

**2002-10-03 LIETUVOS RESPUBLIKOS KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBOS 4 ŠAUKIMO TARYBOS 23 POSĖDŽIO SPRENDIMU NR. 186 PATVIRTINTO
GYVENAMŪJŲ NAMŲ KVARTALO LAUGALIŲ KAIME, DAUPARŲ-KVIETINIŲ
SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA,
PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUI
MYKOLO VAITKAUS G. 58, GARGŽDAI**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Fiziniai asmenys.

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

Koregavimo tikslas: Pakoreguoti detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją.

Informacija apie koreguojamą sklypą:

Sklypas Nr. 1 (DP žym. 141)		
1.	Žemės sklypo adresas	Gargždai, Mykolo Vaitkaus g. 58
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5520/0011:195 Gargždų m. k.v.
3.	Žemės sklypo pagrindinė paskirtis	Kita
4.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos, Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
6.	Žemės sklypo plotas	0.0898 ha
7.	Užstatyta teritorija	0.0898 ha
8.	Servitutai	-
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos	-

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, adresu Mykolo Vaitkaus g. 58. Koreguojamas sklypas vakaruose, šiaurėje, rytuose ribojasi su kitos paskirties Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypais. Pietuose teritorija ribojasi su D kat. Mykolo Vaitkaus gatve.

Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio



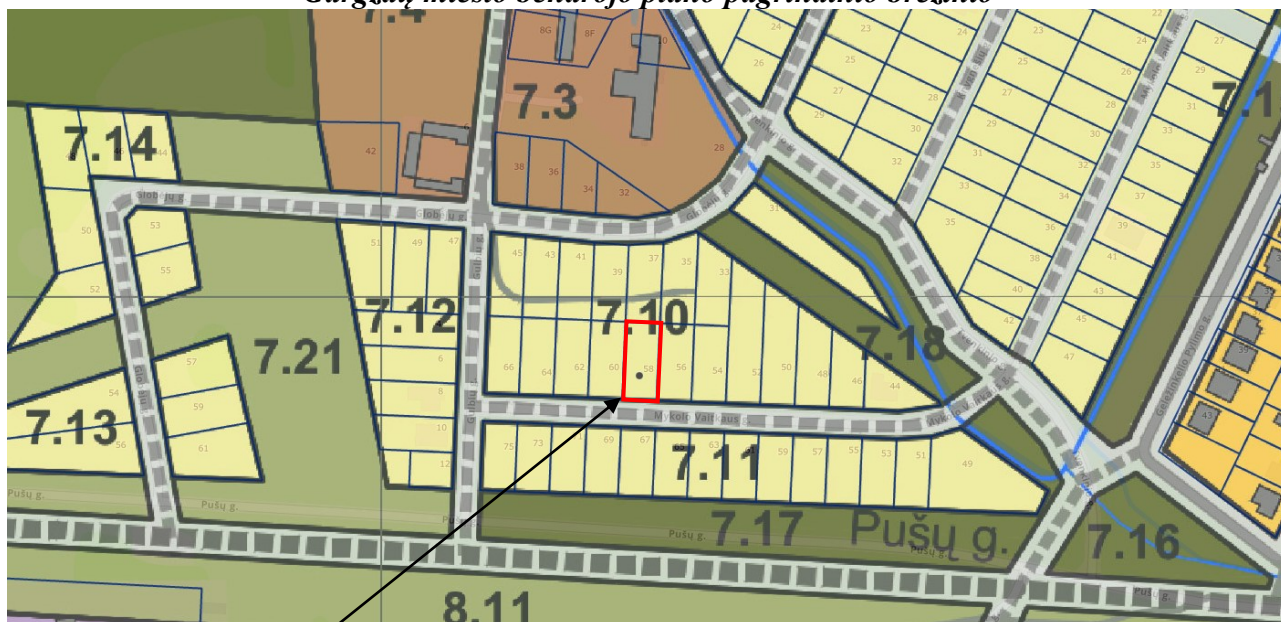
Koreguojamas sklypas

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
180.		Teritorija tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos bendrąjį planą					
		Teritorijos patenkančios už Gargždų miesto bendrojo plano ribas tvarkomas vadovaujantis nustatytais reglamentais:					
		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	20	0,8*	1
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	16	0,4*	1
		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	12	0,2*	2
		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	B, E, V, R, I2	KT	7	0,05	-
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****, B	M, KT	-	-	-
		Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-
Teritorijos dalis patenkanti į Vėžaičių miestelio bendrojo plano ribas tvarkoma vadovaujantis šiuo bendroju planu							

