

1 BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Planuojamas objektas: Žemės sklypo (kad.Nr. 5568/0008:23) Vėžaičių mstl., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos raj.savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 147, 2000-11-30, koregavimas

1.2 Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Klaipėdos g. 2, 96130 Gargždai

1.3 Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius: Fizinis asmuo G.G.

1.4 Detaliojo plano korektūros rengėjas: Vida Mureikienė, IVP Nr. 1308444, adresas Lietuvininkų a. 5-7, 92225 Klaipėda, tel. +370 60414733, el.p. uabarchbalt@yahoo.com

1.5 Planuojamos teritorijos adresas: Klaipėdos r.sav., Vėžaičiai, Ažuolo g. 1A,

1.6 Planuojamos teritorijos plotas : 0.1035 ha

1.7 Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-20 įsakymas Nr. AV-1269 "Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5568/0008:23) Vėžaičių mstl., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav. Detaliojo plano koregavimo";
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-20 įsakymu Nr. AD1-767 patvirtinta Planavimo darbų programa;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, Nr. AS-2423, 2024-10-20.

1.8 Teritorijų planavimo sąlygas išdavusios institucijos:

- Klaipėdos raj. savivaldybės administracija, Nr. REG25670135, 2024-11-13;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Nr. REG25886461, 2024-11-13;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Nr. REG25766880, 2024-11-11;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", Nr. REG25325077, 2024-10-29,
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Nr. REG2542607, 2024-10-31;
- AB "Klaipėdos vanduo", Nr. REG25477003, 2024-11-06,
- AB "Telia Lietuva", Nr. REG25582659, 2024-11-05.

1.9 Rengimo tikslai: Pakeisti nustatytus (užstatymo tankumą, intensyvumą) ir nustatyti papildomus sprendinius pagal kultūros vertybių registre nustatytus naujus duomenis neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

1.10 Planavimo uždaviniai: Koreguoti Žemės sklypo, esančio Ažuolo g. Vėžaičių miestelyje, detalųjį planą, patvirtintą 2000-11-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 147 „Dėl žemės sklypo, esančio Ažuolo g., Vėžaičių miestelyje, detaliojo plano patvirtinimo“ – suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Ažuolo g. 1A, Vėžaičiai, Vėžaičių sen., Klaipėdos rajonas (koreguojamame detalajame plane pažymėtas Nr. 2)

1.11 Papildomi planavimo uždaviniai:

- Parengti racionalią susisiekimo sistemą, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius
- Įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
- Įvertinti visus teritorijoje galiojančius ir šalia planuojamos teritorijos patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- Pateikti sprendinių įgyvendinimo programą, išskirti etapus;
- Įvertinti Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 14 straipsnį;
- Numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą;
- Pateikti sprendinių tūrinį – erdvinį sprendimą su gretimu užstatymu, želdiniais ant reljefo pagrindo;

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neprivaloma

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimas: neatliekamas

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atlikti: neprivaloma

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas: neprivaloma

2. SAŠAJOS SU KITAIS GALIOJANČIAIS (RENGIAMAIS) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS IR KITAIS PROJEKTAIS

Bendrieji planai:

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patv. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 "Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo" koregavimas, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-333, 2020-08-20;

- Vėžaičių miestelio bendrasis planas, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-500, 2014-10-30;

Specialieji planai:

- Vėžaičių miestelio šilumos ūkio specialusis planas (patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-235, 2020-06-25);

- Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (patv. LR Kultūros ministro įsak. Nr. IV-290, registruotas 2009-06-01);

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-206, 2005-07-07;

- Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-781, 2011-12-22;

- Magistralinio dujotiekio Klaipėda – Kuršėnai specialusis planas, patv. LR Energetikos ministro įsak. Nr. 1-158, 2014-06-11;

- Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-369, 2015-11-26;

- Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, patv. Klaipėdos raj.sav.tarybos sprendimu Nr. T11-279, 2022-08-25;

- Klaipėdos rajono Vėžaičių seniūnijos Vėžaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patv. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos raj. žemėtvarkos sk.vedėjo įsak.Nr. 1213-(14.12.2)-1206, 2011-06-16.

Detalieji planai:

- Žemės sklypo, esančio Ažuolo g. Vėžaičių miestelyje, detalusis planas, (patv. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 9 posėdžio 2000-11-30 sprendimu Nr. 147).

Kiti projektai:

- Ievos Varnelienės sarginės, esančios Vėžaičiuose, Ažuolo g. Nr. 1a, rekonstrukcijos į maisto prekių parduotuvę, projektas, 2001-2002 m.;

- Vėžaičių dvaro sodybos šiaurės vartų (Un.KVR kodas 23406) Liepų g., Vėžaičių mstl., Vėžaičių sen., Klaipėdos raj. sav. paveldo tvarkybos restauravimo ir remonto darbų projektas, 2019 m.;

- Vėžaičių miestelio viešųjų erdvių statybos, Liepų gatvės ir pėsčiųjų tako kapitalinio remonto projektas, 2018 m.;

- Vėžaičių dvaro sodybos parko (23413) Klaipėdos raj. sav., Vėžaičių sen., Vėžaičių mstl. želdinių tvarkybos darbų (restauravimo) projektas, 2022 m.

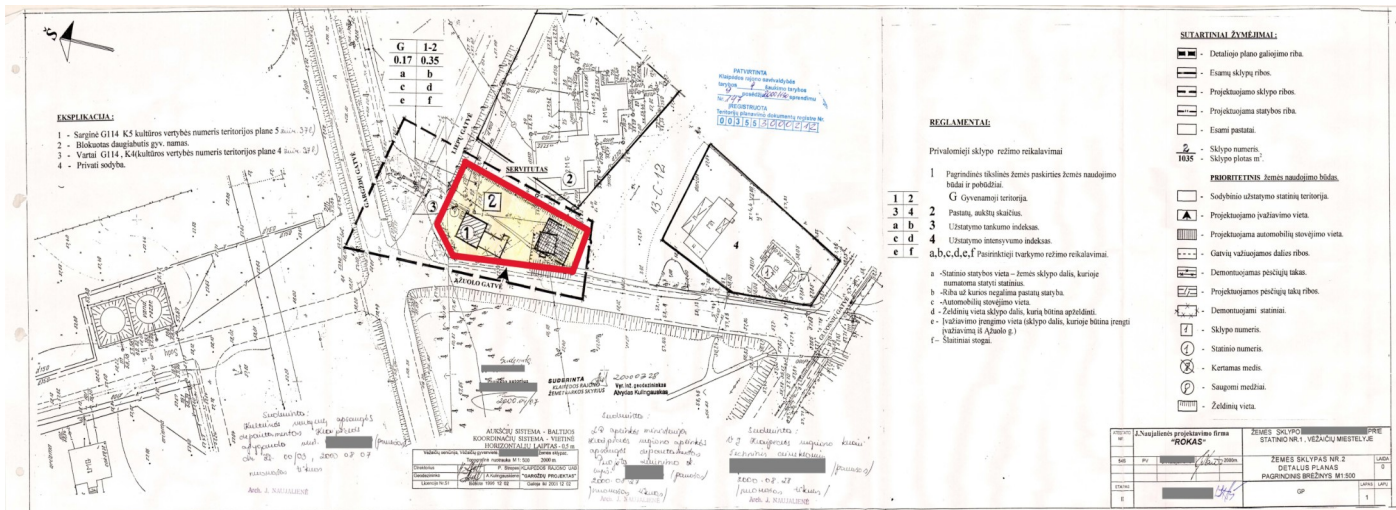
3. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO SANTRAUKA

Esamos būklės įvertinimo dokumentai (esamos būklės aiškinamasis raštas, esamos būklės brėžinys), kuriais remiantis parengti detaliojo plano sprendiniai, yra suformuoti atskira byla ir sprendinių konkretizavimo stadijoje parengtuose dokumentuose nebeatitinkami.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojamas *Žemės sklypo, esančio Ažuolo g., Vėžaičių miestelyje, detalusis planas* (patv. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 9 posėdžio sprendimu Nr. 147, 2000-11-30). Galiojančiame detaliujame plane ši teritorija pažymėta raudona linija (žiūr. 1 pav.).

