2004 M. RUGSĖJO 30 D. LIETUVOS RESPUBLIKOS KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T11-283 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5535/0005:0039), ESANČIO PESKOJŲ KAIME, KRETINGALĖS SENIŪNIJOJE, SUPAPRASTINTA TVARKA, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUI AUDROS G. 24

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Žemės sklypo savininkas: Fizinis asmuo.
Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.
Koreguojama teritorija: žemės sklypas Audros g. 24, Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.
Koregavimo tikslai: koreguoti nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją.

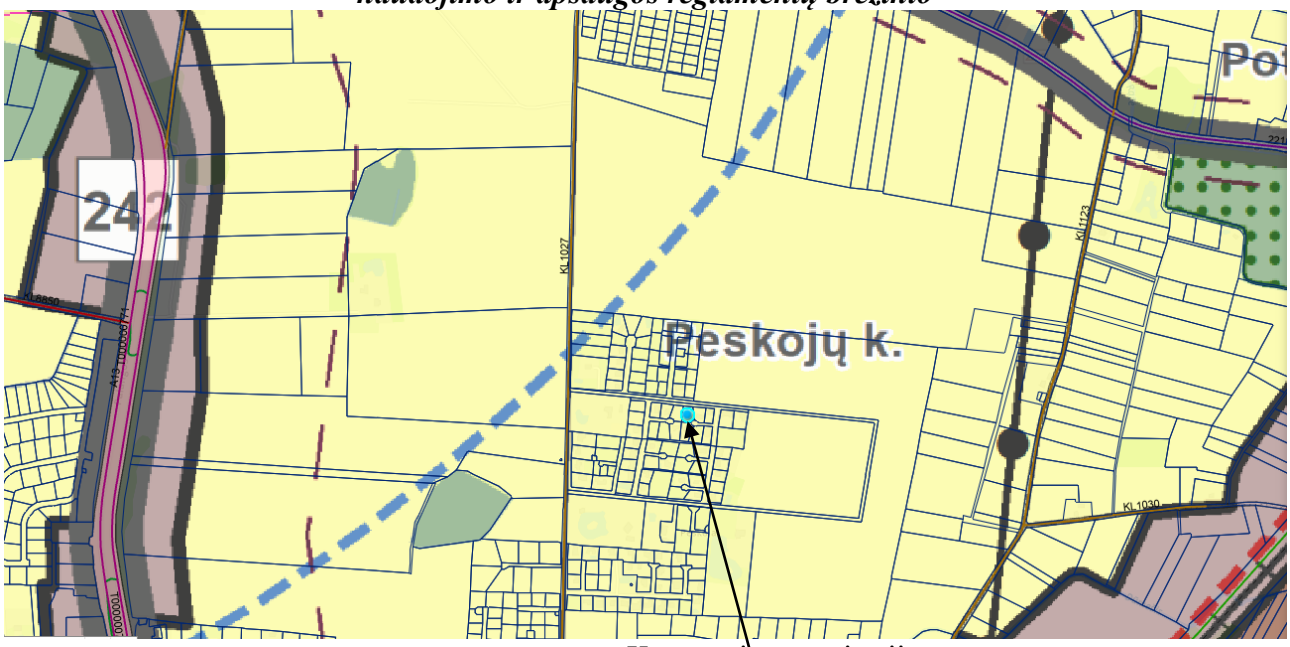
Informacija apie esamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Audros g. 24, Peskojų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5535/0005:371 Kretingalės k.v
4.	Žemės sklypo pagrindinė paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
7.	Žemės sklypo plotas	0.1147 ha
8.	Nusausintos žemės plotas	0.1147 ha
9.	Servitutai	-
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 4 kv. m. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: VI-2. melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 0.1147 ha;

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojamas žemės sklypas šiaurėje ribojasi su Rūko g., pietryčiuose – su akligatviu vedančių iš Audros g., rytuose, pietuose ir vakaruose – su gyvenamaisiais sklypais;

Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Koreguojama teritorija

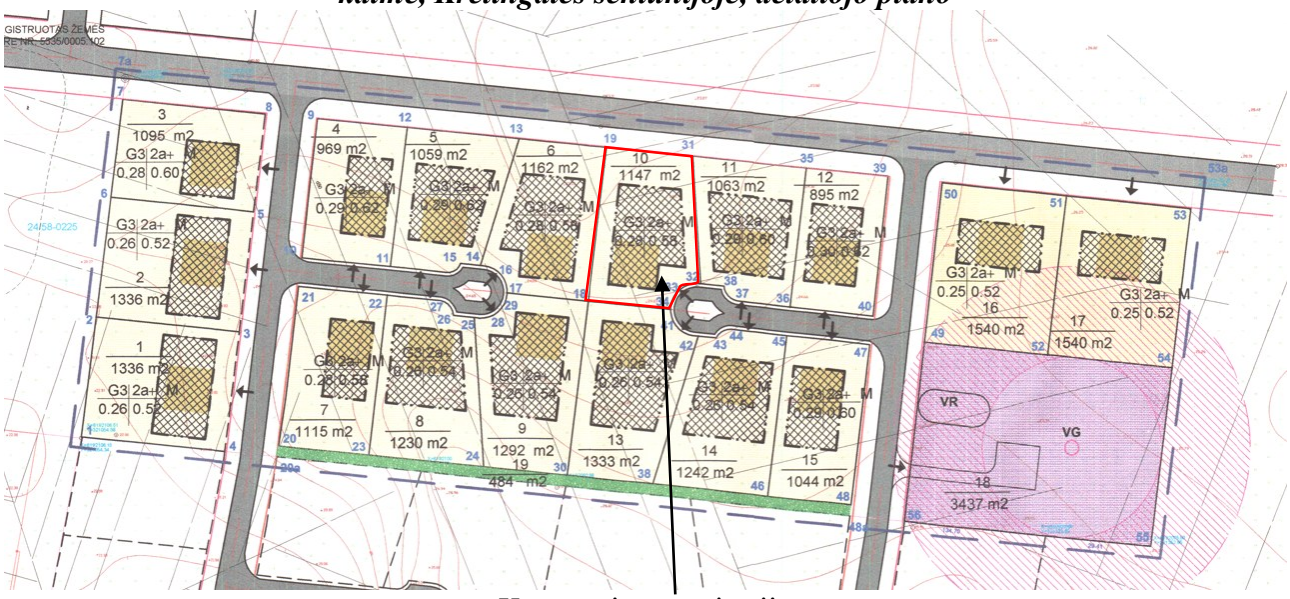
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
17.		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	12	0,2*	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžiniu, planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną teritorijos tvarkymo zonoje **Nr. 17**, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (**KT**), galimi žemės naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**)**,** Komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**)**,** Visuomeninės paskirties teritorijos (**V**)**,** Rekreacinės teritorijos (**R**)**,** Bendrojo naudojimo teritorijos (**B**)**,** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**)**,** Atskirųjų želdynų teritorijos (**E**). Galimas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas (**I1**), skirtas minėtų užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingiems objektams ir saulės energijos elektrinių statybai. Galima pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (**P**) plėtra, kurių veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) sąrašus ir nereikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis 12 m, užstatymo intensyvumas iki 0.2*.(*Ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zonoje, įvertinus teritorijos urbanizacijos tempus, esamą užstatymą bei teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymą t.y. galimybes jungtis prie centralizuotų tinklų ar užtikrinant reikiamos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros išvystymą privačių lėšų pagalba, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) gali būti nustatomas didesnis už reglamentų lentelėje nurodytą, rengiant konkrečios teritorijos DP (užbaigiant formuoti ar formuojant naują kvartalą) arba rengiant vietovės lygmens bendrąjį planą administraciniam vienetui (miesteliui, kaimui) ir nustatant visus vietovės lygmens TPD taikomus privalomuosius reglamentus.)*.

Rengiamu koregavimu supaprastinta tvarka nėra keičiami žemės sklypo užstatymo reglamentai.