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, koreguojamas sklypas patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 180, kuri tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos bendrąjį planą. Planuojamas sklypas yra vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, kur 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**). 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 20 m nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8.

Rengiamu projektu pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

Ištrauka iš 2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-36 patvirtinto Gargždų miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



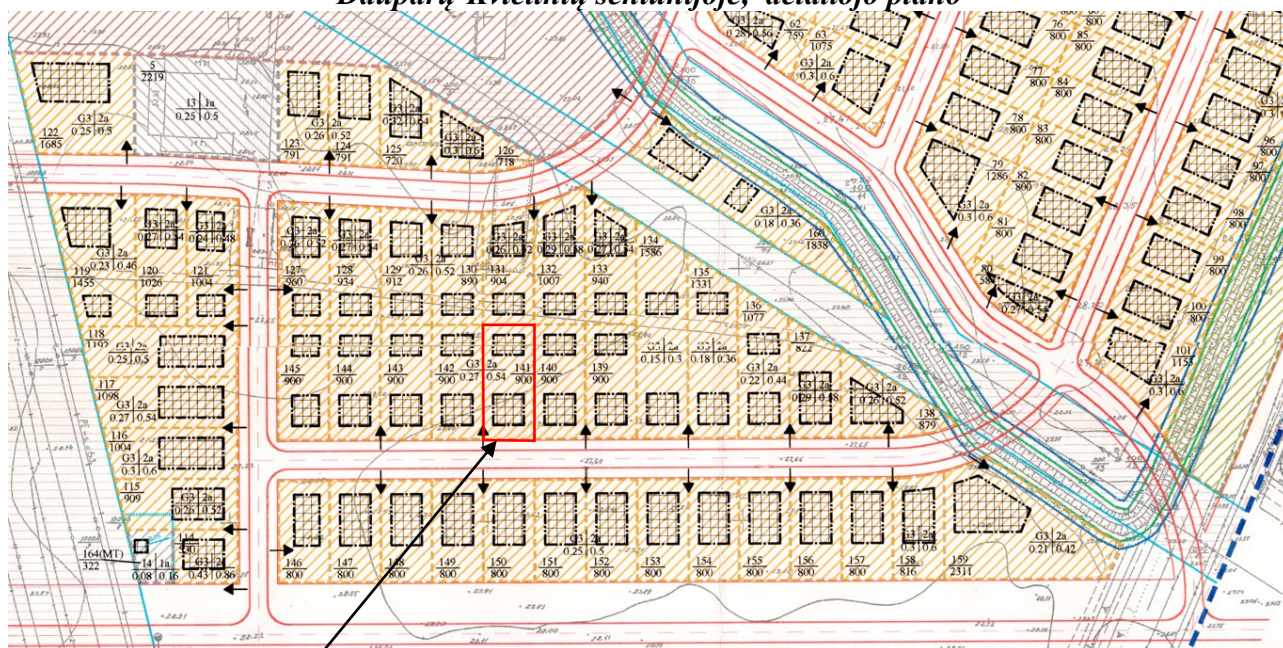
Koreguojamas sklypas

TERITORIJŲ NAUDOJIMO, TVARKYMO IR APSAUGOS REGLAMENTAI								
Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas	Teritorijos (funkcinės zonos) charakteristika, požymiai.	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys, naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentuojami užstatymo rodikliai			Nagrinėjamų teritorijų pagrindiniai teritorijų vystymo režimai		Pastabos
			Maksimalus užstatymo intensyvumas	Maksimalus užstatymo aukštingumas, m	Saugojimas / Be esančių pokyčių	Atnaujinimas, modernizavimas / konversija	Nauja plėtra	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	Teritorija skirta gyvenamajai veiklai, kartu su jai aptamamai reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra, gyvenamajai aplinkai draugiškomis darbo vietomis. Vyrauja vienbutis (galimas daugiabutis) gyvenamasis užstatymas.	Kita paskirtis: - gyvenamosios teritorijos - visuomeninės paskirties teritorijos - komercinės paskirties objektų teritorijos - inžinerinės infrastruktūros teritorijos - atskirųjų želdynų teritorijos	0,4	10m	-	1,8 - 1,13, 2,45 - 2,48, 4,13 - 4,15, 5,1 - 5,16, 11,9 - 11,22, 12,2 - 12,4, 15,9, 19,5	1,8 - 1,13, 2,45 - 2,48, 4,13 - 4,15, 5,1 - 5,16, 6,9, 7,8 - 7,14, 10,4 - 10,5, 11,9 - 11,22, 12,2 - 12,5, 13,5 - 13,15, 14,7 - 14,16, 15,4 - 15,9, 16,2 - 16,3, 19,3 - 19,5, 20,1 - 20,5	Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotas neregamentuojamas ir nustatomas pagal poreikį. Esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Vadovaujantis Gargždų miesto Bendroju planu, koreguojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas, kur galima žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4; maksimalus užstatymo aukštingumas – 10 m; pagrindiniai teritorijos vystymo režimai – nauja plėtra.

Rengiamu projektu **nekeičiami** 2002-10-03 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtintu gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, detaliuoju planu **nustatytas leistinas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas ir aukštingumas.**

Ištrauka iš 2002-10-03 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtinto gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano



Koreguojamas sklypas

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2002-10-03 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtinto gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai, siekiant pakoreguoti detalioju planu nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją.

II. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis 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 servitutų poreikis.

