Žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. AV-2744, koregavimas supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. sklype Vėjavaikių g. 12 (Detaliajame plane sklypas Nr. 20)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB Urban WIND Residential.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Koregavimo tikslai: koreguoti statybos ribą ir statybos zoną, nekeičiant Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose nurodytų teritorijos naudojimo reglamento sprendinių, ir 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.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

Sklypas Nr. 20		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Priekulės sen., Svencelės k., Vėjavaikių g. 12
2.	Unikalus Nr.	4400-5991-3222
3.	Kadastrinis Nr.	5515/0005:357 Drevernos k.v.
4.	Žemės sklypo plotas	0.5244 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0.5244 ha
6.	Naudojimo paskirtis	Kita
7.	Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Nuosavybės teisė	UAB Urban WIND Residential, a.k. 305410390
9.	Servitutai	-
10.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 5244 m^2; Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtasis skirsnis) – 2419 m^2; 5241 m^2.
11.	Pastatai	2A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6624-1423, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K1); 3A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4328, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K2); 5A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4330, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K4); 6A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4319, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K5); 8A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4408, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K7); 9A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4362, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K8); 10A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4373, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K9); 13A1/b Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-6623-4308, paskirtis – vienbučių, Vėjavaikių g. 12 K12).

II. ŽEMĖS SKLYPŲ IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojamas sklypas, adresu Vėjavaikių g. 12, Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r., šiaurėje ir rytuose ribojasi su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypu, kuriame įrengta D kat. Vėjavaikių gatvė. Kitapus Vėjavaikių gatvės, šiaurinėje pusėje išsidėstę kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypai, rytinėje pusėje – žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Vakaruose planuojamas sklypas ribojasi su kitos paskirties rekreacinių teritorijų žemės sklypu, pietuose – su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu.

Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 300 m atstumu, yra Kuršių marios, 150 m atstumu – Svencelės pievų botaninis-zoologinis draustinis.

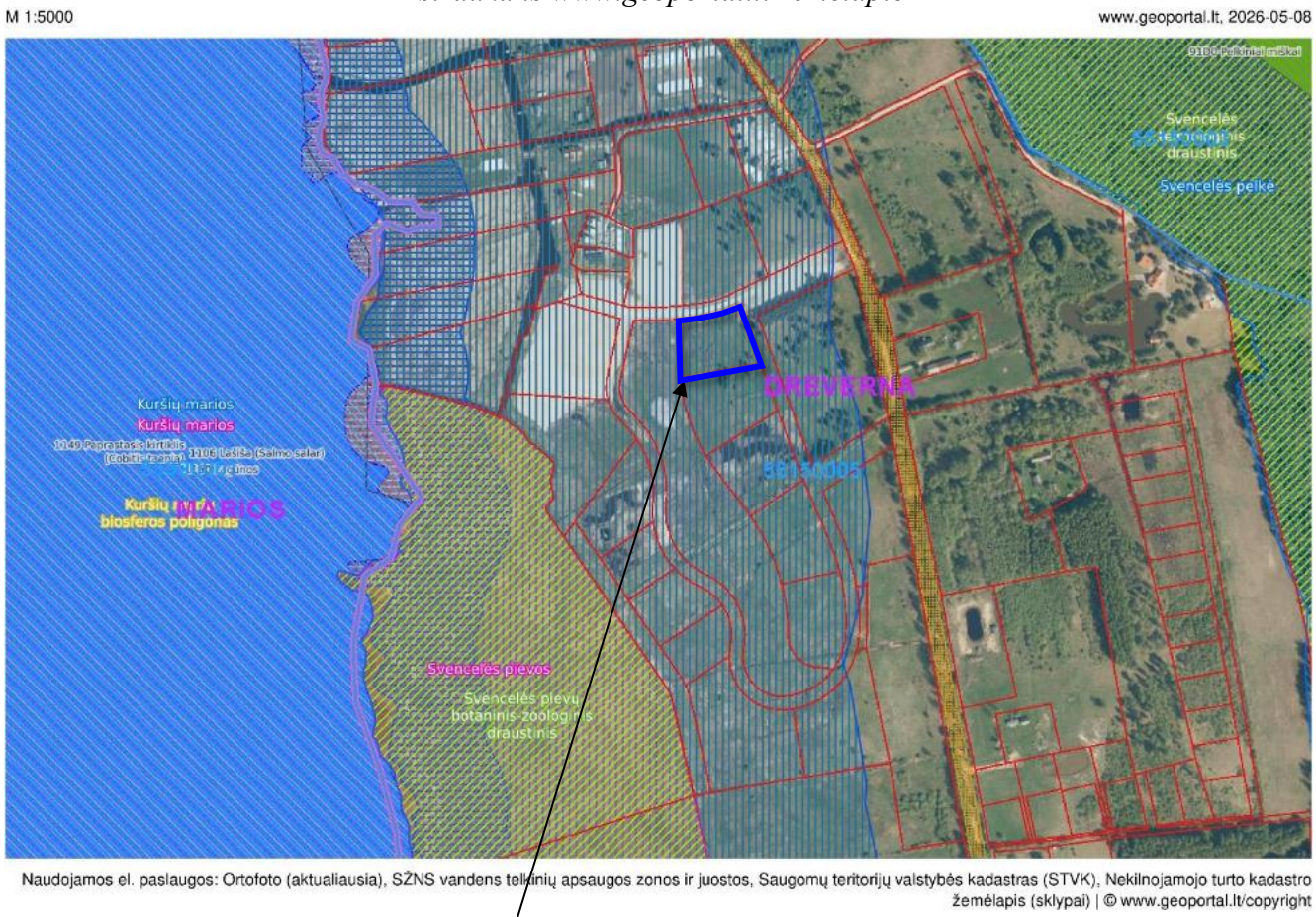
Sklypas Vėjavaikių g. 12 yra užstatytas vienbučiais gyvenamaisiais namais.

Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapio



Koreguojama teritorija

Ištrauka iš www.geoportal.lt žemėlapio

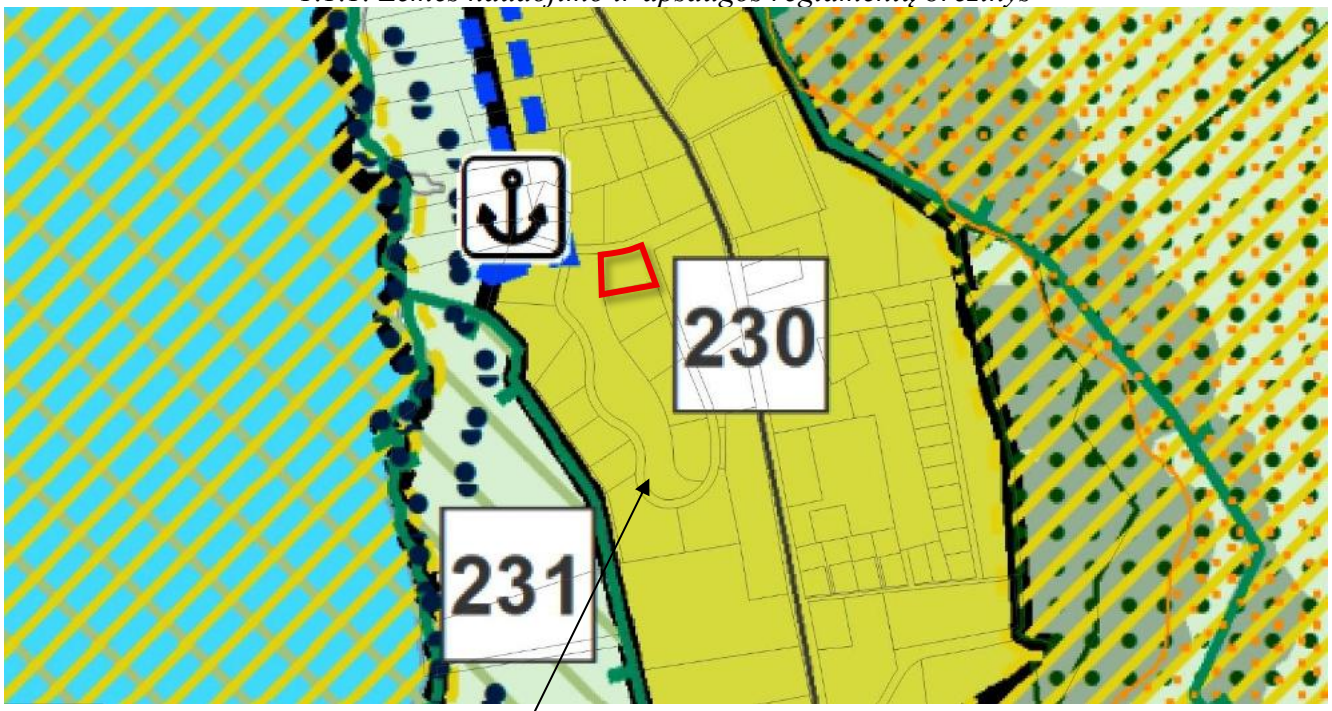


Koreguojama teritorija

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

1.1. Ištrauka iš 2025-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtintos Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros

1.1.1. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys



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
