

**2022-06-15 KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AV-1669 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR.  
5523/0004:79; 5523/0004:80; 5523/0004:290) KLEMIŠKĖS II K., SENDVARIO SEN.,  
KLAIPĖDOS R. SAV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA  
TVARKA, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS  
SKLYPAMS VEŽIKŲ G. 10, 12**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Žemės sklypo savininkas:** MB "Armario būstas", a.k. 304215131

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

**Koreguojama teritorija:** žemės sklypai Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klemiškės II k., Vežikų g. 10, 12.

**Koregavimo tikslai:** koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą, drenažo tinklų išsidėstymą, esant poreikiui gali būti koreguojama 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.

**Informacija apie esamą žemės sklypą:**

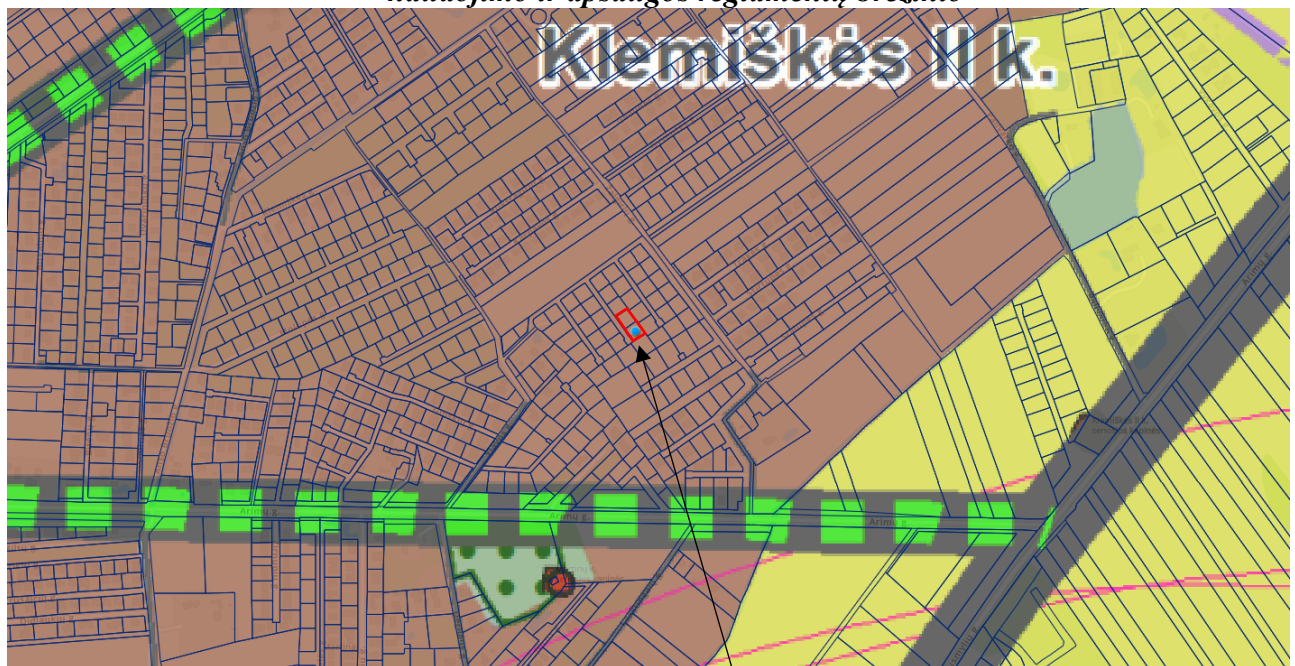
<b>Sklypas DP žym. Nr. 22</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klemiškės II k., Vežikų g. 10
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0004:1637 Gindulių k.v.
4.	Žemės sklypo pagrindinė paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	MB "Armario būstas", a.k. 304215131
7.	Žemės sklypo plotas	0.0589 ha
8.	Nusausintos žemės plotas	0.0589 ha
9.	Servitutai	-
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos	-
<b>Sklypas DP žym. Nr. 21</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klemiškės II k., Vežikų g. 12
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5523/0004:1681 Gindulių k.v.
4.	Žemės sklypo pagrindinė paskirtis	Kita

5.	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	MB "Armario būstas", a.k. 304215131
7.	Žemės sklypo plotas	0.0859 ha
8.	Nusausintos žemės plotas	0.0859 ha
9.	Servitutai	-
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos	-

## II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojami žemės sklypai yra Klaipėdos rajone, Klemiškės II kaime, gyvenamųjų namų kvartale, apriboti privačių gyvenamųjų namų ir D kat. Vežikų gatvės.

