Žemės sklypo esančio Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj., detaliojo plano patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-11-27 sprendimu Nr. T11-631 (reg. Nr. 003553001922), koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRI DUOMENYS.

1.1. Statytojas. UAB „Ežero 42“.

1.2. Projekto rengėjas. UAB „Projektas tau“, Liepų g. 64A, Klaipėda. Projekto vadovas Andrius Armalis.

1.3. Projekto pavadinimas. Dviejų prekybos paskirties pastatų (prekyba iš sandėlio), Sendvario g. 10, Sudmantų k., Klaipėdos r. sav., statybos projektas.

1.4. Statybos vieta. žemės sklypas Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj., kad. Nr. 5530/0001:256.

1.5. Informacija apie planuojamą žemės sklypą Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj.:

- *Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas* – kita, komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- *Žemės sklypo savininkas* - UAB „Ežero 42“.
- *Žemės sklypo plotas* – 0.8513 ha.
- *Servitutai:* servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui, servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimu, servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimu, kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) – galioja sklype Nr. 1, kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) – galioja sklype Nr. 4, kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) – galioja sklype Nr. 6, servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
- *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10); melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2); kelių apsaugos zonos (III sk., 2); elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4).

1.6. Atlikti statybiniai tyrinėjimai ir tyrimai. Sklypo topografinį planą parengė UAB „Geoplanai“ skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-94. Aukščių sistema – LAS-07.

1.7. Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas. UAB “Sendvario investiciniai projektai” žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65, 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148), esančių Sudmantų k., Sendvario sen., detalusis planas, patvirtintas 2008-11-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631.

1.8. Rengiamo detaliojo plano koregavimo pavadinimas. Žemės sklypo esančio Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. detaliojo plano patvirtinto 2008-11-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631, koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

1.9. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai. Koreguojama detaliajame plane pažymėtame žemės sklype Nr. 5 nustatyta statybos zona, statybos riba, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Kiti detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