230.		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**	KT	16	0,4*	1
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M, KT	-	-	-

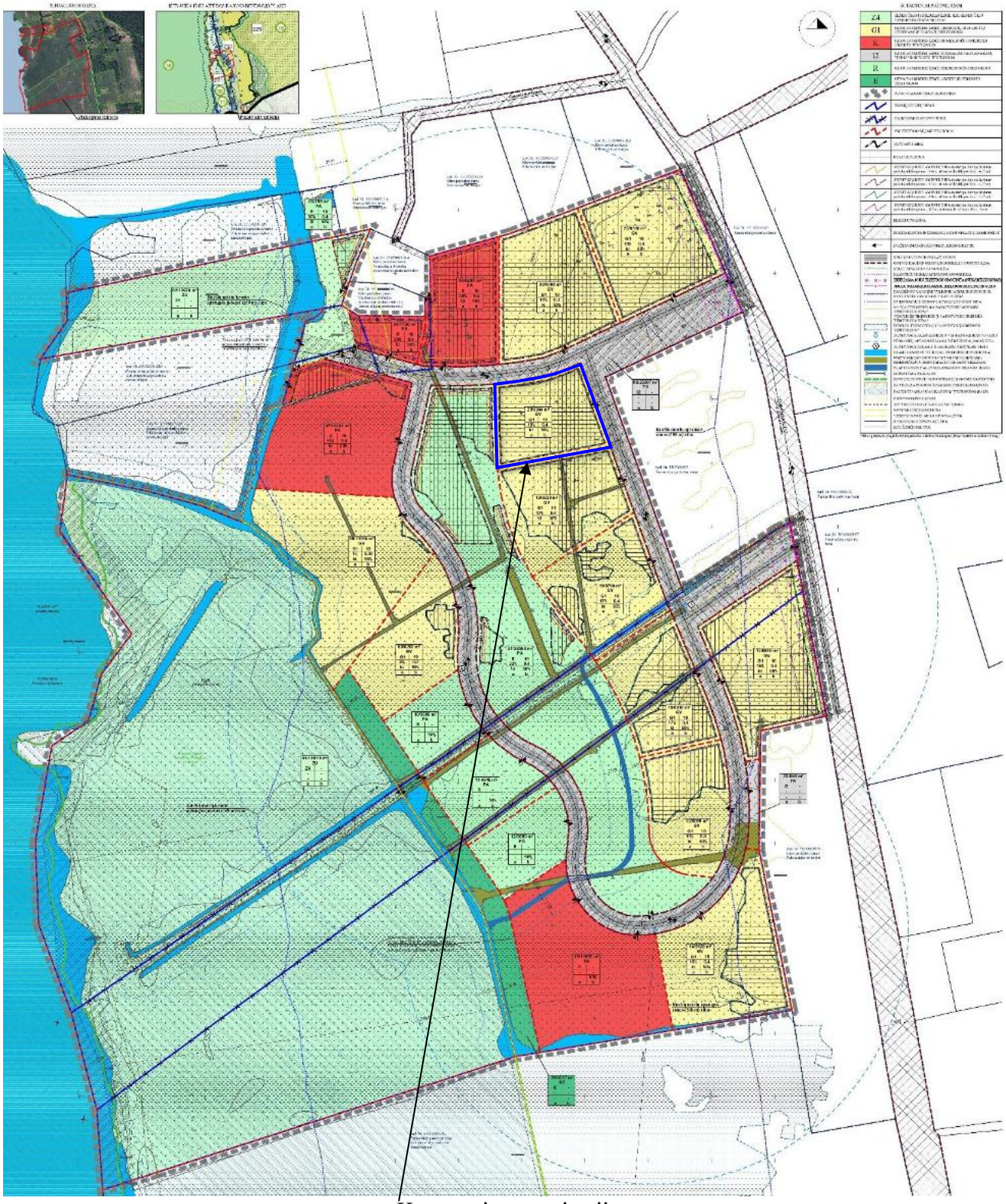
* – *Ekstensyvaus užstatymo, mažo užstatymo intensyvumo ir vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje*, įvertinus teritorijos urbanizacijos tempus, esamą užstatymą bei teritorijos inžinerinės infrastruktūros išvystymą t.y. galimybes jungtis prie centralizuotų tinklų ar užtikrinant reikiamos susisiekimo ir 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.

