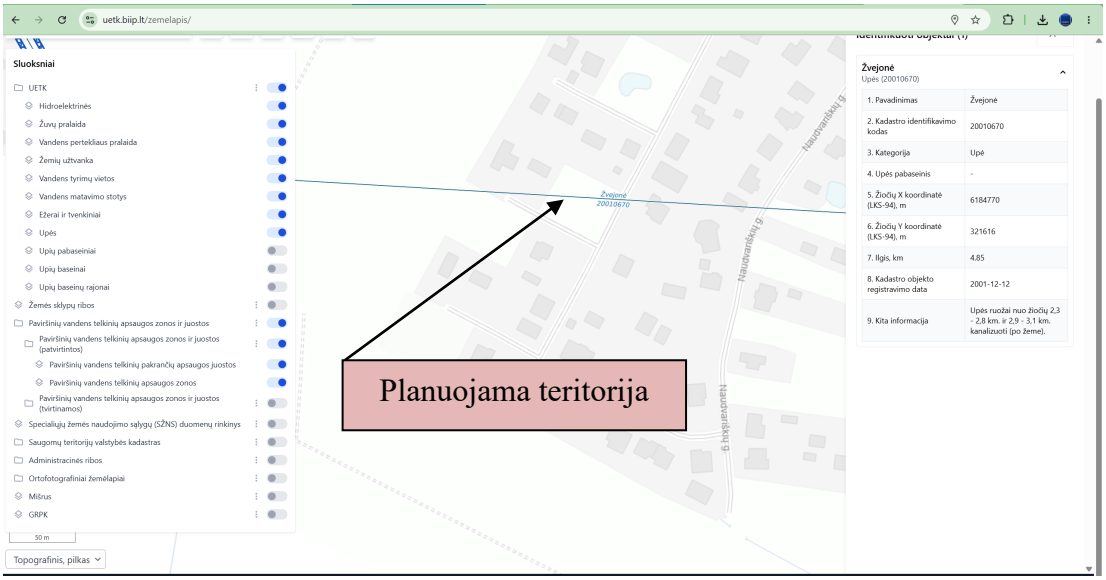
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas koreguojamu detaliuoju planu nekeičiamas, lieka galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas iš Ds kat. akligatvio, suplanuoto servitutų pagrindu. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

7. **Inžineriniai tinklai:** Planuojamoje teritorijoje yra visi pastatams aptarnauti reikalingi inžineriniai tinklai, išskyrus centralizuoto šildymo. 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, vandenų, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas:*** Vadovaujantis Upių, ežerų ir tvenkinių kadastru, per planuojamą žemės sklypą, po žeme, praeina kanalizuota Žvejonės upė, (žr. 3 pav.). Vadovaujantis registro duomenimis, planuojamą teritoriją po žeme kertančiai Žvejonės upei, ties planuojama teritorija, nėra nustatyta paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ar zonos, todėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos nėra nustatomos.

3 pav. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro



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 detaliajame plane (reg. Nr. T00087564) (žr. 4 pav.) – iš suplanuoto ir įrengto priešgaisrinio vandens telkinio, žemės sklype unikalus Nr. 4400-1187-7560, nuo kurio atstumai iki tolimiausio planuojamų žemės sklypų užstatymo taško ~ 222 m. Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš Stonės gatvės per suplanuoto kvartalo 10 m pločio gatvę, įrengtą kelio servitutų pagrindu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (ugniagesių komanda) nutolęs ~ 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt



Projekto vadovė Daiva Orentienė