

UAB "GARGŽDŲ PROJEKTAS"

Klaipėdos g. 20, Gargždai

Tel.: 452747, el. paštas: garprojektas@gmail.com

Įm. k.: 163121393

**ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR.: 5520/0001:346; 5520/0001:377) KLAIPĖDOS R. SAV.,
GARGŽDŲ SEN., GARGŽDŲ M., LIETUVININKŲ G. 1C IR 1D DETALIOJO PLANO
(REGISTRO NR.: 003553001651) KOREGAVIMAS**

Planavimo organizatorius:	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Planavimo iniciatorius:	K. Š.
Detaliojo plano rengėjas:	UAB „Gargždų projektas“
Projekto vadovas:	Vidas Stalaučinskas, atestato Nr. A797
Adresas:	Klaipėdos r. sav., Gargždų sen., Gargždų m., Lietuvininkų g. 1C ir 1D, žemės sklypo kadastrinis Nr. 5520/0001:346, 5520/0001:377
Teritorijų planavimo rūšis:	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas Vietovės lygmens detalusis planas
Stadija:	Detalusis planas (rengimo etapas / sprendiniai)
Tomas:	1
Laida:	0

BENDRI DUOMENYS

Dokumento numeris informacinėje sistemoje www.tpdri.lt: K-VT-55-24-625.

Planuojama teritorija: Klaipėdos r. sav., Gargždų sen., Gargždų m., Lietuvininkų g. 1C ir 1D, žemės sklypo kadastrinis nr. 5520/0001:346, 5520/0001:377.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos r. sav.

Planavimo iniciatorius: K. Š.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Gargždų projektas“, Klaipėdos g. 20, Gargždai, Klaipėdos r. sav.

Rengiamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų (kad. nr.: 5520/0001:346; 5520/0001:377) Klaipėdos r. sav., Gargždų sen., Gargždų m., Lietuvininkų g. 1C ir 1D detaliojo plano (registro nr.: 003553001651) koregavimas.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rūšis: Detalusis planas.

Teritorijų planavimo lygmuo: Vietovės.

Žemės sklypo plotas: 2,7881 ha.

Detaliojo plano tikslas: rengti žemės sklypų (kad. Nr. 5520/0001:346; 5520/0001:377) Gargždų m., Gargždų sen., Klaipėdos r. sav. detalų planą, numatantį koreguoti detaliojo plano, reg. Nr. 003553001651, sprendinius. Planavimo tikslai – žemės sklypus sujungti, žemės sklypus padalinti į sklypus, nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, esant būtinumui skirti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas (inžinerinės infrastruktūros teritorijas), taip pat esant poreikiui numatyti atskirųjų želdynų teritorijas.

Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

- parengti racionalią susisiekimo sistemą nuo pagrindinio kelio iki planuojamos teritorijos, įvardinant pravažiavimo kelių kategorijas, įvardinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
- įvertinti suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
- vadovautis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais;
- plano rengėjas ir iniciatorius užtikrina, kad planuojami sprendiniai nepažeis normų ar reglamentų reikalavimų, nepablogins nuosavybės naudojimo sąlygų;
- detaliojo plano tvirtinimui pateikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį;
- viešinimo procedūrų metu sklypo ribose užtikrinti viešinimo stendo/informacijos paskelbimą.

Planavimo pagrindas:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimas nr. T11-193 patvirtintu detalioju planu „Dėl ž. skl. (kad. nr. 5538/0016:351), esančio Laugalių kaime, Dauparų-Kvietinių seniūnijoje detaliojo plano patvirtinimo“ (T00061307, registro nr. 003553001651).
2. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-22 įsakymas nr. AV-678 „Dėl žemės sklypų (kad. nr. 5520/0001:377; 5520/0001:346) Gargždų m., Gargždų sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimo.“
4. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, 2024-07-29, nr. AS-1740.
5. Planavimo darbų programa, 2024-08-08, nr. Ar.14-53.
6. Teritorijų planavimo sąlygos:
2024-09-06 AB „Klaipėdos vanduo“ sąlygos nr. REG22993590,
2024-08-28 AB „Energijos skirstymo operatorius“ sąlygos nr. REG22618473,
2024-09-05 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos sąlygos nr. REG22952376,
2024-08-29 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos sąlygos nr. REG22684574,
2024-09-27 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos sąlygos nr. REG23770988,
2024-09-02 Telia Lietuva, AB sąlygos nr. REG22761001.
2025-01-21 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos sąlygos nr. REG29040599