Šiuo metu žemės sklype galiojančio detaliojo *plano* sprendiniai nebeatitinka realios situacijos:

- galiojančiame detaliajame plane suplanuotas griauti priestatas kartu su pagrindiniu pastatu (Vėžaičių dvaro sodybos sarginė, un.k. 23407) įtrauktas į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų registrą (KVR unikalus kodas 23407);
- galiojančiame detaliajame plane nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas (gyvenamoji teritorija) neatitinka Žemės naudojimo būdų turinio apraše nurodytam žemės sklypo naudojimo būdo turiniui (remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu: sklype esančio pastato pagrindinė naudojimo paskirtis ne gyvenamoji, o prekybos).



1 pav. Ištrauka iš Žemės sklypo Nr.2 Ažuolo gatvėje prie statinio Nr.1, Vėžaičių miestelyje, detalusis planas. Brėžinys su nurodyta planuojamo sklypo riba

Be to, galiojančio detaliojo plano sprendiniai yra nepakankami ir apriboja tolesnes sklypo tvarkymo ir naudojimo galimybes, kurias aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai leidžia, todėl, remiantis p. 1.7. nurodytais dokumentais, rengiama galiojančio detaliojo plano korektūra.

Planuojamas sklypas yra greta Gargždų, Liepų ir Ažuolo gatvių sankryžos, centrinės miestelio dalies. Šiuo metu sklypas ir jame esantys statiniai: pastatas - parduotuvė-sarginė (statybos metai 1901 m.) ir tvoros dalis (1906 m.) yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės - Vėžaičių dvaro sodybos komplekso (un.k.KVR 249) – dalys. Tvoros būklė gera - 2022 m. atlikti tvoros (kartu su dvaro sodybos šiaurės vartais (un.k.KVR 23406) tvarkymo darbai. Pastatas 2002 m. yra rekonstruotas, tačiau, remiantis Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktu (Nr. K9-7, 2024-06-21), atskirų pastato dalių būklė yra blogėjanti. Remiantis istoriniais duomenimis, sklype kitų saugotinių statinių ar palaidojimų niekada nebuvo.



2 pav. Esama padėtis. — Esamos padėties analizėje išnagrinėta teritorija □ Planuojamas sklypas



3 pav. Esama padėtis su planuojamo sklypo ribomis

Išanalizavus padėtį dėl poreikio šioje teritorijoje vystomam ūkinės veiklos pobūdžiui, nustatyta, kad

gyvenamosios funkcijos pastate atkurti nėra poreikio, taip pat ir galimybės dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų gatvių raudonųjų linijų ir kelio apsaugos zonoje. Esamas aplinkos sąlygas ir poreikį geriausiai atitiktų veikla, susijusi su maitinimo, kitų paslaugų miestelio gyventojams ir autoturistams teikimu. Tokia veikla atitiktų Klaipėdos rajono bendrojo plano nuostatas dėl urbanizuotų teritorijų racionalesnio naudojimo, polifunkciškumo, užstatymo sutankinimo; atitiktų Vėžaičių miestelio bendrojo plano plėtros strategiją tvarkant miestelio centro ir greta jo esančių kvartalų teritorijas – siekiant centrinės dalies gyvybingumo, ekonominio aktyvumo didinimo, fizinės aplinkos kokybės gerinimo, naujų funkcijų, darbo vietų atsiradimo.

4. SPRENDINIAI

4.1. Planuojami teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Nustatant žemės sklypo naudojimo reglamentus, privalomai taikomi žemės sklypą apimantys aukštesnės teisinės galios teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, susiję su planuojama teritorija, detaliam aprašyti Esamos būklės įvertinimo stadijos aiškinamajame rašte.

Nuo galiojančio detaliojo plano patvirtinimo įsigalioję nauji teisės aktai, 2014 m. patvirtintas *Vėžaičių miestelio bendrasis planas, Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos antrosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-1092, 2017-03-06*, sudaro sąlygas, atsižvelgiant į bendras miestelio vystymo tendencijas, patikslinti esamą žemės sklypo naudojimo būdą, nustatyti didžiausius leistinus sklypo užstatymo ir kitus galimus sklypo tvarkymo reglamentus.

Šiuo metu sklype galiojančiame *Žemės sklypo, esančio Ažuolo g., Vėžaičių miestelyje, detalusis planas* (patv. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 4 šaukimo tarybos 9 posėdžio sprendimu Nr. 147, 2000-11-30) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, atsižvelgiant į *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* (2024-10-18), *Vėžaičių dvaro sodybos – nekilnojamosios kultūros vertybės (un.k. 249) teritorijos ribų planas ir aprašymas* (Nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių duomenų bazė: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>), *LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas* (suv. redakcija nuo 2024-01-01), *Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus raštas „Dėl informacijos pateikimo“* (Nr. (5.1.48Mr)A5-1432), *Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos raštas „Dėl atsakymo pateikimo“* (Nr. (11.13 E)2-785, 2025-04-15), suskirstyti į nekeičiamus, keičiamus ir naujai nustatomus žemės sklypo naudojimo reglamentus.

Įvertinus tai, kad sklype nenumatant galimybės naujam užstatymui, sklypas ir jame esantis pastatas - nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė – taptų nepatraukliu valdytojui pritaikant pastatą naudojimui, tuo pačiu siekiant, kad planuojama nauja statyba būtų reglamentuota ir nenustelbtų sklype esančios nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės - sklypas (galima užstatymo zona) yra padalinami į 3 dalis, kuriose nustatomi skirtingi reglamentai leidžiamajam pastatų aukščiui, pastatų aukštų skaičiui, architektūriniai ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos.

4.1.1. Nekeičiami reglamentai

Planuojamos teritorijos ribos - 0,1035 ha nekeičiamos – sutampa su Ažuolo g. 1A, Vėžaičių mstl., Klaipėdos raj., žemės sklypo riba. Už sklypo ribų neplanuojama.

Planuojamo žemės sklypo plotas - 0,1035 ha – esamas žemės sklypo Ažuolo g. 1A, Vėžaičių mstl., Klaipėdos raj., plotas.

Planuojama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT (Kitos paskirties žemė).

Planuojama servituto zona S1 – remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* 2024-10-18 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 641, 2001-03-15, įregistruotas servitutas - teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas ir objektus (tarnaujantis) (209) – 0.0021 ha. Aprašymas: *Vėžaičių buvusio dvaro sodybos G114K dalis. Priesti prie vartų, kurie yra saugomas architektūrinis paminklas.*

Planuojamos specialiosios žemės naudojimo slygos - remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* 2024-10-18, įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

c) kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (119) (V syrius, pirmasis skirsnis); plotas – 0.1035 ha; remiantis Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 08-01, 2017-08-07; Vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-1092, nuo 2024-07-23;

d) kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas 0,0878 ha; remiantis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2024-02-06 Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Klaipėdos rajono savivaldybėje Nr. 3-47, 2024-02-19;

g) elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona; plotas 0.0143 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); remiantis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-10-04 Telia tinklo apsaugos

zonos planas Klaipėdos rajono savivaldybėje Nr. 3-460, nuo 2023-01-04.

Remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* 2024-10-18, teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre :

e) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona; plotas 0.036 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis); remiantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711, nuo 2023-01-01;

c) kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (119) (V syrius, pirmasis skirsnis); plotas – 0.1035 ha; remiantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711;

f) elektros tinklų apsaugos zona , plotas 0.0067 ha (III skyrius ketvirtasis skirsnis); remiantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711;

g) elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona; plotas 0.0306 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); remiantis 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711, nuo 2023-01-01.

Remiantis *Vėžaičių miestelio bendrasis planas*, sklypo dalis patenka į vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo juostą (3-oji B). *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* ir *Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas* vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo juostai (3-oji B) apribojimų ūkinei veiklai nenustato.

4.1.2. Keičiami reglamentai

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas – keičiamas, nes galiojančiame detalajame plane nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos ir žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos - neatitinka *Žemės naudojimo būdų turinio aprašas* (patv. LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199): esamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, planuojama paskirtis – maitinimo, o ne gyvenamoji.