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2002-10-03 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtinto gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniai, siekiant pakoreguoti detalioju planu nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami, nesukeliama naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisėti interesai.

III. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu, siekiant optimaliau suplanuoti esamą sklypą, atsižvelgiant į numatomą užstatymą bei įvertinus aplinkinėse teritorijose vyraujančią užstatymą, esamos dvi statybos zonos apjungiamos į vieną bendrą, o nustatytos statybos linijos - naikinamos. Sklypo rytuose ir vakaruose statinių statybos zona ir statybos riba nustatoma 3 m atstumu nuo sklypo ribų. Šiaurėje ir pietuose statinių statybos zonos atstumai iki sklypo ribų nemažinami. Tiksliai statinių statybos vieta bus

sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

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, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rengiamu projektu **nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas**. Kiti 2002-10-03 Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 23 posėdžio sprendimu Nr. 186 patvirtinto gyvenamųjų namų kvartalo Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano **sprendiniai nekeičiami** ir nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiama trečiųjų asmenų interesai. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose.

Želdiniai.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių nėra. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 25 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., į priklausomųjų želdynų plotą neįskaičiuojami plotai, numatyti statiniams statyti, privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams, sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms, sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti.

Gaisrinė sauga.

Bendru atveju 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 sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvaras (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu, gaisrų gesinimas numatomas iš planuojamų gaisrinių hidrantų. Gaisriniai hidrantai turi būti suplanuoti ir įrengti vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu, turi kas 150–200 m (atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m). Tikslios hidrantų vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų.

Jeigu esami ir planuojami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų

šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us).

Į sklypą patenkama iš D kat. Mykolo Vaitkaus gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo 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. Artimiausia gaisrinė stotis – apie 3.24 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai.

Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendintas „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-995/1-312) 3.2 punktas.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra adresu Mykolo Vaitkaus g. 58, Gargždai, Klaipėdos rajonas. Susisiekimo sistema esama. Į planuojamą sklypą patenkama iš D kat. Mykolo Vaitkaus gatvės.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant planuojamo pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

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

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