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapu
DP		2	11

SPRENDINIAI

TIKSLINĖ ŽEMĖS SKLYPŲ PANAUDOJIMO PASKIRTIS IR JOS PAKEITIMAI

Žemės sklypo Klaipėdos r. sav., Gargždų sen., Gargždai, Lietuvininkų g. 1C, kadastrinis nr. 5520/0001:346 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT), teritorijos naudojimo tipas GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, žemės naudojimo būdas G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir žemės sklypo Klaipėdos r. sav., Gargždų sen., Gargždai, Lietuvininkų g. 1D, kadastrinis nr. 5520/0001:377 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio (Z), teritorijos naudojimo tipas ZU – žemės ūkio ir specializuotų ūkio tritorija, žemės naudojimo būdas Z4 – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Detalusis planas registro Nr. 003553001651 koreguojamas, numatant žemės sklypus kad. Nr. 5520/0001:346 ir kad. Nr. 5520/0001:377 sujungti, žemės sklypus padalinti į sklypus, nustati žemės sklypų naudojimo reglamentus, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, esant būtinumui skirti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas (inžinerinės infrastruktūros teritorijas), taip pat esant poreikiui numatyti atskirųjų želdynų teritorijas.

ARCHITEKTŪRINIAI IR URBANISTINIAI REGLAMENTAI

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, Gargždų miesto bendrąjį planą ir parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vieinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamoje teritorijoje 27881 kv.m. numatomi penki žemės sklypai, iš kurių trys žemės sklypai numatomi kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, du žemės sklypai numatomi kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, viename iš žemės sklypų numatyta atskirųjų želdynų teritorija. Planuojamiems sklypams nustatomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai (1, 2 lentelės).

Pagrindiniai teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai					
	Žemės sklypas nr.1	Žemės sklypas nr.2	Žemės sklypas nr.3	Žemės sklypas nr.4	Žemės sklypas nr.5
Planuojamas sklypo plotas	16261 kv. m.	7851 kv. m.	2809 kv. m.	263 kv. m.	697 kv. m.
Teritorijos naudojimo tipas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) – sklypai nr. 1 (9304 kv. m.), 2, 3; Bendroji naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) – sklypai nr. 1 (6957 kv. m.)			Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) – sklypai nr. 4, 5	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)				
Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) – sklypai nr. 1 (9304 kv. m.), 2, 3; Atskirųjų želdynų teritorija (E) – sklypai nr. 1 (6957 kv. m.)			Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) – sklypai nr. 4, 5	
Leistinas apstatų aukštis nuo žemės paviršiaus	≤8,5	≤8,5	≤8,5	-	-
Užstatymo tankis	≤0,12	≤0,16	≤0,20	-	-
Užstatymo intensyvumas	≤0,40	≤0,40	≤0,40	-	-
Užstatymo tipas	Sodybinis užstatymas (su)	Sodybinis užstatymas (su)	Sodybinis užstatymas (su)	-	-
Priklausomųjų želdynų ir želdynių norma nuo žemės sklypo ploto	≥25 proc.	≥25 proc.	≥25 proc.	-	-

1 lentelė. Pagrindiniai teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapy
DP		3	11

Papildomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai					
	Žemės sklypas nr.1	Žemės sklypas nr.2	Žemės sklypas nr.3	Žemės sklypas nr.4	Žemės sklypas nr.5
Servitutas	-	S	S, S1, S2	S, S1, S2	S, S1, S2, S3
Servituto plotas	-	S (72 kv. m.)	S (156 kv. m.) S1 (11 kv. m.) S2 (6 kv. m.)	S (263 kv. m.) S1 (14 kv. m.) S2 (94 kv. m.)	S (189 kv. m.) S1 (335 kv. m.) S2 (2 kv. m.) S3 (329 kv. m.)
Servituto aprašymas	<p>S, 680 kv. m.: 203 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantysis daiktas). 206 servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 207 servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 208 servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas).</p> <p>S1, 360 kv. m.: 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). 222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas).</p> <p>S2, 102 kv. m.: 206 servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 207 servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas).</p> <p>S3, 329 kv. m.: 215 kelio servitutas, 222 servitutas.</p>				
Pastatų aukštų skaičius	≤2a	≤2a	≤2a	-	-
Statinių paskirtys	<p>Gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - skirti gyventi vienai šeimiai; gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai - skirti gyventi dviem šeimom. Negyvenamieji pastatai: pagalbinio ūkio paskirties pastatai - sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir pan., kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.</p>				
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str. 1 d.)				
	0,55 kv. m.	40 kv. m.	11 kv. m.	0 kv. m.	682 kv. m.
	Elektros tinklų apsaugos zonos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 24 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 p.)				
	3769 kv.m.	40 kv. m.	229 kv. m.	78 kv. m.	261 kv. m.
	Kelių apsaugos zonos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 18 straipsnio 2 dalis)				
	35 kv.m.	437 kv. m.	248 kv. m.	34 kv. m.	697 kv. m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		4	11

Papildomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai					
	Žemės sklypas nr.1	Žemės sklypas nr.2	Žemės sklypas nr.3	Žemės sklypas nr.4	Žemės sklypas nr.5
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Melioracijos statinių apsaugos zonos (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 93 straipsnio 2 dalis)				
	16261 kv.m.	7851 kv. m.	2809 kv. m.	263 kv.m.	697 kv. m.
	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 106 straipsnis)				
	16261 kv.m.	7851 kv. m.	2809 kv. m.	263 kv.m.	697 kv. m.

2 lentelė. Papildomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai

Pastatai planuojamuose žemės sklypuose išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, vadovaujantis STR 2.01.02(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais (1999-12-27 įsakymas nr. 422), "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" (patvirtinta 2010-12-07 įsakymu nr. 1-338), "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti" (patvirtinta 2013-12-31 įsakymu nr. D1-9995/1-312). Reikiamas automobilių vietų skaičius žemės sklype sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Projektuojant naujus pastatus privaloma išlaikyti normuojamus atstumus iki sklypo ribų. Atstumai gali būti mažinami, jei gautas kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo raštiškas sutikimas. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, kuriai galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (2019-06-06, Nr. XIII-2166, LR Seimas). Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

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, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 25 proc. viso žemės sklypo ploto.

Žemės sklype kad. Nr. 5520/0001:377(Gargždai, Lietuvininkų g. 1D) yra įregistruoti servitutai:

203 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantysis daiktas). 206 servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 207 servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 208 servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). 222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas).

Svarbi planuojamų pastatų architektūrinė kokybė, numatomų statinių tūris, forma, medžiagiškumas sprendžiami dermėje su aplinka. Turėtų dominuoti nedidelis tūris, šiuolaikiška architektūra.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapy
DP		5	11