Ištrauka iš 2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano

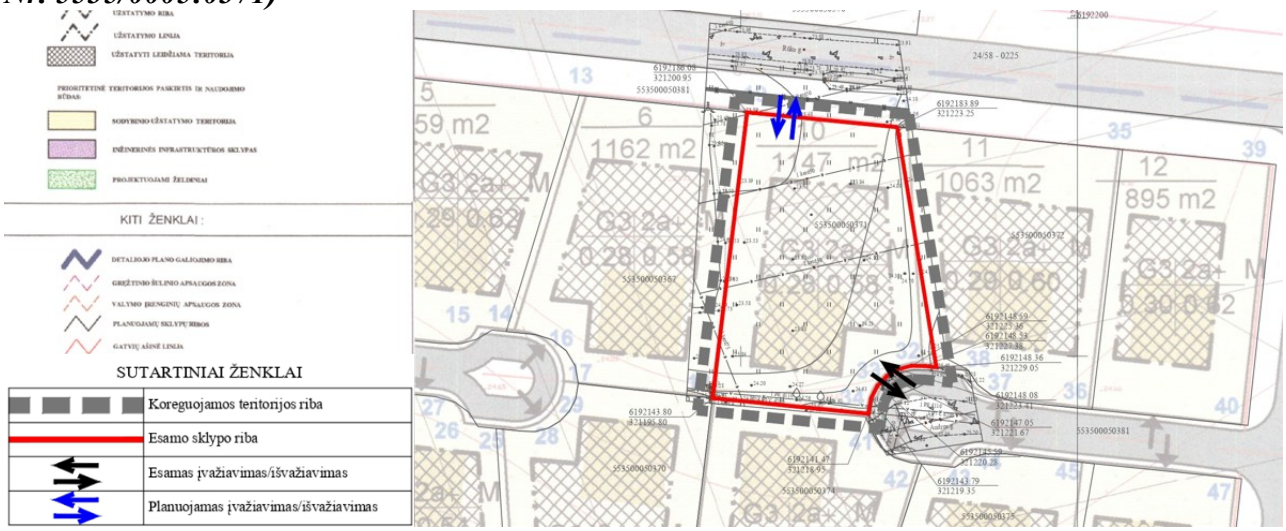


Koreguojama teritorija

2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliuoju planu, koreguojamam sklypui nustatyti reglamentai: bendras plotas – 1147 m^2, žemės sklypo paskirtis – Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (G1), leistinas statinių aukštis metrais - 8, aukštų skaičius – iki 2a + M, leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0.28, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0.58.

Rengiamu projektu žemės sklypo naudojimo reglamentai nekeičiami.

Ištrauka iš 2025-10-28 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-1155 patvirtinto nustatytų susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimo žemės sklype (kad. Nr. 5535/0005:0371)



Rengiamu projektu koreguojama teritorija sutampa su 2025-10-28 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-1155 patvirtinto nustatytų susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimu žemės sklype (kad. Nr. 5535/0005:0371) koreguota teritorija. Patvirtintu detaliojo plano koregavimu buvo pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta.

II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

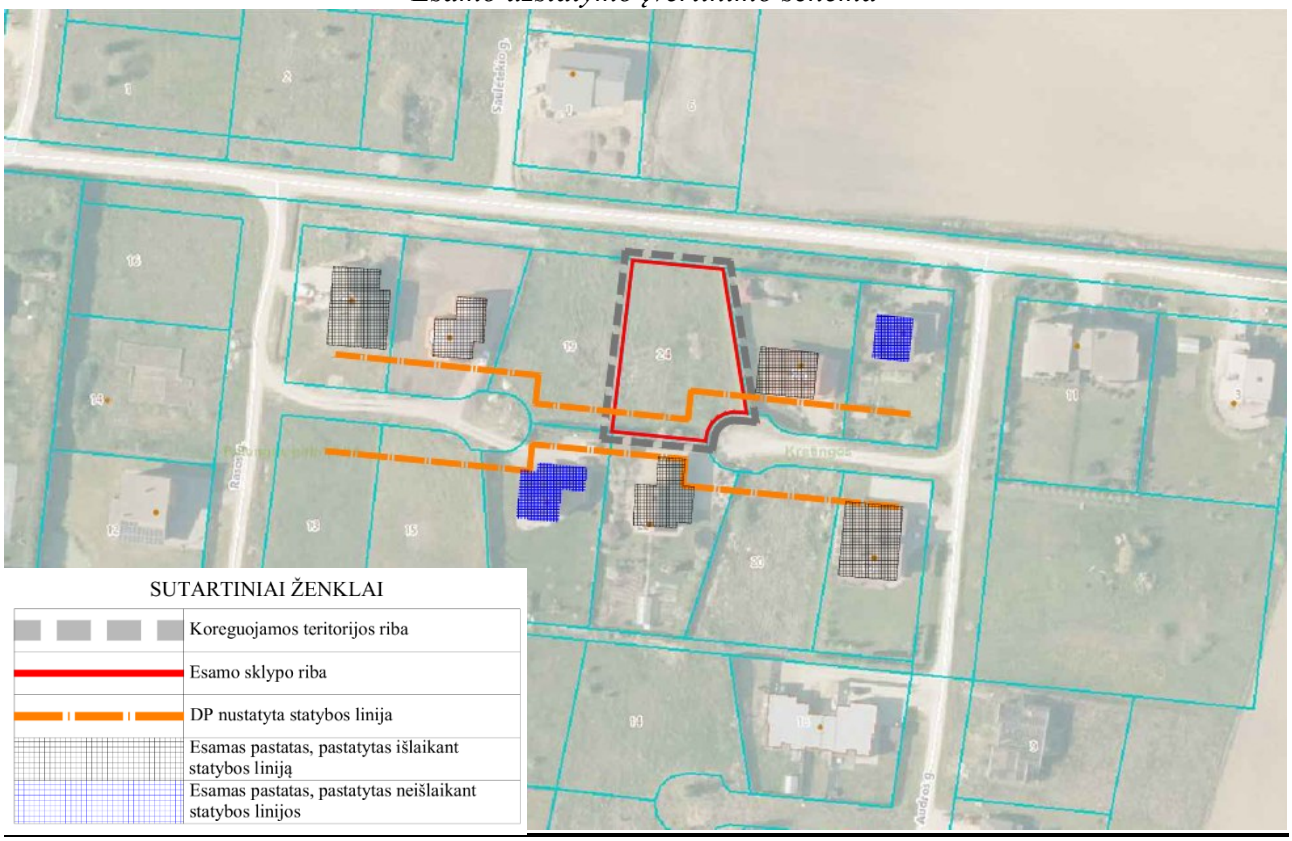
Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojami detaliųjų planų sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento 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.