Atsižvelgiant į vieną iš pagrindinių optimalios Vėžaičių miestelio struktūros vystymo principų (nurodytų *Vėžaičių miestelio bendrojo plano* aiškinamajame rašte) –funkciškai ir fiziškai pertvarkyti neefektyviai naudojamas teritorijas skatinant daigafunkcinį žemės naudojimą, polifunkciškumą, verslo, paslaugų infrastruktūros ir ūkinės veiklos vystymą didinant gyventojų užimtumą, nustatomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai.

Remiantis *Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės* (patv. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8) 2 priedo 5 dalimi, kai detalajame plane nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą. Kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami

savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančios sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Nustatomas **konkretus žemės sklypo naudojimo būdas: K (komercinės paskirties objektų teritorijos)**, atsižvelgiant į tai, kad planuojamame sklype stovinčio pastato esama pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, planuojama pagrindinė naudojimo paskirtis – maitinimo. Pastatas teritorijoje stovi atskirame sklype ir su jo veiklą užtikrinančia infrastruktūra užima didžiąją sklypo dalį, tai ir sklypo pagrindinis naudojimo būdas nustatomas pagal žemės sklypo naudojimo būdo turinį – esamo/planuojamo pastato paskirtį (remiantis *Žemės naudojimo būdų turinio aprašas*, patv. LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199) – šiuo atveju – komercinės paskirties.

Kiti pagal teritorijos naudojimo tipą nurodyti galimi žemės naudojimo būdai: V (visuomeninės paskirties teritorijos), R (rekreacinės teritorijos), B (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos), G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), E (atskirųjų želdynų teritorijos).

Planuojami galimi žemės sklypo naudojimo būdai atitinka *Vėžaičių miestelio bendrojo plano* sprendinius, *Žemės naudojimo būdų turinio aprašą* (patv. LR aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199).

Planuojamas leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis - iš galiojančiame detalajame plane nustatyto 17 % keičiamas į 40 % - remiantis *Vėžaičių miestelio bendrojo plano* sprendiniais nustatytu maksimaliu galimu užstatymo tankiu sklypuose, esančiuose atitinkamoje funkcinėje zonoje.

Keičiant pagrindinį žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų

pastatų, sklypo leidžiamasis užstatymo tankis turi atitikti STR 2.02.09 *Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai* 9 priedo reikalavimus.

Planuojamas leidžiamasis užstatymo intensyvumas – iš galiojančiame detalajame plane nustatyto 0.35 keičiamas į **1,0** - remiantis *Vėžaičių miestelio bendrojo plano* sprendiniais nustatyto maksimaliu galimu užstatymo intensyvumu sklypuose, esančiuose atitinkamoje funkcinėje zonoje.

Planuojamas pastatų aukštų skaičius – galiojančiame detalajame plane 1-2 aukštai – nustatytas visam sklypui - yra koreguojamas siekiant, kad nauja statyba aukščiau nenustelbtų sklype esančio pastato - nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės. Sklypas ir galima užstatymo zona yra padalinami į 3 dalis su skirtingais galimais pastatų aukštais:

- **sklypo dalis Nr.1** apima esamą užstatymą; šioje sklypo dalyje ir užstatymo zonoje galimas tik toks pastatų aukštų skaičius, kurį turi **esami** pastatai;
- **sklypo dalis Nr.2** - arčiausiai esamos kultūros paveldo vertybės planuojamam užstatymui nustatomas pastato aukštų skaičius – **1 aukšto**;
- **sklypo dalis Nr.3** – toliausiai nuo esamos kultūros paveldo vertybės planuojamam užstatymui nustatomas pastato aukštų skaičius – **2 aukštų**.

Planuojamos galimos statinių paskirtys – remiantis *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas* (2024-07-25), **esamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos** (pastatas-parduotuvė-sarginė) keičiama į planuojamą **pagrindinio** pastato paskirtį – **maitinimo**; atsižvelgiant į nustatytą teritorijos naudojimo tipą, galimus žemės naudojimo būdus, galimas statinių paskirtis pagal žemės sklypo naudojimo būdą – papildoma kitomis galimomis pastatų naudojimo paskirtimis: paslaugų, prekybos, bendro gyvenimo namų, viešbučių, vienbučių gyvenamųjų pastatų, dvibučių gyvenamųjų pastatų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, įvairių socialinių grupių gyvenamųjų pastatų, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, viešojo ir asmeninio poilsio pastatų.

Rengiant statinių ar įrenginių projektus kelio apsaugos zonoje laikytis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, antrojo skirsnio 19 straipsnyje, Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353, 2021-07-20 patvirtintame „Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašas“ numatytų reikalavimų.

Tai atitinka *Teritorijų planavimo normų* (1 lentelė), *Žemės naudojimo būdų turinio aprašo*, STR 1.01.03:2017 „Statinių ir pastatų klasifikavimas“, *Vėžaičių miestelio bendrasis planas* nustatytus reikalavimus.

4.1.3. Naujai nustatomi reglamentai

Planuojamas teritorijos naudojimo tipas – galiojančiame detalajame plane nebuvo nustatytas, nes nebuvo įsigaliojęs teisės aktas - *Teritorijų planavimo normos* (patv. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsak. Nr. D1-7, suvestinė redakcija nuo 2016-01-01), nustatančios šį privalomą reikalavimą, taikomą rengiant detaliuosius planus.

Remiantis *Vėžaičių miestelio bendrojo plano sprendiniais*, sklypas randasi vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinėje zonoje, kurios vyraujantys požymiai yra – mišrios teritorijos, kuriose dominuoja mažaaukštė, daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba; galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos (vienbučių, dvibučių ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, bendro naudojimo teritorijos (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių), atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos.

Remiantis *Teritorijų planavimo normos* nurodytą sisteminių teritorijos naudojimo tipų ryšį su funkcinėmis zonomis (VI sk. p.27, 2 lent.), sklypui, patenkančiam į gyvenamąją zoną, parenkamas teritorijos naudojimo tipas - GM - mišri gyvenamoji teritorija, kuri „... skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis...“.

Mišrios gyvenamosios teritorijos tipas (GM) atitinka ir *Žemės naudojimo būdų turinio aprašas* (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199), nes sklype esamo pagrindinio pastato esama pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, planuojama paskirtis – maitinimo.

Planuojamas leidžiamasis pastatų aukštis - galiojančiame detalajame plane nebuvo nustatytas, nes tuo metu galioję teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai to nereikalavo.

Įvertinus tai, kad sklype nenumatant galimybių naujam užstatymui, sklypas ir jame esantis pastatas - nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė – tampa nepatraukliu valdytojui pritaikant pastatą naudojimui, siekiant, kad planuojama nauja statyba aukščiau nenustelbtų sklype esančios nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės - galima užstatymo zona yra padalinami į 3 dalis su skirtingais galimais pastatų aukštais:

- **sklypo dalis Nr.1** apima esamą užstatymą; šioje sklypo dalyje ir užstatymo zonoje galimas tik toks didžiausias pastatų aukštis, kurį turi esami pastatai. Remiantis atliktų architektūrinių apmatavimų duomenimis,

esamo pastato didžiausias aukštis nuo $+0.00$ (grindų altitudės) yra 9.40. Atsižvelgiant į galimus nukrypimus atliekant esamų pastatų tvarkomuosius darbus, nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis: ne didesnis kaip esamas - 10 m.

Remiantis atliktų architektūrinių apmatavimų duomenimis nustatyto aukščio nuo žemės paviršiaus iki pastato kraigo ir atsižvelgiant į esamo pastato užstatytos zonos vidutinės žemės paviršiaus absoliutinės altitudės reikšmę, nustatyta leidžiamo pastatų aukščio absoliutinė altitudė – neviršijanti esamų pastatų altitudės - 68,20 m.