SUSISIEKIMO SISTEMA

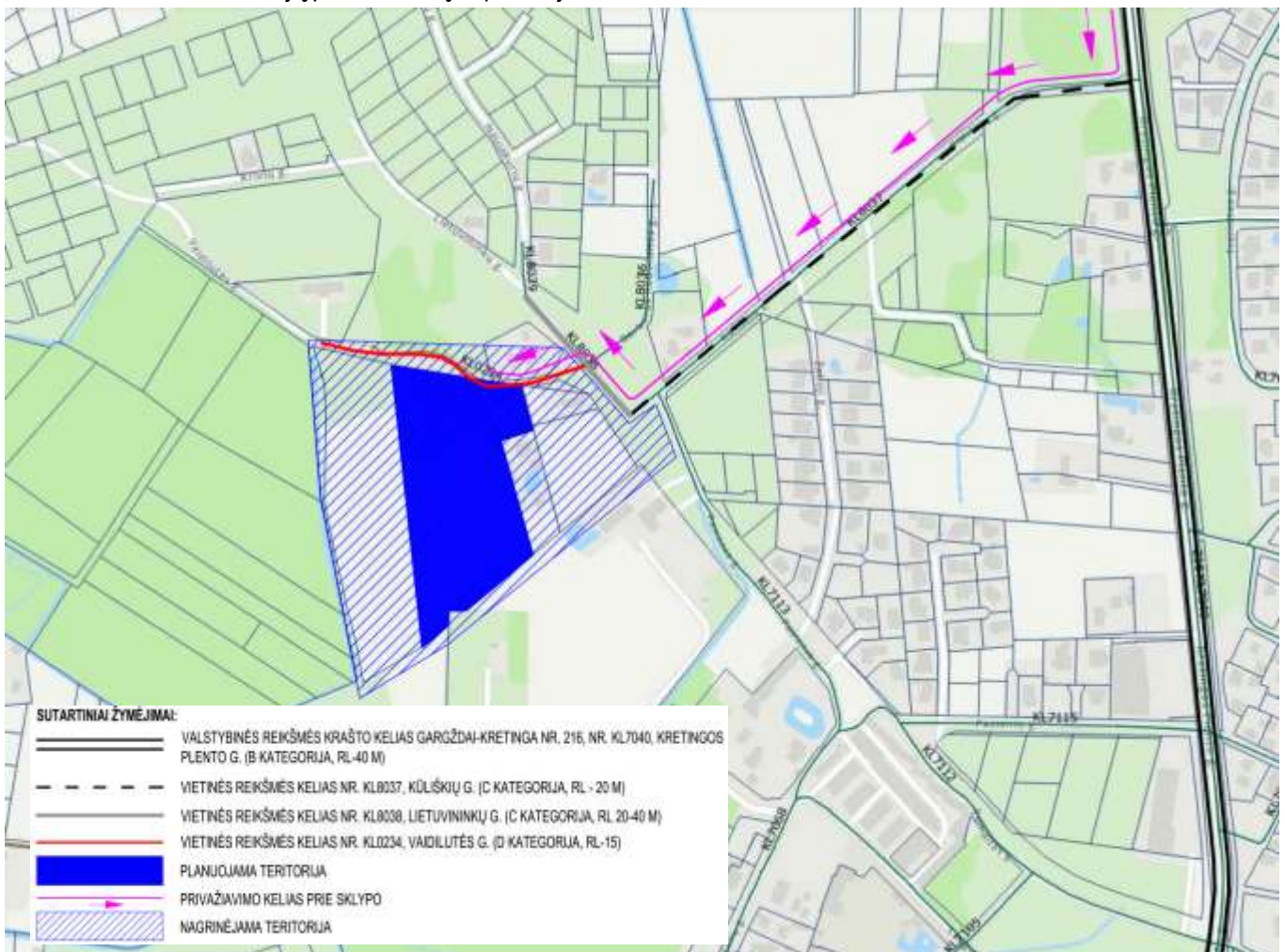
Gatvių tinklas. Į sklypus patenkama iš šiaurinėje pusėje esančios Vaidilutės gatvės (D kategorija, RL – 15), kuri jungiasi su Lietuvininkų gatve (C kategorija, RL – 20-40 m, danga asfaltas). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriumi vienos eismo juostos gatvėse ir pravažiuoimuose, eismo juostos plotis – 3,50 m (3,00 m siaurose vietose).

Įvažiavimas į sklypą. Įvažiavimų į sklypus vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis. Automobilių stovėjimo vietos yra numatomos žemės sklypuose. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pagal susisiekimo schemą (1 pav.) numatomas susisiekimas nuo Gargždai-Kretinga Nr. 216 valstybinės reikšmės krašto kelio per vietinės reikšmės kelius yra užtikrintas.

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos: važiuojant valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Vilnius-Kaunas-Klaipėda Nr. A1/E85 (apsaugos juosta 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų) pasukama į dešinę, tada važiuojama valstybinės reikšmės krašto keliu Gargždai-Kretinga Nr. 216 (apsaugos juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų), važiuojama keliu Nr. KL7040, Kretingos plento gatve (B kategorija, RL-40 m), pasukama į dešinę ir važiuojama vietinės reikšmės keliu Nr. KL8037, Kūliškių g. (C kategorija, RL-20 m), pasukama į dešinę ir važiuojama vietinės reikšmės keliu Nr. KL8038, Lietuvininkų g. (C kategorija, RL 20-40 m), pasukama į kairę ir važiuojama vietinės reikšmės keliu Nr. KL0234 Vaidilutės g. (D kategorija, RL-15 m). Planuojamos teritorijos pasiekiamumas yra geras esamais keliais, todėl naujų privažiavimų neplanuojama.



1 pav. Susisiekimo schema

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	0
DP			6

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinė infrastruktūra. Įvadus iki pastato įrengia ir prižiūri žemės sklypo savininkai. Jeigu į statomų statinių vieta patenka inžinerinė infrastruktūra, turi būti atliktas inžinerinės infrastruktūros demontavimas, iškėlimas. Rengiant techninį projektą būtina gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių dėl tinklų demontavimo, iškėlimo, prisijungimo. Tinklų sprendiniai tikslinami, rengiant techninius projektus.

Formuojamame sklype Nr. 1 numatoma statyti vieną gyvenamosios paskirties pastatą, kurio vandentiekio įvadas ir nuotekų išvadas numatomas prijungti prie Vaidilutės gatvėje planuojamų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Vaidilutės gatvėje planuojami centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai (suformuojamas komunikacijų koridorius, sklypas Nr. 5). Formuojamame sklype Nr. 5 nustatomas 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), 215 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas).

Vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Projektuojant bendro naudojimo vandentiekio tinklus, būtina atsižvelgti į 2013 m. UAB „Patvanka“ techniniame darbo projekte „Gargždų miesto 130 individualių gyvenamųjų namų kvartalo susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų statybos projektas“ suprojektuotų bendro naudojimo vandentiekio tinklų sprendinius, juos įvertinti, parenkant projektuojamų tinklų diametrą, trasavimą, taip užtikrinant sklandų tolimesnį sklypų prisijungimą.

Artimiausi AB "Klaipėdos vanduo" eksploatuojami savivaldybei nuosavybės teise priklausantys vandentiekio tinklai yra pakloti Lietuvininkų ir Kūliškių gatvių sankirtoje. Planuojami tinklai Vaidilutės gatvėje prijungiami prie numatomų įrengti suprojektuotų centralizuotų vandentiekio tinklų Lietuvininkų gatvėje (UAB „Patvanka“ techninis darbo projektas).

Artimiausi AB "Klaipėdos vanduo" nuosavybės teise valdomi buitinių nuotekų tinklai yra pakloti Laugalių gatvėje, ties žemės sklypo Laugalių g. 2B riba. Planuojami tinklai Vaidilutės gatvėje prijungiami prie numatomų įrengti suprojektuotų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Lietuvininkų gatvėje (UAB „Patvanka“ techninis darbo projektas). Paviršiniai nuotekų ir drenažo vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsnio 1 dalimi, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Tinklams patenkant į esamus ar formuojamus sklypus, servituto teise turi būti užtikrinta galimybė jais naudotis ir aptarnauti.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, planuojamus sklypų ribose. Kai gatvėje bus nutiesti lietaus nuotekų tinklai, paviršinės nuotekos (nuotekos nuo pastatų stogų, terasų) nuvedamos į lietaus nuotekų tinklus.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsnio 1 dalimi, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Sprendiniai tikslinami rengiant techninius projektus, juos įrengiant būtina gauti AB „Klaipėdos vanduo“ prisijungimo sąlygas.

Elektros tiekimo tinklai. Planuojamoje teritorijoje esantiems bei būsimiems vartotojams elektros energija perduodama skirstomaisiais tinklais, įrengtais susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose kvartalą aptarnaujančių gatvių ašyse. Požeminis elektros skirstomasis tinklas 0,4 kV iki planuojamų sklypų yra atvedamas nuo Vaidilutės gatvėje prie sklypo ribos esančio elektros stulpo 100/4. Techninio projekto rengimo metu elektros kabelinės požeminės linijos klojimo vietos turi būti tikslinamos. Elektros tinklų apsaugos zonose be raštiško tuos elektros tinklus eksploatuojančių savininkų sutikimo draudžiama statyti, rekonstruoti arba griauti betkokių statinius. Techninio projekto rengimo metu gavus rašytinius sutikimus, bus galima statyba ir elektros linijų apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 24 straipsnio 3 dalimi, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Rengiant techninį projektą būtina gauti technines prisijungimo sąlygas tinklų bei įrenginių tiesimui (statybai), naikinimui ir iškėlimui iš AB „Energijos skirstymo operatoriaus“.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		7	11

Dujotiekis. Dujotiekio tinklai nėra nutiesti Vaidilutės gatvėje. Dujotiekis detalioju planu neplanuojamas. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 30 straipsnio 1 dalies 1 punktu, dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja: ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės. Prisijungimas prie dujotiekio tinklų sprendžiamas rengiant statinių statybos techninius projektus ir gavus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ prisijungimo sąlygas. Projektuojant inžinerinius tinklus, neturi būti pažeidžiami trečiųjų šalių interesai.

Šilumos tiekimas. Šilumos tiekimas planuojamas individualios šilumos gamybos įrenginiais (kietu kuru, elektra, gamtinėmis dujomis, geoterminiu būdu ir kt.). Šildymo būdas pasirenkamas ir sprendiniai tikslinami, rengiant techninius projektus.

Ryšių linijos. Detalioju planu nėra planuojami. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Telekomunikacijų tinklų sprendiniai tikslinami rengiant statinių statybos projektus, juos rengiant būtina gauti Telia Lietuva AB prisijungimo sąlygas..