** – Urbanizuotose ir numatomose urbanizuoti teritorijose Pagrindiniame brėžinyje (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys M 1:50000) pažymėtose kaip *ekstensyvaus užstatymo, mažo užstatymo intensyvumo, vidutinio užstatymo intensyvumo* bei *intensyvaus užstatymo zona* yra galimas *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų* žemės naudojimo būdas, skirtas minėtų užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingiems objektams ir saulės energijos elektrinių statybai. *Ekstensyvaus užstatymo ir mažo užstatymo intensyvumo zonose* galimos *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, kurios nepatenka į *Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo* 1 priede įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) sąrašus. Šio įstatymo 2 priede įvardintų veiklų (su nurodytomis apimtimis) atsiradimo galimybė sprendžiama pagal atliktos atrankos išvadas t.y. nustačius, kad reikalinga atlikti vertinimą - veikla negalima. *Vidutinio užstatymo intensyvumo* bei *intensyvaus užstatymo zonose, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų* atsiradimas galimas tik vadovaujantis vietovės lygmens bendrųjų planų sprendiniais, pagal poreikį inicijuojant jų rengimą kai galiojančių vietovės lygmens bendrųjų planų aktualioje teritorijoje nėra.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, koreguojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. 230, kurioje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E, N, I1**, P**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4*.

Šiuo metu galiojančiame Detaliajame plane nustatytas maksimalus pastatų aukštis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 10 m, užstatymo intensyvumas – 0,4.