- **sklypo dalis Nr.2** - arčiausiai esamos kultūros paveldo vertybės planuojamam užstatymui nustatomas pastato didžiausias leidžiamasis aukštis nuo grindų altitudės yra 4 m, absoliutinė altitudė – 62,20 m, tačiau ne aukščiau kaip esamos kultūros paveldo vertybės pastato karnizo apačios altitudės;
- **sklypo dalis Nr.3** – toliausiai nuo esamos kultūros paveldo vertybės planuojamam užstatymui nustatomas pastato didžiausias leidžiamasis aukštis nuo grindų altitudės yra 8,5 m, absoliutinė altitudė – 62,20 m.

Naujai planuojamo užstatymo aukštingumas neprieštarauja STR 2.02.02:2004 „*Visuomeninės paskirties pastatai*“ 3 priedo reikalavimamui dėl visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio išdėstymo ne mažesniu kaip 3 m atstumu iki gretimų sklypo ribos.

Aukščio apribojimai netaikomi inžineriniams statiniams.

Planuojamas užstatymo tipas - galiojančiame detalajame plane nebuvo nustatytas, nes nebuvo įsigaliojęs teisės aktas - *Teritorijų planavimo normos* (patv. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsak. Nr. D1-7, suvestinė redakcija nuo 2016-01-01), nustatančios šį privalomą reikalavimą, taikomą rengiant detaliuosius planus.

Planuojamas užstatymo tipas - laisvo planavimo užstatymas (lp) – pasirinktas atsižvelgiant į esamą sklypo ir gretimų teritorijų užstatymo tipą. Remiantis *Teritorijų planavimo normos* p. 31.4.: „*laisvo planavimo užstatymas - užstatymo tipas kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime*“.

Planuojami galimi žemės sklypų dydžiai - galiojančiame detalajame plane nebuvo nustatytas, nes tuo metu galioję teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai to nereikalavo. Esamas žemės sklypo dydis – 1035 m² nekeičiamas, sklypas atskirais sklypais neskaidomas.

Planuojamos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – galiojančiame detalajame plane priklausomųjų želdynų dalis procentais nuo sklypo ploto nebuvo nustatyta, nes tuo metu teritorijų planavimą reglamentuojantys teisės aktai to nereikalavo. Pagrindiniame brėžinyje buvo nurodyta tik želdinų vieta.

Saugomų želdinių sklype nėra. Esant galimybei paliekama sklypo perimetru apsodinta gyvatvorė.

Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21 (suv.redakc. nuo 2024-12-06) patvirtintu *Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas* priedu, teritorijoms, kuriose esantiems žemės sklypams nustatomas pagrindinis komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 10 %: 1035 m² x 0,1 = 103,5 m². Planuojama apželdinti sklypo dalis, esanti arčiausiai daugiabučio namo, stovinčio gretimame sklype.

Remiantis *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas*, želdynų plotų norma priklauso nuo žemės sklypo naudojimo būdo. Reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, priklausanti nuo atitinkamo žemės naudojimo tipo ir būdo, jei sklypui nustatytas žemės naudojimo būdas būtų keičiamas kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, *Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių* 2 priedo 5 dalyje nurodyta tvarka.

Planuojama servituto zona S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (222) – galiojančiame detalajame plane sklype nebuvo nustatyta.

Šis servitutas nustatomas remiantis AB „*Klaipėdos vanduo*“ išduotomis *Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2547003*, 2024-11-06, p.8.1.: „*Pastatui numatant naudoti esamus vandentiekio tinklus, AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise valdomiems vandentiekio tinklams, kurie patenka į užsakovo privatų sklypą, turi būti suformuotas servitutas (servituto kodas 222), suteikiantis Bendrovei teisę eksploatuoti šiuos tinklus.*“

Nors sklypas nėra privatus, nustatomas servitutas S2 esamiesiems vandentiekio tinklams eksploatuoti - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas jų apsaugos zonoje – po 2,5 m į abi puses nuo vamzdžio ašies - 0,0073 ha.

Architektūriniai reikalavimai - galiojančiame detalajame plane sklype nebuvo nustatyti. Planuojami architektūriniai reikalavimai nustatyti atsižvelgiant į 2024-11-13 išduotų *Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25886461* p. 8.2., kuriame nurodoma: „...Nustatyti reglamentus architektūriniam sprendimui, naudojamoms medžiagoms, spalviniam sprendimui, derinant prie dvaro sodybai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų...“

Atsižvelgiant į tai, kad sklype stovintis pastatas yra nekilnojamoji kultūros paveldo vertybė, sklype galima

užstatymo zona yra padalinama į 3 dalis, kuriose esamam ir planuojamam užstatymui nustatomi skirtingi reikalavimai pastatų aukščiui, pastatų aukštų skaičiui (žiūr. aukščiau), taip pat ir kiti architektūriniai reikalavimai:

- **sklypo dalis Nr.1** apima esamą užstatymą; šioje sklypo dalyje ir užstatymo zonoje yra saugoma nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vieta, tūris, statinių puošybos elementai, stogo dangos ir fasadų apdailos tipas, spalvinis sprendimas ir kitos nustatytos vertingosios savybės.
- **sklypo dalis Nr.2, Nr.3** - nauja statyba aukščiau, apimtimi ar išraiška negali nustelbti kultūros paveldo objekto. Apdailos medžiagos ir spalvinis sprendimas turi derėti prie aplinkos.

Nauji pastatai, statiniai ir įrenginiai gali būti statomi tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui.

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių apsauga – reglamentai galiojančiame detalijame plane sklype nebuvo nustatyti. Planuojami nekilnojamojo kultūros paveldui apsaugos reglamentai nustatyti atsižvelgiant į 2024-11-13 išduotą *Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25886461 p. 8.2. : „...Nustatyti įstatymais pagrįstus nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos privalomuosius reikalavimus...“*.

Žemės sklypas patenka į nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Vėžaičių dvaro sodybos (un.k. 249) ribas. Vėžaičių dvaro sodyba LR kultūros ministro įsakymu „*Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių pripažinimo saugomomis*“, Nr. IV-190, 2005-04-29 (suv.red. nuo 2021-09-09) pripažinta saugoma viešajam pažinimui ir naudojimui bei saugoma viešajai pagarbai.

Planuojamame sklype esantis pastatas – Vėžaičių dvaro sodybos sarginė (un.k. 23407) ir dalis tvoros (kuri yra dalis kultūros paveldo vertybės - Šiaurės vartų (un.k. 23406)) yra Vėžaičių dvaro sodybos komplekso dalys. Yra atlikta fotofiksacija, istoriniai, architektūriniai žvalgomieji, konstruktyviniai tyrimai, architektūriniai apmatavimai. Gautas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos raštas „*Dėl atsakymo pateikimo*“ (Nr. (11.13 E)2-785, 2025-04-15), kuriame teigiama, kad „*bet kokios minimo žemės sklypo vystymo galimybės turi būti sprendžiamos kompleksiskai, remiantis pagal teritorijų planavimo dokumentą ir atliktų tyrimų pagrindu. Tik turint visus duomenis apie numatomos veiklos apimtį teritorijų planavimo dokumentu ir atliktus tyrimus, bus galima spręsti dėl esamo priestato perstatymo galimybių, jo architektūrinę išraišką pritaikant prie esamo kultūros paveldo objekto, siekiant padaryti kuo mažesnę poveikį kultūros vertybės ir jos aplinkos autentiškumui.*“ Istorinių tyrimų duomenimis, planuojamame sklype Ažuolo g. 1A kitų statinių ar palaidojimų, kurie galėtų būti pripažinti saugomais, nebuvo ir nėra.

Nekilnojamosios vertybės pasą, kuriame būtų nurodyta kokiais būdais valdytojas galėtų naudotis nekilnojamojo kultūros vertybe, nėra.

Individualiame apsaugos reglamente (aprašyme) nurodyta prieš tvarkymo darbus atlikti istorinius ir fizinius tyrimus.

Atsižvelgiant į tai, kad sklype stovintis pastatas ir dalis tvoros yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės, siekiant kultūros paveldo objektą pritaikyti naudojimui pagal suderintus valdytojo ir visuomenės poreikius, sklypas yra dalinamas į 3 dalis, kurioms nustatomi skirtingi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai tvarkymui ir naudojimui:

- **sklypo dalis Nr.1** apima sklype esantį užstatymą. Šiai sklypo daliai nustatomas tvarkymo režimas: galima nekilnojamojo kultūros paveldo objektų tvarkymas: tvarkomieji paveldosaugos darbai, tvarkomieji statybos darbai ir pritaikymas išsaugant vertingąsias savybes, išryškinant ir atskleidžiant kultūros paveldo statinio kultūrinę vertę.