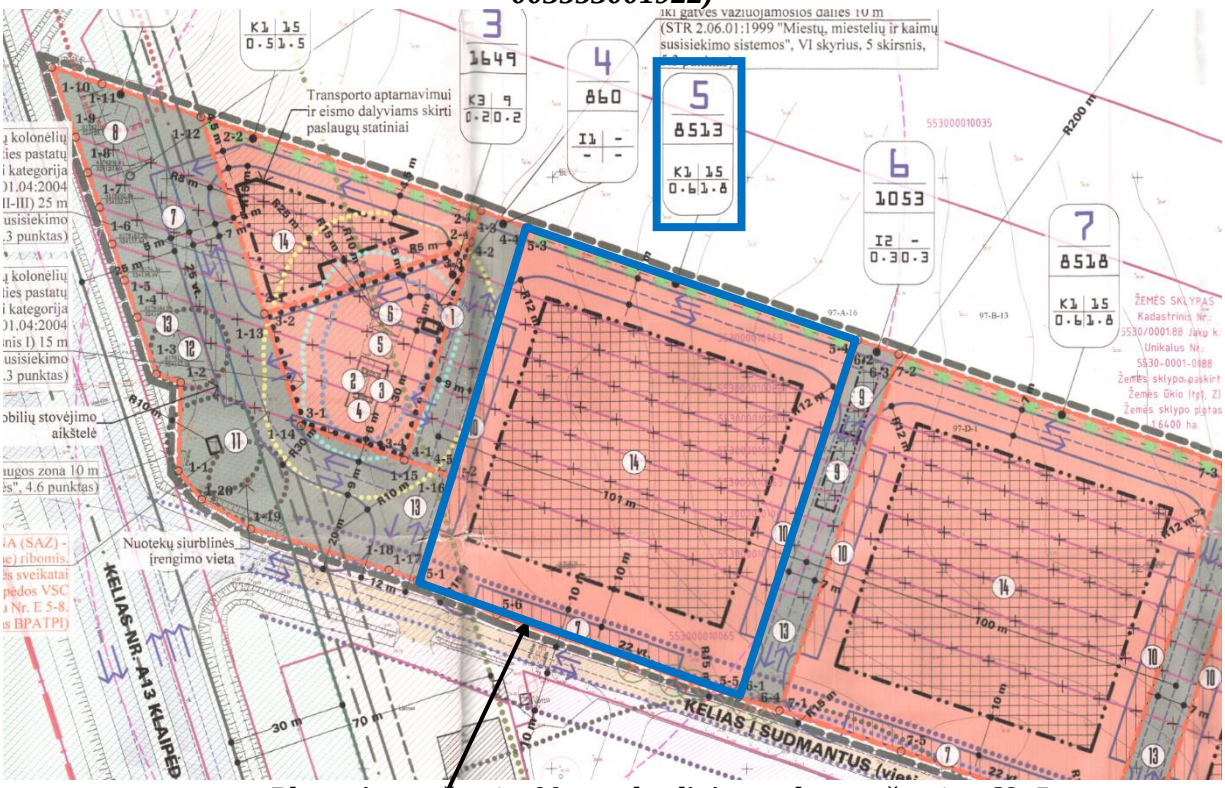
SITUACIJOS SCHEMA



Planuojamas žemės sklypas Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

Ištrauka iš 2008-11-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto UAB "Sendvario investiciniai projektai" žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0001:63, 5530/0001:65, 5530/0001:69, 5530/0001:83, 5530/0001:104, 5530/0001:120, 5530/0001:122, 5530/0001:148), esančių Sudmantų k., Sendvario sen., detaliojo plano (reg. Nr. 003553001922)



Planuojamas žemės sklypas detaliajame plane pažymėtas Nr.5

2008-11-27 sprendimu Nr. T11-631 patvirtintu detaliuoju planu žemės sklypui Nr. 5 nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – kita, komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Leistinas pastatų aukštis – 15 m (*pagal TP projektuojamų pastatų aukštis 9,10 m*).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 60 % (*pagal TP projektuojamas sklypo užstatymo tankumas – 46 %*).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8 (*pagal TP projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,47*).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau - Taisyklių) 318.3, 318.3.1, 318.3.4, 138.3.6 punktais, rengiamas 2008-11-27 sprendimu Nr. T11-631 patvirtinto detaliojo plano dalies koregavimas, žemės sklypui Sendvario g. 10, Sudmantų k., Sendvario sen., Klaipėdos raj. rengiant Dviejų prekybos paskirties pastatų (prekyba iš sandėlio), Sendvario g. 10, Sudmantų k., Klaipėdos r.sav., statybos projektą. Koreguojama detaliajame plane pažymėtame žemės sklype Nr. 5 nustatyta *statybos zona, statybos riba, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai*, nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų

Statybos zona, statybos riba (Taisyklių 318.3.1 punktas).

Įvertinus dviejų prekybos paskirties pastatų projektavimo metu sukurtą naują sklypo užstatymo urbanistinę idėją, rengiamu detaliojo plano koregavimu šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje sklypo dalyje keičiama statybos zona ir statybos riba: šiaurėje ir rytuose 5 m. atstumu iki sklypo ribos, pietuose 13,5 m atstumu iki sklypo ribos.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas (Taisyklių 318.3.4 punktas).

Rengiamu projektu numatoma pakoreguoti galiojančiu detaliuoju planu suplanuotą automobilių stovėjimo vietų išdėstymą. Įvertinus naują dviejų komercinės paskirties pastatų užstatymo idėją koreguojamos detaliuoju planu numatytas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Naikinama automobilių stovėjimo aikštelė detaliajame plane pietinėje sklypo dalyje pažymėta Nr. 7, vietoje jos projektuojami želdiniai.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sprendžiamas sklypo ribose, suprojektuojamos 42 automobilių stovėjimo vietos skirtos dviem komercinės paskirties pastatams (prekyba iš sandėlio), nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (Taisyklių 318.3.6 punktas).

Galiojančiame detaliajame plane nėra numatytos konkrečios įvažaivimo sklypą vietos. Rengiamu projektu patekimo į planuojamą sklypą vietos parinktos iš esamo privažiavimo kelio atitinkančio D kat. gatvei keliamus reikalavimus, t.y. sklypais kad. Nr. 5530/0001:255 (pagal DP Nr.4), kad. Nr. 5530/0001:259 (pagal DP Nr.1), kuriuo naudojamasi kelio servituto teise. Projektuojamame sklype keičiamas eismo organizavimas (žiūr. detaliojo plano koregavimo brėžinį ir sklypo plano brėžinį).