### 1.1. 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)	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
27.		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	20	0,8*	1
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	16	0,4*	2
		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	12	0,2*	2
		Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E	KT	30	2,5	2
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****, N, B	M, KT	-	-	-
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z4, Z3, I2, K**, R**, I1**, P**	Z, KT	-	0,8***	-
		Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-

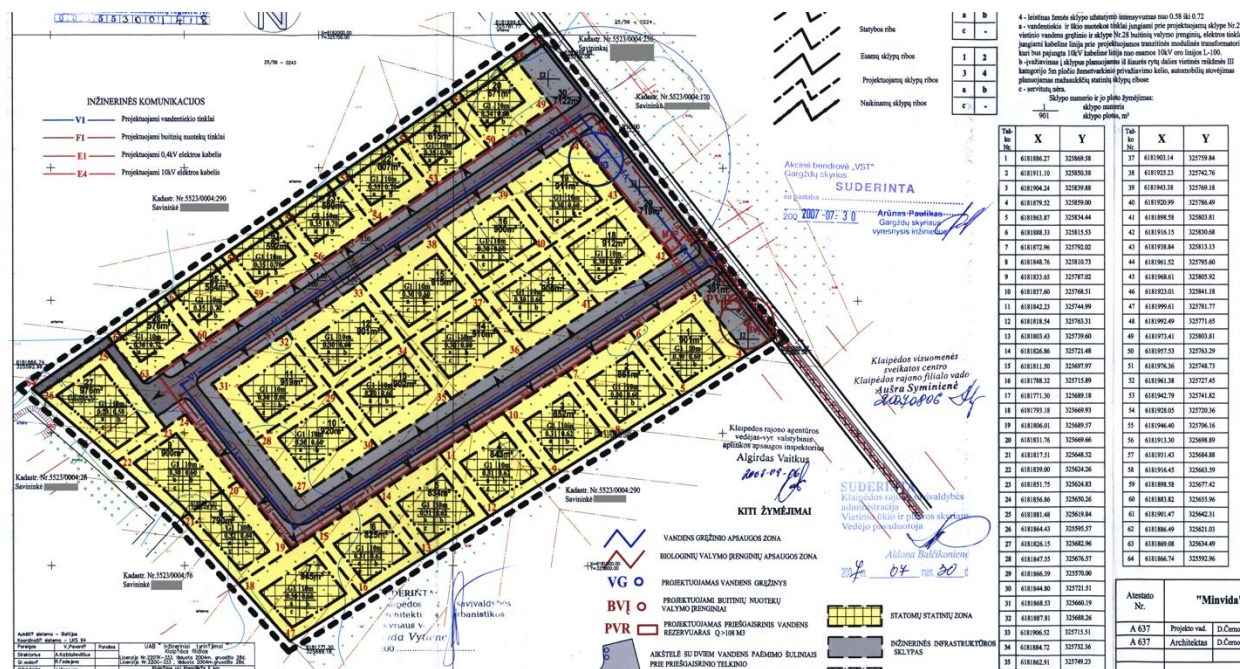
Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžiniu, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo zoną teritorijos tvarkymo zonoje Nr. 27, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (KT), galimi žemės

naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), 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), Naudingųjų iškasenų teritorijos (N). Galimas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas (II), 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 20 m, užstatymo intensyvumas iki 0.8\*(vidutinio 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).

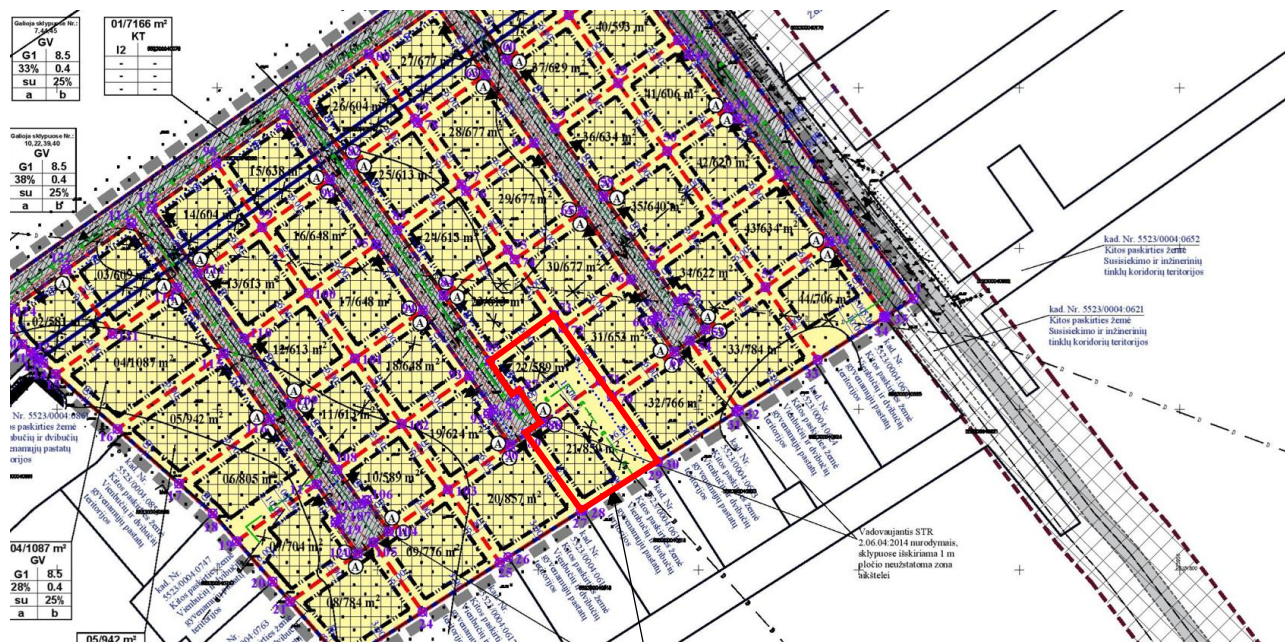
**Rengiamu koregavimu supaprastinta tvarka nėra keičiami žemės sklypo užstatymo reglamentai.**