Remiantis šioms objektams nustatytais apsaugos reglamentais – prieš tvarkymo darbus privaloma atlikti istorinius ir fizinius tyrimus.

Naudojimo režimas: rekomenduojamas - tausojamo naudojimo.

Remiantis *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas* (Nr. I-733, 1994-12-22, suv.red.nuo 2025-01-01) 13 str. 4 dalimi: „*Tausojamo naudojimo režimas nustatomas tiems kultūros paveldo objektams, kuriems išsaugoti tikslinga parinkti tokį naudojimo būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti*“ ir, remiantis 13 str. p. 5: „*Kultūros paveldo objektams ir teritorijoms autentiškos paskirties ar tausojamo naudojimo režimą nustato institucija, paskelbusi objektą saugomu. Tokiems objektams konservacinė (saugojimo) paskirtis gali būti nustatoma ne kaip pagrindinė, o kaip papildoma*“, atsižvelgiant į tai, kad institucija, paskelbusi objektą saugomu nėra nustačiusi šiam objektui naudojimo režimo, detalijame plane naudojimo režimas nustatomas rekomendacinis.

Išsaugomas esamas servitutas (S1) - *teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas ir objektus (tarnaujantis)* (209) – 0.0021 ha. Aprašymas: *Vėžaičių buvusio dvaro sodybos G114K dalis. Prieiti prie vartų, kurie yra saugomas architektūrinis paminklas.*

- **sklypo dalis Nr.2, Nr.3** – šiose sklypo dalyse kultūros paveldo statinių nėra.

Tvarkymo režimas: nauja statyba aukščiau, apimtimi ar išraiška negali nustelbti kultūros paveldo objekto. Nauji statiniai gali būti statomi tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui. Statinių projektai turi būti rengiami atsižvelgiant į *Nekilnojamojo kultūros paveldo, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų*

įstatymų, *Buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų apsaugos bendrųjų nuostatų* ir kitų teisės aktų reikalavimus. Reklama turi būti įrengiama tik pagal kultūros ministro patvirtintas taisykles.

Naudojimo režimas – analogiškas sklypo daliai Nr.1 - rekomenduojamas tausojamo naudojimo.

4.2. Kiti reikalavimai

4.2.1. Funkciniai, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis. Susisiekimo sistemos sprendiniai

Planuojamas sklypas nuo Vėžaičių dvaro sodybos teritorijos pagrindinės dalies, kurioje išsidėstę pagrindiniai dvaro statiniai, yra nutolęs daugiau kaip 250 m, teritorija tarp planuojamo sklypo ir kitos buv.dvaro teritorijos dalies yra padalinta atskirais sklypais ir užstatyta daugiabučiais bei individualiais gyvenamaisiais namais. Tarp planuojamame sklype esančio ir aplinkinio užstatymo vientiso vaizdo, suderinimo ar kokio nors kompozicinio ryšio nėra. Greta esamų XX a.pr. statinių XX a. antr.pus. pastatyti tipiniai blokiniai daugiabučiai iš vienos planuojamo sklypo pusės ir mažaaukščiai individualūs gyvenamieji namai su šlaitiniais stogais ir pagalbiniais statiniais iš kitos, pastatyti neatsižvelgiant į gretimo sklypo užstatymo tūrinį erdvinį sprendimą, mastelį, medžiagas ir kt. Geriausiai atveju galima teigti, kad kiekvieno artimoje aplinkoje esančio sklypo užstatymas atspindi tam tikrą statybos laikmetį kuris disonuoja su ankstesniu užstatymu.

Atsižvelgiant į tai, naujo užstatymo architektūrinė išraiška planuojamame sklype turėtų atspindėti savo laikmetį, nesumenkinti esamo užstatymo svarbumo, atspindėti ir stiprinti esamos vietos vizualinį identitetą, atitikti istorinės zonos infrastruktūros lankytojų ir autoturistų poreikius, pastatas būtų ekonomiškai atsiperkantis ir energiškai efektyvus.

Funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis yra susiję su susisiekimo ir inžinerinių tinklų sistemomis. Sklypą ribojančiose Ažuolo ir Liepų gatvėse yra ir pėsčiųjų/dviračių trasos. Esamo įvažiavimo – išvažiavimo į sklypą vieta ir įėjimai į sklypą iš gatvių pusės paliekama esamoje vietoje kaip racionaliausias sprendimas: įėjimas – iš D2 kategorijos Liepų g., antras įėjimas ir įvažiavimas - iš D1 kategorijos Ažuolo g.

Remiantis STR 2.06.04:2014 *Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai*, atsižvelgiant į sklype planuojamų paskirčių pastatus, nustatomas privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype. Planuojamai pagrindinei pastatų paskirčiai (komercinių pastatų paskirties grupė: restoranas, kavinė, baras ir kt.) minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 1 vieta 15 m² salės ploto. Planuojama, kad kavinės salės plotas bus ne didesnis kaip 90 m², todėl automobilių stovėjimo vietų skaičius:
90 m² : 15 m² ≈ 6 vietos.

Siekiant suderinti ir įgyvendinti paveldosauginius, kitus žemės sklypo išplanavimui, planuojamai veiklai teisės aktuose keliamus reikalavimus ir planavimo iniciatoriaus lūkesčius, trūkstant vietos žemės sklypo ribose įrengti būsimiems lankytojams skirtų automobilių stovėjimo vietų skaičių, remiantis STR 2.06.04:2014 *“Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”* p. 112, buvo kreiptasi į Klaipėdos raj.savivaldybę dėl galimybės įrengti trūkstamas automobilių stovėjimo vietas už žemės sklypo ribų: kitoje Ažuolo g. pusėje esančiame žemės sklype (kad.Nr. 5568/0008:236). Sutikimas buvo gautas, valdytojas įsipareigojo Atsižvelgiant į tai, 2 automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, 4 automobilių stovėjimo vietos numatomos automobilių stovėjimo aikštelėje kitame sklype. Taip pat yra galimybė pasinaudoti Liepų g. raudonosiose linijose esančia automobilių stovėjimo aikštele.

Remiantis STR 2.06.04:2014 *“Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”* p. 178, „*prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo statinio turi būti įrengtas dviračių stovėjimo vietų skaičius, ne mažesnis nei nurodyta 43 lentelėje.*“ Kadangi 43 lentelėje minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius prie maitinimo įstaigų nenurodytas, jis įrengiamas pagal poreikį.

4.2.2. Sprendinių poveikio vertinimas paveldosauginiu aspektu

Pagrindinis detalio plano korektūros rengimo tikslas – koreguoti galiojančio detalio plano sprendinius pagal kultūros vertybių registre nustatytus naujus duomenis apie pastato vertingąsias savybes: galiojančiame detalijame plane stačiakampio plano 1a. su pastoge PV sparnas yra numatytas nugriauti; vėliau nustatyta, kad jo tūris yra saugomas kartu su pagrindiniu kvadratinio plano tūriu kaip pastato vertingoji savybė.

Nagrinėjamos teritorijos (t.t. ir planuojamo sklypo) istorinė raida, paveldo statinių vertinimas paveldosauginiu požiūriu, duomenys, esantys Kultūros paveldo departamento informacinėje duomenų bazėje apie kultūros paveldo vertybės - Vėžaičių dvaro sodybos (un.k. 249) ir jos dalies -Vėžaičių dvaro sodybos sarginės (un.k. 23407), bei tvoros dalies (un.k. 23406), esančios planuojamame žemės sklype vertingąsias savybes - pateikti Esamos būklės įvertinimo stadijos aiškinamajame rašte (p.1.5) ir pridėtoje tyrimų medžiagoje (žiūr. TPDRIS , TPD Nr. K-VT-55-24-825, „Esamos būklės įvertinimo dokumentai“, „Atliktų tyrimų rezultatai“).