Šiuo projektu rengiamas 2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtinto žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimus. Numatoma koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją, nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

III. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu vietoje statybos linijos nustatoma statybos riba, taip sudarant galimybę optimaliai išplanuoti sklypą.

Esamo užstatymo įvertinimo schema



Įvertinus esamą užstatymą, statinių išdėstymas neturi aiškios struktūros, dalis statinių pastatyti neišlaikant statinių statybos linijos, be to detaliuoju planu nustatyta statybos linija neturi ryšio su toliau esančiomis teritorijomis, todėl rengiamu projektu naikinama statybos linija neturės

neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, o atvirkščiai – sudarys prielaidą tinkamai įkomponuoti planuojamą statinį į esamą urbanistinę aplinką.

Sklypas yra melioruotas. Bendru atveju melioracijos statiniai sugadinti statybų metu atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738).

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. 1 d. 2 punktu: **Melioruotoje žemėje draudžiama:** melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, **išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje,** kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o **atsikasus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą** ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, **urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos** (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tverti tvoras, kitais statiniais,

Rengiamu projektu, vadovaujantis 2026-08-18 suderintu Drenažo vamzdžio Ker d75, esančio Audros g. 24, Peskojų k., Klaipėdos rajone tikslios vietos brėžiniu, įvertinus esamo drenažo rinktuvo apsaugos zoną, koreguojama statinių statybos zona.

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“ (toliau – Reglamentas) 7 priede: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Tiksli statinių statybos vieta bus sprendžiama projektinių pasiūlymų metu, įvertinus aplinkinį ir planuojamą užstatymą bei kitus aspektus.

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Gaisrinė sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei nauji pastatai statomi neišlaikant priešgaisrinio atstumo, tarp pastatų turi būti įrengta ugniasienė (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamieji

pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

2004 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-283 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 5535/0005:0039), esančio Peskojų kaime, Kretingalės seniūnijoje, detaliuoju planu, pastatų gesinimui kvartale suplanuotas priešgaisrinis rezervuaras. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos numatomos rengiant techninį projektą.“

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 11.58 km atstumu nuo koreguojamos teritorijos, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga.

Želdiniai.

Planuojamoje teritorijoje saugotinų 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, įskaitant vejas ir gėlynus, rekreacinių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Susisiekimas (Esami keliai, gatvės).

Planuojama teritorija yra Audros g. 24, Peskojų k., Klaipėdos r. sav. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Rūko g. Rengiamu projektu susisiekimo sistema nekoreguojama.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