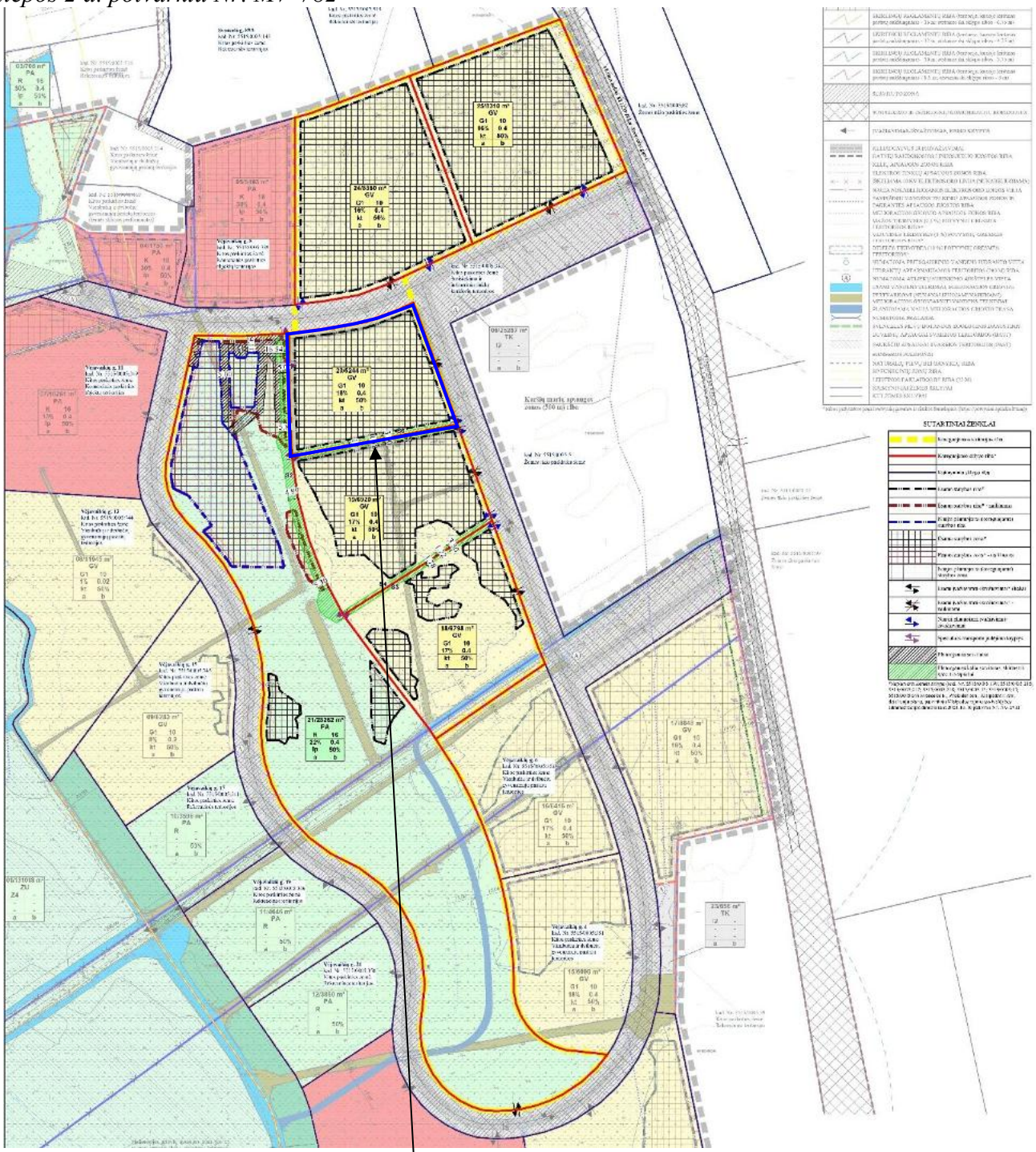
Ištrauka iš žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-10 įsakymu Nr. AV-2744



Koreguojama teritorija

Detaliuoju planu suplanuoti 25 žemės sklypai – 2 žemės ūkio paskirties (Z4) ir 23 kitos paskirties (G1, K, R, E, I2). Detaliajame plane nustatytas maksimalus pastatų aukštis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – **10 m**, komercinės paskirties objektų ir rekreacinių teritorijų sklypuose – 16 m. Sklypų užstatymo intensyvumas – 0,02-0,4, užstatymo tankis 1-30 %. Koreguojamame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklype leistinas užstatymo tankis – **18 %**. Leistinas užstatymo intensyvumas – **0,4**.

Ištrauka iš Žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. AV-2744, koregavimo supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. sklypuose Vėjavaikių g. 1, 2, 3, 10, 12, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. liepos 2 d. potvarkiu Nr. MV-782



Koreguojama teritorija

Detaliojo plano koregavimu pakoreguota statybos riba ir zona sklype Nr. 21. Sklypuose Nr. 18-21 ir 25 pakoreguotos įvažiavimų vietos. Sklypuose Nr. 18-21 suplanuoti servitutai. Kiti Detaliojo plano sprendiniai nekoreguoti.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2025-11-02) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, 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 šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, 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. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliajam planui, patvirtintam Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-10 įsakymu Nr. AV-2744 (toliau – Detalusis planas), sklype Vėjavaikių g. 12 (Detaliajame plane Nr. 20), koreguojant statybos ribą ir statybos zoną.