Sprendinių keitimo įtaka aplinkiniam užstatymui. Planuojamas sklypas nuo Vėžaičių dvaro sodybos teritorijos

pagrindinės dalies, kurioje išsidėstę pagrindiniai dvaro statiniai, yra nutolęs daugiau kaip 250 m; sklypą su buv. pagrindine dvaro užimta teritorija sieja tik išlikusi buvusio kelio (šiuo metu Liepų g.) trasa. Pati dvaro teritorijos plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija išlikusi fragmentiškai. Šiuo metu visa teritorija tarp planuojamo sklypo ir kitos buv. dvaro teritorijos dalies yra padalinta atskirais sklypais ir užstatyta tipiniais daugiabučiais bei individualiais gyvenamaisiais namais, dvaro sodybai būdingi užstatymo bruožai sklype ir artimoje aplinkoje yra sunaikinti dėl griovimų, vėliau susiklosčiusio užstatymo, todėl šiuo metu didesnio vizualinio ryšio su pagrindine dvaro sodybos teritorija nėra galimybės atkurti. Dėl šių priežasčių sprendinių keitimas sklype jokios įtakos kitam dvaro sodybos užstatymui neturės.

Į sklypą patenka greta pastato esančios dvaro teritorijos tvoros dalis, kuri yra neseniai restauruota. Sklype esantis pastatas - Vėžaičių dvaro sodybos sarginė – yra privati nuosavybė, pirminiame savo istorijos etape buvo naudojamas kaip gyvenamasis pastatas su ūkiniu priestatu, vėliau - kaip maisto prekių parduotuvė su pagalbinėmis patalpomis, šiuo metu nenaudojamas. Pagal atliktą Klaipėdos raj. savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus *Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktą* (Nr. K9-7, 2024-06-21), pastato fizinė būklė blogėja. Daugiau saugotinių kraštovaizdžio elementų, želdinių ar kitų archeologinių liekanų sklype nėra.

Remiantis atliktais istoriniais tyrimais, sklype esantis pastatas dvaro gyvavimo istorijos etape buvo naudojamas kaip sargo gyvenamasis namas su ūkiniu priestatu, kuriame buvo arklidė, ratinė, tvartas. Šiuo metu gyvenamosios funkcijos pastate atkurti nėra galimybės dėl veikiančių teisės aktų, nustatančių galimybę naudoti pastatus ar patalpas, esančius atitinkamoje aplinkoje, pagal atitinkamą paskirtį.

Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 26 str. p.1 dėl nekilnojamojo kultūros paveldo atgaivinimo: „... *nekilnojamas kultūros paveldas integruojamas į visuomenės gyvenimą, pritaikant jį taip naudoti, kad geriausiai atsiskleistų paveldo vertingosios savybės ir būtų sudarytos galimybės jį pažinti...*“, esamą pastatą sklype planuojama atgaivinti pritaikant visuomeninei paskirčiai - maitinimo įstaigai - kavinei. Pagrindines patalpas planuojama pritaikyti lankytojų salei, taip būtų geriausiai išsaugomos objekto vertingosios savybės, lankytojams sudarytos sąlygos objekto konstrukcijas ir kitas detales apžvelgti iš vidaus. Virtuvei ir kitoms pagalbinėms patalpoms (reikalaujančioms didesnės inžinerinės intervencijos) planuojama pritaikyti XXI a. pr. pristatytą priestatą. Šis priestatas yra vieno aukšto, kiemo pusėje ir netrukdo suvokti buvusį senąjį pastato tūrį nuo pagrindinių apžvalgos taškų, todėl jį galima būtų priskirti prie pakeitimo, mažiausiai kenkiančio vertingosioms savybėms. Dėl galimybės palikti ir pritaikyti šį priestatą numatyta veiklai, remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 str. p.5, kreiptasi į Kultūros paveldo departamentą, gautas atsakymas, kad „*tik turint visus duomenis apie numatomos veiklos apimtį teritorijų planavimo dokumentu ir atliktus tyrimus, bus galima spręsti dėl esamo priestato perstatymo galimybės,*“.

Esamų pastatų pritaikymui ir įveiklinimui trūkstant pagalbinių patalpų, numatoma galimybė į kiemo pusę padidinti esamą sklypo užstatymą, kurio dalis galėtų būti pritaikoma ne tik tradiciniams amatams bet ir gyvenamajai paskirčiai; tai atitiktų „*Buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų apsaugos bendrieji nuostatai*“ p. 11.2. reikalavimą, kad nauji pastatai šiuo atveju gali būti statomi: „...*siekiant plėtoti sodybos gyvenamosios, rekreacinės bei ūkinės veiklos tradicijas pagal sodybos teritorijos funkcinį zonavimą...*“. Naujas užstatymas turi būti reglamentuotas, aukščiau, apimtimi ir išraiška turi nenustelbti kultūros paveldo objekto, aiškiai išskirti pastatų statybos laikmečius, paryškinti paveldo objekto pastato savitumą, nepažeisti jo vertingųjų savybių, tuo pačiu - atitikti lankytojų poreikius, būti ekonomiškai atsiperkantis ir energiška efektyvus. Projektiniai pasiūlymai ir kiti projektai rengiami pagal už kultūros paveldą atsakingų institucijų išduotas projektavimo sąlygas ir specialiuosius reikalavimus, atitinkamai derinami.

Sklypui numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; servitutas: teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas ir objektus.

Detaliojo plano korektūros sprendiniai taip pat atitinka:

- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 4 str. 2d. p.2: „*2. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reglamentavimas nustatomas vadovaujantis šiais apsaugos tikslais:*

2) *viešojo pažinimo ir naudojimo – sudaryti sąlygas dabarties ir ateities kartoms nekilnojamojo kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis*“;

- Vėžaičių miestelio bendrojo plano sprendinius, kuriuose nurodoma, kad: „*prioritetinis Vėžaičių miestelio kultūros paveldo tvarkybos ir naudojimo principas – darni plėtra, kultūros gamtos paveldo apsaugos integravimas, paveldo naudojimas visuomenės reikmėms*“ (Aiškinamasis raštas, p.4.2.).

Atsižvelgiant į visų teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės apsaugą nurodymus, apimančius jos pažinimą, tvarkybą, naudojimą ir atgaivinimą, juos derinant su Vėžaičių miestelio bendrojo plano sprendiniais ir kultūros paveldo valdytojo lūkesčius, detaliojo plano korektūros sprendinių poveikis paveldosauginiu aspektu bus minimalus.

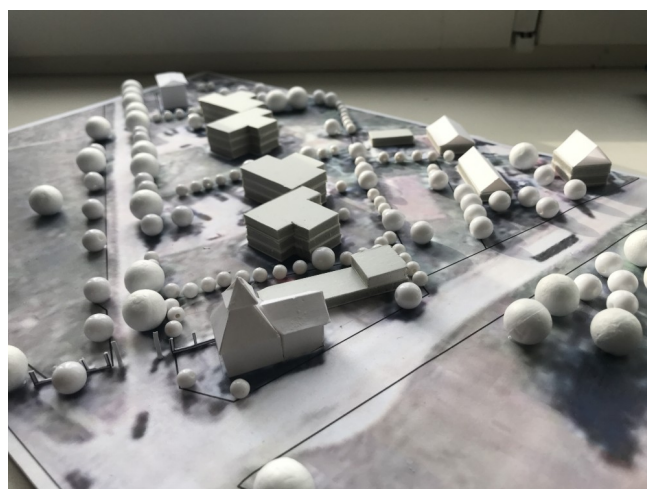
Sprendinių tūrinis – erdvinis sprendimas su gretimu užstatymu, želdiniais ant reljefo pagrindo. Atsižvelgiant į *Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygas* Nr. REG25886461, 2024-11-13, p.8.4., parengtas sprendinių tūrinis – erdvinis sprendimas su gretimu užstatymu, želdiniais ant reljefo pagrindo

(žiūr.pav.4).

