

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

3.1 Detaliojo plano sprendinių esmė: Detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir būdų, pertvarkyti žemės sklypus sujungiant juos ir padalijant į du ir daugiau naujus sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, įvertinant Gargždų miesto bendrąjį planą planuojamoje teritorijoje numatoma:

- žemės sklypų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo nustatymas, naudojimo būdų nustatymas, užstatymo tipo, teritorijos naudojimo tipo nustatymas.
- detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GM), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas nustatytas vadovaujantis LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920.

1. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:** Susisiekimas su planuojama teritorija nekeičiamas, t. y. numatoma, kad į formuojamą žemės sklypą Nr. 1 patenkama iš Užmiesčio gatvės, į žemės sklypus Nr. 2, 3, 4 iš esamos Gargždų gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 6. Konkrečios įvažiavimo vietos į naujai formuojamus žemės sklypus tikslinamos rengiant techninį projektą. Gatvių raudonųjų linijų plotis numatomas vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatais. Gargždų miesto bendrojo plano sprendiniuose Gargždų gatvė numatoma D kat. gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis numatomas 20 metrų pločio, važiuojamosios dalies gatvės plotis – 5,5 metrai. Užmiesčio gatvė planuojama kaip C kat. aptarnaujanti gatvė, kurios raudonosios linijų plotis – 20 metrų. Planuojamai C kat. gatvės plėtrai suformuota gatvės juosta rezervuojama bendro naudojimo inžinerinių tinklų teisimui ir gatvės tiesimui. Automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos numatomos naujai formuojamų žemės sklypų ribose, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 punkto 30 lentelė.

2. **Atliekos:** Žemės sklypų savininkai buitines atliekas laikinai kaupia savo sklypuose sandariuose konteineriuose ir jas perduoda komunalinių paslaugų teikėjams utilizavimui pagal sutartis. Siekiant palengvinti atliekų apdorojimą, atliekų turėtojai privalo rūšiuoti atliekas jų susidarymo vietoje atsižvelgiant į atliekų rūšį ir pobūdį, nemaišyti su kitomis atliekomis ar medžiagomis. Atliekų turėtojai susidariusias komunalines atliekas privalo rūšiuoti jų susidarymo vietoje savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka ir naudotis savivaldybės organizuojamomis komunalinių atliekų tvarkymo sistemomis. Atliekų turėtojas privalo užtikrinti, kad laikinai laikomos aplinkos poveikiui neatsparios atliekos būtų apsaugotos nuo šio poveikio, iš laikinai laikomų atliekų ar jų laikymo talpų netekėtų skysčiai, jos neskleistų kvapų, dulkių ir pan. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui.

3. **Želdynai:** Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kur numatyta kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip 35 proc., o susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 10 proc.

4. **Gaisrinės sauga:**

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai

sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš Gargždų gatvėje esančio hidranto. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1- 338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1- 201) reikalavimus. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Gargždų ugnegesių komandos (Kvietinių g. 30, Gargždai) apie 2 km.

5. Inžineriniai tinklai:

Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai: Planuojama teritorija patenka į Viešojo vandens tiekimo teritorijas. Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklo pajungimas planuojamas iš Gargždų gatvėje esančių centralizuotų vandentiekio tinklo. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekų tinklai: Artimiausiose teritorijose centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra, todėl prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemos nėra galimybės. Numatomas lietaus nuotekų vanduo infiltruojamas į gruntą. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas.

Šildymas: Gargždų miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendimais planuojama teritorija patenka į necentralizuoto šildymo zoną. Numatomas kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Melioracija: sklypai yra melioruoti. Planuojamuose sklypuose esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti. Drenažo sistemas pertvarkyti taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse (tikslinama techninio projekto metu, darbai atliekami sklypų savininkų lėšomis).

6. **Servitutai:** Naujai formuojamo žemės sklypo dalyje, patenkanti į projektuojamos gatvės raudonąsias linijas, numatomi inžinerinių tinklų tarnaujantys servitutai, kurie bus nustatomi administraciniu aktu, vadovaujantis Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu. Žemės sklypuose numatomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku bei servitutas teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

8. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, žemės sklypams taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

9. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, igyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

4. Formuojami žemės sklypai

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 0,1912 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S1): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115), plotas – 0,0288 ha;

Servitutas (S2): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 218), plotas - 0,0288 ha;

Servitutas (S3)- teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206), plotas- 0.0028 ha.

Servitutas(S4)- teisė aptarnauti, požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207),plotas- 0.0028 ha.

Servitutas (S7, S8) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(kodas 221), plotas – 0.0207 ha;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Žemės sklypas Nr. 2

Plotas – 0,0978 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S1): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115), plotas – 0,0288 ha;

Servitutas (S2): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 218), plotas - 0,0288 ha;

Servitutas (S5): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115), plotas – 0,0325 ha;

Servitutas(S6): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 218), plotas - 0,0325 ha;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Žemės sklypas Nr. 3

Plotas – 0,1000 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S5): teisė važiuoti transporto priemonėmis ir naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115), plotas – 0,0325 ha;

Servitutas (S6): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 218), plotas - 0,0325 ha;

Servitutas (S7) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 225), plotas – 0,0146 ha;

Servitutas (S8) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 221), plotas – 0,0061 ha;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Žemės sklypas Nr. 4

Plotas – 0,0894 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GM);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S5): teisė važiuoti transporto priemonėmis ir naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115), plotas – 0,0325 ha;

Servitutas (S6): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 218), plotas - 0,0325 ha;

Servitutas (S7) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 221), plotas – 0,0146 ha;

Servitutas (S8) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 225), plotas – 0,0061 ha;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Žemės sklypas Nr. 5

Plotas – 0,0288 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Užstatymo tipas: nenustatoma;

Žemės naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TK);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S1): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas – 0,0288 ha;

Servitutas (S2): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas - 0,0288 ha;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Žemės sklypas Nr. 6

Plotas – 0,0325 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Užstatymo tipas: nenustatoma;

Žemės naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TK);

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai: aprašoma aiškinamojo rašto konkretizuotuose ir grafiniuose sprendiniuose;

Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas: priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma nurodyta pagrindiniame brėžinyje;

Servitutas (S1): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), plotas – 0,0325 ha;

Servitutas (S2): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), plotas - 0,0325 ha;

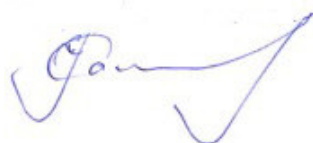
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);

Pastaba. Žemės sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotas, žemės naudmenys gali būti tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Projekto vadovė



Jurgita Comienė