Atliekų surinkimas. Atliekos planuojamoje teritorijoje tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis 1999-07-14 LR aplinkos ministro įsakymu nr. 217. Konkreti vieta žemės sklype mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštėms įrengti bus numatyta statinių statybos projekto rengimo metu. Surinktos atliekos šalinamos pagal atskirų subjektų sutartis su atliekų tvarkytojais. Vykstant statyboms susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti vadovaujantis Aplinkos apsaugos reikalavimais. Antriniam perdirbimui tinkamos atliekos pridodamos atliekas perdirbančioms įmonėms, o netinkamos perdirbimui išvežamos į sąvartyną.

Melioruoti plotai. Žemės sklype yra esamas melioracijos drenažas. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 straipsnio 2 dalis nurodo, kad bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikarus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Būtina nepažeisti trečiųjų šalių interesų ir vadovautis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 straipsnio 2 dalimi, planuojant statybą bendrojo drenažo rinktuvo apsaugos zonoje techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 94 straipsniu, melioracijos statinių apsaugos zonose draužiama statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius.

Formuojamamo sklypo Nr. 1 dalyje, kur numatyta atskirųjų želdynų teritorija, yra drenažo rinktuvas d 75 mm, kurio apsaugos zona po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies ir kurio apsaugos zonoje draužiama statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius.

Formuojamame sklype Nr. 2 nustatyta tiksli drenažo rinktuvo d 75 mm vieta (žiūr. drenažinio vamzdžio nustatymo vietovėje aktas, 2025-05-28), todėl drenažo rinktuvo apsaugos zona yra po 5 m į abi puses nuo rinktuvo ašies, drenažo rinktuvo apsaugos zonoje esamą kūdrą numatoma užpilti, o drenažo rinktuvą atstatyti.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		8	11

SVEIKATOS APSAUGA IR APLINKOS BŪKLĖ

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta planavimo darbų programa, Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo III skyriaus 6.1 punktu, vertinimą privaloma atlikti tais atvejais, kai: rengiamas planas ar programa, skirti pramonės, energetikos, transporto, telekomunikacijų, turizmo, žemės ūkio, miškų ūkio, žuvininkystės, vandens ūkio plėtrai, atliekų tvarkymui, specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, detalusis planas ar žemės valdos projektas, kuris nustato ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau – Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas) 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus ir kuris rengiamas didesniai nei 10 kv. kilometrų plotui. Koreguojamu detalioju planu planuojama teritorija apima 27881 kv. m. plotą.

Numatoma veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių statyba ir eksploatacija. Vadovaujantis „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ planuojama veikla nėra tarši, jai nereikalinga sanitarinė apsaugos zona. Planuojama ūkinė veikla taip pat nepatenka į „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo“ 1 ir 2 priedus, kuriuose nurodomos veiklos, kurioms būtinos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Aplinkos būklė. Planuojama teritorija yra gyvenamojoje teritorijoje. Gretimybėse nėra visuomeninių, komercinių, pramonės ir sandėliavimo objektų. Artimiausi esami komerciniai pastatai yra už maždaug 800 m prie Kretingos plento gatvės, už maždaug 755 m Laugalių gatvėje yra visuomeninės paskirties pastatas. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detalioju planu nustatytus užstatymo reglamentus, detalusis planas neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Triukšmo taršos šaltiniai. Leidžiamo garso lygio dydžius reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo metu, prognozuojamas laikinas, nežymus, lokalus triukšmo padidėjimas, dėl į teritoriją atvykstančio/išvykstančio transporto bei naudojamų įrenginių (mechanizmų ir kitų technologinių įrenginių). Vykdamas statybos darbus Klaipėdos rajono gyvenamosiose vietovėse triukšmo šaltinių valdytojai privalo laikytis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nustatyto statybų, remonto, montavimo darbų pradžios ir pabaigos laiko. Planuojamos teritorijos prieigose yra svarbūs automobilių keliai:

Vilnius-Kaunas-Klaipėda Nr. A1/E85 valstybinės reikšmės magistralinis kelias (apsaugos juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų), valstybinės reikšmės krašto kelias Gargždai-Kretinga Nr. 216 (apsaugos juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų), vietinės reikšmės kelias Nr. KL7040, Kretingos plento gatvė (B kategorija, RL-40 m), vietinės reikšmės kelias Nr. KL8037, Kūliškių g. (C kategorija, RL-20 m), vietinės reikšmės kelias Nr. KL8038, Lietuvosinkų g. (C kategorija, RL 20-40 m), vietinės reikšmės kelias Nr. KL0234 Vaidilutės g. (D kategorija, RL-15 m).

Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 m į abi puses nuo kelio briaunų, vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 m į abi puses nuo kelio briaunų.