Reljefas planuojamame sklype ir Nagrinėjamoje teritorijoje yra lygus – atitinkamuose žemės paviršiaus taškuose svyruoja iki 0.3 m skirtumu. Gretimo užstatymo iš šiaurės ir vakarų pusės nėra – sklypas ribojasi su Liepų ir Ažuolo gatvėmis, šių gatvių kitoje pusėje taip pat užstatymo nėra. Iš pietų pusės sklypas ribojasi su privačiu žemės ūkio paskirties sklypu, kuriame užstatymo nėra. Arčiausias užstatytas sklypas yra Ažuolo g. 4, kuriame stovi tipinis blokinių 2 aukštų, plokščiu stogu, daugiabutis, iš rytų pusės nuo planuojamo sklypo ribos nutolęs 4,8 m. Saugomų želdinių planuojamame sklype nėra. Už sklypo ribos Liepų g. yra išlikę keli saugotini liepų medžiai, kurie yra inventorizuoti projekte *Vėžaičių dvaro sodybos parko (23413), Klaipėdos raj. sav., Vėžaičių sen., Vėžaičių mstl. želdinių tvarkybos darbų (restauravimo) projektas, (2022 m.)*. Sklypas visu perimetru aptvertas ažūrine tvora, beveik visas vidinis perimetras apželdintas gyvatvore (kaip ir gretimi sklypai), kuri gali būti išsaugoma.

Daugiabutis pastatas pastatytas neatsižvelgiant į planuojamame sklype esančią kultūros paveldo vertybę, tūriniu – erdvinu sprendimu vizualiai su ja nedera ir sukuria chaotiško teritorijos užstatymo išpūdį.

Naujo galimo užstatymo sklype vieta, jo aukštis planuojami taip, kad iš visuomenei prieinamų aplinkos apžvalgos taškų (gatvių) netrukdytų apžvelgti esamo istorinio pastato; tinkamai parinktomis architektūrinėmis ir planavimo priemonėmis naujas užstatymas diferencijuos esamą užstatymą pabrėždamas istorinio užstatymo svarbą, tuo pačiu sušvelnins užstatymo kontrastą, priduos teritorijai gyvybingumo, šiuolaikiškumo ir modernumo.



4 pav.Sprendinių tūrinis – erdvinis sprendimas su gretimu užstatymu, želdiniais ant reljefo pagrindo

4.2.3. Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Sklype ir aplinkinėje teritorijoje yra visi pastato veiklai užtikrinti reikiami inžineriniai tinklai. Esant poreikiui, galimi prisijungimai prie miestelio inžinerinių tinklų, esančių gatvėse greta sklypo. Konkretūs pastatų inžinerinių sistemų poreikiai bus žinomi rengiant projektinius pasiūlymus ir techninius projektus pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų išduotas technines sąlygas.

Sklypo pakraštyje (sklype - 1 m atstumu nuo sklypo ribos) numatomas inžinerinių komunikacijų koridorius, kuriame planuojami iškelti sklype po galimo užstatymo zona atsidursiantys tinklai ar, techninio projekto rengimo metu esant poreikiui, naujai projektuojami inžineriniai tinklai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype esantiems inž.tinklams nustatytos pagal atitinkamų tinklų apsaugos zonas, nurodytas *LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme* (Nr. XIII-2166, 2019-06-06, suv.red.nuo 2024-01-01). *Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė* nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos esantiems inž.tinklams nekeičiamos. Konkretizuojant detaliojo plano sprendinius projektinių pasiūlymų, techninio projekto rengimo metu – perkelti sklype esamus inžinerinius tinklus ar numatant naujus - atitinkamai turi būti keičiamos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas. Planuojamame sklype numatomi naudoti esami iki pastato nutiesti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Sklype esančių vandentiekio tinklų dalis yra valdomi AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise, šiems tinklams tinklų apsaugos zonoje suformuojamas servitutas (servituto kodas 222) 0.0021 ha, suteikiantis bendrovei teisę eksploatuoti šiuos tinklus. Buitinių nuotekų tinklai pajungti į šulinį, esantį Liepų g. Buitinių nuotekų šulinyje greta pastato įrengta riebalų gaudyklė. 2024-09-09 su AB „Klaipėdos vanduo“ sudaryta *Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų abonentams sutartis* Nr. JA23000539.

Bendro naudojimo tinklų statyba, rekonstrukcija ar griovimas neplanuojami. Paviršinių nuotekų ir drenažo

vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Esant poreikiui nauji vandentiekio ir nuotekų tinklai projektuojami projektinių pasiūlymų, techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Esamas pastatas elektra aprūpinamas požeminių kabelių el.tinklu iš Liepų g. greta sklypo esančios KS-863. Elektros įrenginių įrengtoji galia 11 kW. Naujų įvadų neplanuojama. Sklype esantiems tinklams nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos, atitinkančios *Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo* reikalavimus – 0.0067 ha. Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui keisti esamą situaciją, pastatų aprūpinimas elektra turi būti numatomas pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Gamtinių dujų tinklai. Gamtinių dujų tinklų sklypo ribose nėra. Liepų, Ažuolo gatvėse yra nutiestas vidutinio slėgio dujotiekio vamzdynas, prie kurio prisijungę dalis kvartalo, kuriame yra planuojamas sklypas, gyvenamųjų pastatų. Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui keisti esamą situaciją, pastatų prijungimas prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų turi būti numatomas pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai. Per sklypą iš Ažuolo g. į Liepų g. yra nutiesti tranzitiniai požeminiai ryšių tinklai, sklype yra 2 ryšių kabelių šuliniai. Po planuojamu užstatymu patenkantiems tinklams iškelti formuojamas sklypo pakraščiu praeinantis inžinerinių tinklų koridorius. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zona nustatyta remiantis *Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo* reikalavimais – 0.0306 ha. Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui keisti esamą situaciją: esamų tinklų perkėlimas, pastatų prijungimas prie elektroninių ryšių tinklų ar kitoks keitimas, turi būti vykdomas vadovaujantis *Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, Ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis*, pagal AB „Telia Lietuva“ išduotas prisijungimo sąlygas.

Aprūpinimo šiluma būdai. Šiuo metu sklype esančiame pastate jokia veikla nevykdoma, buvęs šildymas elektra atjungtas. Remiantis *Vėžaičių miestelio šilumos ūkio specialusis planas* (patv. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-235, 2020-06-25), sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (CŠT), kurioje šiluma tiekama centralizuotai iš miestelio šilumos tinklų.

Vėžaičių miestelio šilumos ūkio specialiojo plano Aiškinamojo rašto 1 lentelėje „*Aprūpinimo šiluma zonų reglamentai*“, III. Pastabos: p.1 teigiama: „*Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą yra galimi visoje Vėžaičių miestelio teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento*“. Tas pats teiginys yra ir specialiojo plano Sprendinių konkretizavimo brėžinio U-139 lentelės *Aprūpinimo šiluma zonų reglamentų formuluotė IV. Pastabos* p.1.

Planuojama, kad sklype esančių pastatų šildymui bus naudojami alternatyvūs atsinaujinantys energijos šaltiniai - daugiausia saulės energija nuo saulės modulių, sumontuotų ant naujo užstatymo pastatų stogo.

Atliekų tvarkymas. Buities atliekos rūšiuojamos į atskirus konteinerius, perduodamos nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams ir periodiškai išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis (šiuo metu tai atlieka VŠĮ „Gargždų švara“). Buitinių atliekų surinkimo aikštelė numatoma prie įvažiavimo iš Ažuolo g. kiemo ribose, vieta tikslinama projektiniuose pasiūlymuose, techniniame projekte.

Yra parengtas projektas pusiau požeminių komunalinių atliekų surinkimo aikštelės statybai Liepų g. 3, Vėžaičiai.

Žaliosios atliekos atskiriamos ir tvarkomos specializuotoje atliekų kompostavimo aikštelėje, didelių gabaritų atliekos - didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelėje, nuo sklypo nutolusioje apie 1,5 km (Ažuolo g. 54, Vėžaičiai).