**Ištrauka iš 2007-09-27 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-258 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0004:80; 5523/0004:79), esančių Klemiškės II kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo plano**



2007-09-27 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-258 patvirtintu žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0004:80; 5523/0004:79), esančių Klemiškės II kaime, Sendvario seniūnijoje, detaliojo planu pakeista žemės sklypų paskirtis, suplanuotas gyvenamųjų namų kvartalas.

***Ištrauka iš 2022-06-15 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1669 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0004:79; 5523/0004:80; 5523/0004:290) Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano***



**Koreguojama teritorija**

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentai												Papildomi reglamentai		
			teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (betida)	leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūris tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai: mažesnis, didesnis, m <sup>2</sup>	praktiškai naudojami želdynų ir želdynų teritorijų dalys, %	pastatų aukštis skaičius	statinių pasyvūs	kiti reglamentai			
														specialiosios žemės naudojimo sąlygos	servitūtų zonos		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-	21	859	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	30.50	31	0.4	Sodybinis užstatymas	-	-	25	1-2	Gyvenamoji paskirtis (vieno/dvieju būt)	VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 859 m <sup>2</sup> .	
-	22	589	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	30.50	38	0.4	Sodybinis užstatymas	-	-	25	1-2	Gyvenamoji paskirtis (vieno/dvieju būt)	VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 589 m <sup>2</sup> .	

Detalioju planu naujai suformuojami 46 žemės sklypai, kuriems nustatyti naudojimo reglamentai. Planuojama teritorija apima detaliojo plano sklypus žym. Nr. 21 ir 22.

**Rengiamu projektu žemės sklypo naudojimo reglamentai nekeičiami.**

**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 koreguojama 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 servitūtų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo projektu rengiamas 2022-06-15 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-1669 patvirtinto žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0004:79; 5523/0004:80; 5523/0004:290) Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimus. Numatoma koreguoti statinių statybos ribą ir statybos zoną, nekeičiant detalioju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

### **III. SPRENDINIAI:**

Vadovaujantis melioracijos įrenginių rekonstrukcijos projektu adresu Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klemiškės II k., Žalgirių g. 14; Račių g. 9, 10; Vežikų g. 10 ir žemės sklype kad. Nr. 5523/0004:1639, IP-2024/10-15-TDP-M, per koreguojamus sklypus nutiestas drenažo rinktuvas iškeltas, o drenažo apsaugos zona neberiboja statinių statybos sklypuose Vežikų g. 10, 12, todėl rengiamu projektu koreguojama šių sklypų statinių statybos riba ir statybos zona. Pakoreguotos statinių statybos zonos dera ir prie bendro kvartalo užstatymo bei leidžia optimaliau išplanuoti sklypus.

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, nesukeliama naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami teisėti trečiųjų asmenų interesai.

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 ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 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.

#### ***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.

Vadovaujantis 2022-06-15 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintu žemės sklypų (kad. Nr. 5523/0004:79; 5523/0004:80; 5523/0004:290) Klemiškės II k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliuoju planu, gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidrato ženklavimo ženklai arba artimiausio vandens telkinio, kuris atitiktų STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Esant poreikiu gali būti įrengiamas priešgaisrinis vandens rezervuaras. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Į koreguojamus sklypus patenkama iš Vežikų g.. Artimiausia gaisrinė stotis – už 6 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliujo 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.

#### ***Želdiniai.***

Planuojamoje teritorijoje saugotinių 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 Vežikų g. 10, 12, Klemiškės II k., Klaipėdos r. sav. Susisiekimo sistema esama, suplanuota patvirtintu detaliuoju planu. Į koreguojamą teritoriją patenkama iš D kat. Vežikų g., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 8 m, ties planuojama teritorija yra suplanuota apsisukimo aikštelė.

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