V. SPRENDINIAI:

Statybos riba ir zona:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir zona šiaurės rytinėje ir pietvakarinėje sklypo Nr. 20 (Vėjavaikių g. 12, kad. Nr. 5515/0005:357) dalyje. Statybos zona didinama šiaurės rytinėje pusėje, sutapatinant statybos ribą su sklypo riba. Statybos zona mažinama pietvakarinėje dalyje, atitraukiant ją 8,6 m atstumu nuo sklypo ribos. Statybos riba ir zona koreguojama dėl architektūrinės kompozicijos išpildymo. Pažymėtina, kad lieka galioti Detaliuoju planu statybos zonose nustatytos skirtingų reglamentų ribos, žyminčios skirtingą pastatų (jų dalių) aukštį.

Susisiekimas:

Į planuojamą sklypą patenkama iš vietinio kelio Nr. 1235 (Svencelės g.) per teritorijos viduje esančią D kat. Vėjavaikių gatvę, suplanuotą Detaliuoju planu. Įvažiavimo vieta buvo suplanuota Žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. AV-2744, koregavimu supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. sklypuose Vėjavaikių g. 1, 2, 3, 10, 12, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. liepos 2 d. potvarkiu Nr. MV-782, ir rengiamu projektu nekoreguojama.

Sklype yra 1,72 m pločio kelio servitutas S6 (neregistruotas), kuris buvo suplanuotas Žemės sklypų (kad. Nr. 5515/0005:139; 5515/0005:215; 5515/0005:217; 5515/0005:218; 5515/0005:12; 5515/0005:13; 5515/0005:69) Svencelės k., Priekulės sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. AV-2744, koregavimu supaprastinta tvarka pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. sklypuose Vėjavaikių g. 1, 2, 3, 10, 12, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2026 m. liepos 2 d. potvarkiu Nr. MV-782. Servitutas yra skirtas tik specialaus transporto judėjimui tarp sklypų. Servitutų sprendiniai nėra koreguojami:

- S6 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnauja sklypams Nr. 19, 21 (tik specialiajam transportui), kodas 215) – 156 m^2.
- S2 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatauja sklype Nr. 21 (tik specialiajam transportui), kodas 115) – 943 m^2;
- S5 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatauja sklype Nr. 19 (tik specialiajam transportui), kodas 115) – 162 m^2.

Želdiniai:

Rengiamu projektu želdinių sprendiniai nekoreguojami, lieka galioti Detaliuoju planu suplanuoti sprendiniai: sklypuose nustatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas – 50 %.

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. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui: 10 l/s [10/s) x 3600 s/ 1000 l] x 3 val. = 108 m³. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamo natūralaus vandens telkinio (tūris apie 400 m^3), kurio talpa įvertinama su galimu vandens išgaravimu ir ledo susidarymu (normalus vandens lygis turi būti padidintas mažiausiai 1 m). Nuo vandens paėmimo vietos turi būti užtikrinami 1000 m atstumai nuo tolimiausio pastato perimetro taško (gyvenvietėje iki 5000 žmonių). Prie numatomo vandens tvenkinio turi būti užtikrintas gaisrinių automobilių privažiavimas (įrengta 12×12 m aikštelė), o vandens paėmimo vieta nutolusi nuo pastato ne mažesniu kaip 30 m atstumu nuo pastato. Vieta pritaikyta vandens paėmimui, turi būti aiškiai matoma ir pažymėta fluorescencinėmis arba nakties metu apšviestomis rodyklėmis, ant šių rodyklių turi būti nurodyta didžiausias galinčio vienu metu privažiuoti gaisrinių automobilių skaičius.

Priešgaisrinių automobilių pravažiavimų plotis priimamas atsižvelgiant į kompaktinį kelių, inžinerinių tinklų išdėstymą ir yra ne toliau kaip 25 m nuo pastato ir ne siauresnis kaip 3,5 m pločio ir ne žemesnis kaip 4,5 m aukščio, užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti bei patekti iš vienos pastato pusės. Privažiavimai prie pastato užtikrinami kietos dangos keliais. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, projekto sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, bei gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Susisiekimas numatomas iš vietinio kelio *KL1235* (Svencelės g.) per kvartalo viduje numatomą gatvę, skirtą privažiavimui prie atskirų sklypų. Artimiausia gaisrinė stotis – už 12 km, adresu Pamarių g. 13, Priekulė.

Numatomi Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Projektuotoja E. Valmienė

Projekto vadovė S. Kazlauskienė