Vilnius-Kaunas-Klaipėda Nr. A1/E85 valstybinės reikšmės magistralinis kelias nuo planuojamos teritorijos yra už maždaug 1380 metrų. Kretingos plento gatvė nuo planuojamos teritorijos yra už maždaug 650 metrų. Minėtų kelių apsaugos zonos nepatenka į planuojamą teritoriją, todėl **aplinkos triukšmas nevertinamas**.

Dirvožemio požeminio vandens grunto taršos šaltiniai. Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje potencialių taršos židinių nėra.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		9	11

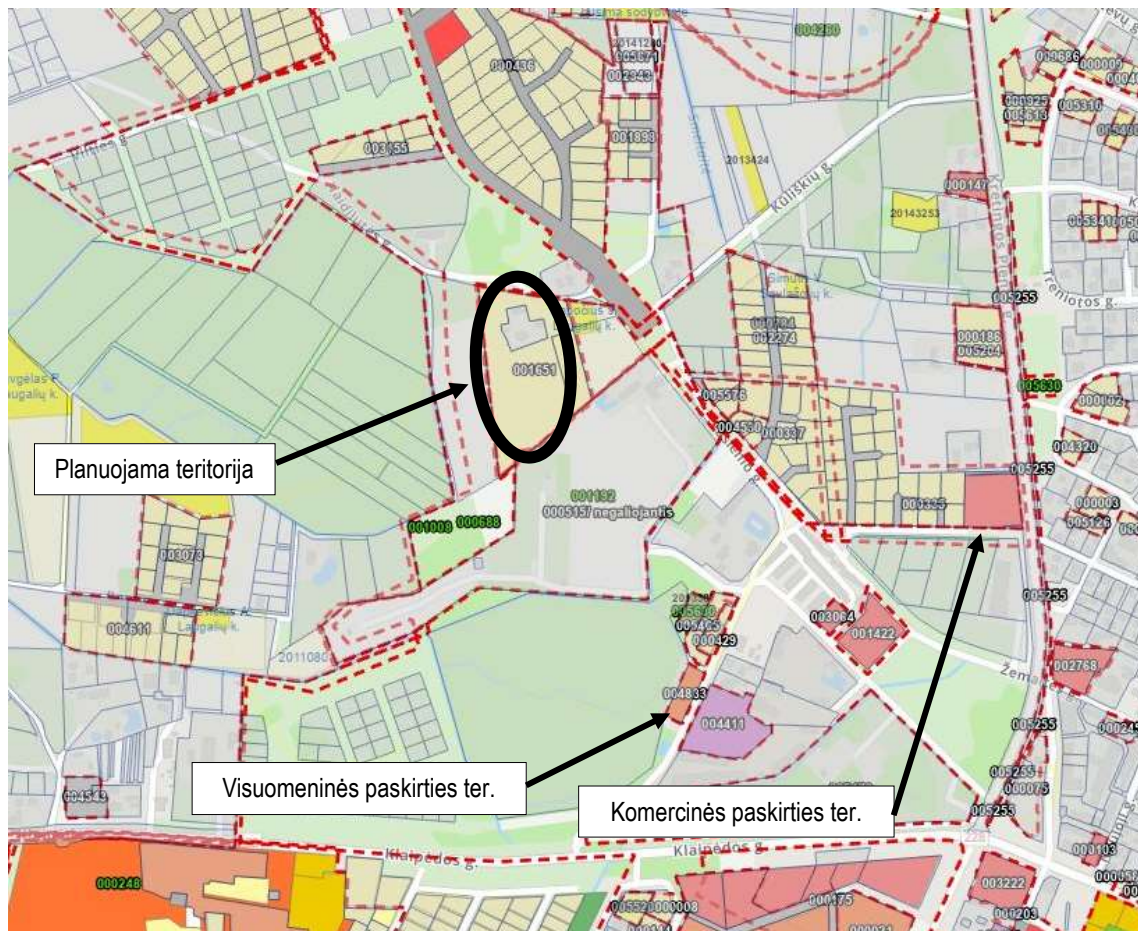
Dirvožemio apsauga. Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis su velėna, sandėliojamas netoliese (statybos aikštelės pakraštyje) apsaugant jį nuo užterštumo, išplovimo, išpustymo (vėjo) ir užbaigus statybos darbus, paskleidžiamas 20 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje – naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Planuojant teritoriją stengtis išsaugoti esamą reljefą. Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Požeminio vandens kokybė. Vandenviečių teikiama požeminio vandens kokybė atitinka Lietuvos higienos normos HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtintos pagal Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003-07-12 įsakymu nr. V-455, reikalavimus.