Kiti detaliuoju planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų

3. SKLYPO SUTVARKYMO (SKLYPO PLANO) DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Inžineriniai tinklai. Inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie esamų inžinerinių tinklų parengus atskirų inžinerinių tinklų projektų dalis.

STR nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu rekonstruojama esama melioracijos sistema ir įrengiama lietaus nuotekų surinkimo sistema, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami statytojo lėšomis.

Aplinkos tvarkymas, teritorijos apželdinimas. Vadovaujantis “Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu”, teritorija turi būti apželdinta ne mažiau kaip 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

Susisiekimas. Patekimas į sklypą yra iš 6 m pločio asfaltuotos D kat. Sendvario gatvės, kurios RL-12 m, (vietinės reikšmės Iv kat. kelio Nr. KL8775) vedančio esamo privažiavimo kelio atitinkančio D kat. gatvei keliamus reikalavimus (RL – 13 m, važiuojamosios dalies plotis – 8 m., danga – asfaltas, važiuojama sklypais kad. Nr. 5530/0001:255 (pagal DP Nr.4), kad. Nr. 5530/0001:259 (pagal DP Nr.1), kuriais naudojamasi kelio servituto teise).

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sprendžiamas sklypo ribose, suprojektuojamos 42 automobilių stovėjimo vietos skirtos dviem komercinės paskirties pastatams (prekyba iš sandėlio), nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Atliekų surinkimas ir tvarkymas. Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal sutartis su atliekų tvarkytojais išvežamos.

Gaisrinė sauga. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio vandens telkinio (8x20 m) esančio projektuojamo sklypo ribose. Maksimalus atstumas nuo esamo priešgaisrinio vandens telkinio iki projektuojamos tolimiausios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 90 m.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 6.52 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Statiniai suprojektuojami vadovaujantis reglamentu „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Projektuojamame žemės sklype statomi ir projektuojami du prekybos paskirties pastatai (prekyba iš sandėlio). Pastatai projektuojami II atsparumo ugniai laipsnio. Projektuojami pastatai ne mažesniu kaip 8 metrų atstumu vienas nuo kito. Kitų pastatų mažesniu kaip 8 metrai nėra.

Pastatas 1 ir pastatas 2 projektuojami kaip atskiri gaisriniai skyriai ir papildomai neskaidomi. Projektuojami pastatai neviršyja šiuo metu galiojančių normų, todėl pastatao į gaisisrinius skyrius neskaidomi.

Konstrukcijų atsparumo ugniai ir statybos produktų reikalavimai

Statinio/gaisirnio skyriaus konstrukcijų elementų atsparumas ugniai (min)	**II atsparumo**
Laikančios konstrukcijos	R 45
Aukštų perdangos	REI20
Lauko siena	RN
Stogai	RE 20
Laiptinės vidinės sienos	REI30
Laiptinės laiptatakiai ir aikštelės, laiptus laikančios dalys	RN

Gretimybių poveikis projektuojamai komercinei aplinkai. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Projektuojamo sklypo gretimybėje (vakaruose) yra degalinė, kurios sanitarinė apsaugos zonos riba sutampa su degalinės sklypo ribomis, nustatyta pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius (planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaitą, patvirtintą Klaipėdos VSC higieninės ekspertizės 2008-05-08 protokolu Nr. E 5-8).

Nedidelė projektojamo sklypo dalis patenka į magistralinio kelio Klaipėda – Liepoja (A13) apsaugos zoną – 70 m nuo kelio briaunos. Magistralinio kelio apsaugos zonoje rengiamu projektu neplanuojama pastatų statyba bei veiklos nurodytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 str., todėl planuojamai veiklai įtakos neturės.

Projektuojamo sklypo dalis patenka į vietinės reikšmės Iv kelio Nr. KL8775 (D kat. Sendvario gatvės) apsaugos zoną – 10 m nuo kelio briaunos. Vietinės reikšmės kelio apsaugos zonoje rengiamu projektu neplanuojama pastatų statyba bei veiklos nurodytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 str., todėl planuojamai veiklai įtakos neturės.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	A.Armalis	37867		2021