Insoliacija. Detalioju planu žemės sklypuose nustatytos užstatymo zonos leidžia užtikrinti pakankamas natūralaus apšvietimo sąlygas bei išorės ir gyvenamųjų patalpų insoliaciją. Projektuojant naujus statinius ir rengiant techninius projektus, privaloma vadovautis teisės aktuose atitinkamos paskirties pastatams nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais. Planuojamiems pastatams turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Funkciniai – kompoziciniai ryšiai. Gargždų mieste šalia planuojamos teritorijos vyrauja gyvenamosios teritorijos (2 pav.). Nuo planuojamos teritorijos iki komercinės paskirties ter. yra apie 800 m. Fuormuojamas užstatymas išlaiko esamus funkcinis ir kompozicinius ryšius.

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 veikai.



2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės žemėlapio: <https://gis.klaipedos-r.lt>

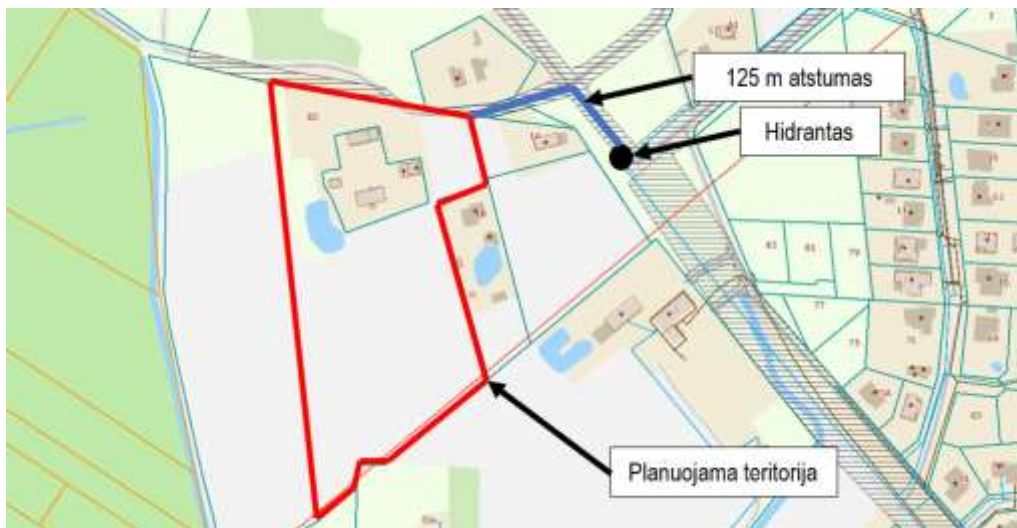
AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
			0
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		10	11

PRIEŠGAISRINIAI SAUGOS REIKALAVIMAI

Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-02-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu nr. D1-955/1-312. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisriniai atstumai).

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, atitinkamai pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį. Rengiant statinių techninius projektus teritorijos planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose nustatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis vanduo gaisrų gesinimui gali būti imamas iš lauko gaisrinio vandentiekio ar natūralių vandens telkinių. Vandentiekio tinklai turi būti žiediniai. Pastatų išorės gaisrams gesinti turi būti naudojami tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai su atskiriamaisiais įtaisais (C tipas). Tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai turi būti nudažyti raudona spalva. Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m.

Kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Lietuvininkų gatvėje, atstumas nuo hidranto iki planuojamos teritorijos apie 125 m (3 pav.). Priešgaisrinis tvėnkynys turi atitikti Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles. 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. Artimiausia planuojamai teritorijai Gargždų priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba yra įsikūrusi adresu Žemaitės g. 68, Gargždai ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1,2 km (atvažiavimo kelio ilgis). Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, statybos vieta, gaisrinės technikos privažiuojimai į teritoriją, kiti gaisrinės saugos reikalavimai turi būti nustatyti detalizuojant sprendinius techninių projektų rengimo stadijoje, vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu nr. 1-338 patvirtintas „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.



3 pav. Situacijos schema

Projekto vadovas:.....*V. Stalaučinstas*.....**Vidas Stalaučinstas**
(parašas) Atestato Nr. 797

Architektė:.....*I. Stropaitė*.....**Indrė Stropaitė**
(parašas) MK Nr. 004179

AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida	
		0	
Stadija	0009 – 01 – DP – AR – 2	Lapas	Lapų
DP		11	11