4.2.4. Planuojamos veiklos poveikis visuomenės sveikatai

Remiantis *Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis* Nr. REG25766880, 2024-11-11, p.8.1., 8.3., esamos būklės įvertinimo stadijoje atliktas teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas, remiantis *Specialiųjų žemės naudojimo įstatymu* nurodyti atitinkami reikalavimai sklypo dalims, kuriose yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Visuomenės sveikatai kenksmingos veiklos sklype nenumatoma. Pagrindinė planuojama sklype esančių ir planuojamų pastatų paskirtis – maitinimo - suteiks galimybę netoli nuo gyvenamos vietos ar pravažiuojantiems pro šalį lankytojams gauti kokybišką, karštą maistą bet kuriuo dienos metu.

Sklype yra visi reikiami inžineriniai tinklai, ant gamybinių nuotekų išleistuvo įrengta riebalų gaudyklė. Saugant oro kokybę, sklype pastatų šildymui planuojama naudoti saulės energija nuo saulės modulių, įrengtų ant planuojamos naujos statybos pastatų stogo.

Dėl planuojamos veiklos padidėsiantis pastato lankytojų kiekis didesnio poveikio aplinkinių gyvenančiųjų sveikatai nesukels, nes patekiami į sklypą ir pastatą yra toli nuo gyvenamųjų ar kitos paskirties pastatų, o pagrindinė lankytojų salė planuojama labiausiai nuo artimiausio gyvenamo namo nutolusioje pastato dalyje.

Remiantis *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“*, triukšmo ribiniai dydžiai maitinimo ir kultūros paskirties pastatuose ir jų aplinkoje netaikomi (p.2).

Atsižvelgiant į tai, kad:

- visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimo nenustatyta,
 - sklype rengiant projektinius pasiūlymus ir techninius projektus bus numatytos ir atitinkamos triukšmo valdymo priemonės, kurios užtikrins rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams,
 - bus rekonstruoti ir visuomenės poreikiams pritaikyti esami statiniai
- galimų planuojamame sklype veiklų poveikis visuomenės sveikatai bus teigiamas.

4.2.5. Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 14 str. įvertinimas

Įrangos, kuri būtų traktuojama kaip stacionarus triukšmo šaltinis, ūkinėje veikloje sklype naudoti neplanuojama. Vykdamas statybos, remonto darbus, darbų metu galimas laikinas statybos mechanizmų ar kitų su statyba susijusių darbų keliamas triukšmas.

Remiantis *Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 14 str. p.2, p.3* : „2. Triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti savivaldybės institucijoms informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones;

3. Triukšmo šaltinių valdytojai privalo laikytis nustatytų triukšmo ribinių dydžių ir užtikrinti, kad naudojamų įrenginių, inžinerinių statinių ir sistemų, vykdomos ūkinės veiklos ir jos lemiamo triukšmo lygis neviršytų vietovei, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai, nustatytų triukšmo ribinių dydžių. „

4.2.6. Gaisrinė sauga

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Remiantis AB „Klaipėdos vanduo“ duomenimis, teritoriją supančiose gatvėse yra įrengti AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojami priešgaisriniai hidrantai (nors žemėlapyje legendoje nurodoma, kad neatitinkantys priešgaisrinių poreikių) (žiūr. Pav.5).

Vanduo gaisro gesinimui be šių hidrantų, taip pat gali būti panaudojamas iš ~ 80 m nuo pastato esančio Aušrupio upelio, esančio kitoje Grgždų g. pusėje, iš už ~ 400 m esančios Skinijos upės ir iš apie 1 km nutolusio Vėžaičių tvenkinio. Prie visų šių vandens telkinių yra galimybė transporto priemonėmis privažiuoti esamomis gatvėmis.

Remiantis Vėžaičių miestelio bendrojo plano sprendiniais, numatoma plėsti vandentiekio tinklus Minijos g. (už ~ 80 m nuo pastato), Sodžiaus g. (už ~ 300 m), Ažuolo g. (už ~ 450 m); numatoma, kad: „visi plečiami vandentiekiai pagal galimybes bus pritaikyti gaisrų gesinimui: sukurta žiedinė vandentiekio tinklų struktūra, parinkti reikiami vamzdinių diametrai, įrengti priešgaisriniai hidrantai. Teritorijose, kur nėra numatytas vandentiekis, pagal priešgaisrinius reikalavimus turi būti įrengti priešgaisriniai rezervuarai, privažiavimai prie atvirų vandens telkinių.“

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Planuojamas sklypas yra greta 3-jų gatvių (Ažuolo g., Gargždų g. ir Liepų g.) sankryžos, kurių plotis yra pakankamas (ne mažesnis kaip 3,5 m) gaisriniams automobiliams pravažiuoti, o sankryžoje ir apsisukti. Nuo besiribojančių sklypų pusės, esant poreikiui, yra galimybė privažiuoti prie planuojamo pastato sklypo per žaliąsias neužstatytas zonas. Esamo pastato ir planuojamo galimo užstatymo padėtis sklype sudarys galimybę prie jų privažiuoti iš visų pusių.



5 pav. Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ tinklapio apie priešgaisrinių hidrantų išdėstymą:

<https://wtg.vanduo.lt/IMS/?layers=Topografinis%20%C5%BEem%C4%97lapis&lon=AB%20%E2%80%9EKlaip%C4%97dos%20vanduo%E2%80%9C%20eksploatuojami%20hidrantai%20-%20atitinkantys%20prie%C5%A1gaisrinius%20poreikius&lon=AB%20%E2%80%9EKlaip%C4%97dos%20vanduo%E2%80%9C%20eksploatuojami%20hidrantai%20-%20neatitinkantys%20prie%C5%A1gaisrini%C5%B3%20poreiki%C5%B3&lon=Hidrantai%2C%20kuri%C5%B3%20prie%C5%BEi%C5%ABros%20AB%20%E2%80%9EKlaip%C4%97dos%20vanduo%E2%80%9C%20nevykdo&lon=Vandentiekio%20tinklas%20I%20kategorijos%20DN%E2%89%A490&lon=Vandentiekio%20tinklas%20I%20kategorijos&cp=6179495,319994&z=1>

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planuojama, kad pastatai planuojamo galimo užstatymo zonoje bus II atsparumo ugniai laipsnio. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti *Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose* ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektinius pasiūlymus bei techninius projektus.

Planuojamame sklype numatomas galimas užstatymas nuo artimiausio esamo užstatymo - gretimame sklype stovinčio blokinio daugiabučio (I atsparumo ugniai) – planuojamas nutolęs mažiausiai 10 m atstumu. Toks atstumas neviršija leidžiamo minimalaus priešgaisrinio atstumo tarp pastatų atsižvelgiant į šių pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Remiantis *Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai* (patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 2010-12-07 (suvest.red. nuo 2024-12-11)) p. 93.1.: „priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas)“.

Planuojama, kad sklype esantis ir planuojamas galimas užstatymas sudarys vieną gaisrinį skyrių, todėl atstumas tarp jų neribojamas. Pagrindinė planuojamų pastatų sklype naudojimo paskirtis – maitinimo (valgykla, restoranas, kavinė, baras ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą). Planuojamas galimas maksimalus sklypo užstatymo plotas ~ 414 m².

Gaisrinio skyriaus didžiausias galimas plotas F_g nustatomas pagal *Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai* 3 priedą:

$$F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90K_H), \text{ čia:}$$

$F_s = 2000 \text{ m}^2$ – sąlyginis gaisrinio skyriaus plotas, nurodytas 3 priedo 1 lentelėje, priklausantis nuo statinio paskirties;

$$K_H = H/H_{abs} = 3,76/10 = 0,376 \text{ – skaičiuojamojo aukščio koeficientas;}$$

$H = 3,76$ m - aukštis nuo gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo prie statinio žemiausios paviršiaus altitudės, iki statinio (gaisrinio skyriaus) aukščiausio aukšto (įskaitant mansardinį) grindų altitudės. Šis aukštis neturi viršyti skaičiuojamosios altitudės (Habs);

Habs = 10 m - skaičiuojamoji altitudė, nurodyta 3 priedo 1 lentelėje, priklausanti nuo statinio paskirties, m;

G — pastato gaisrinės saugos įvertinimo koeficientas, bendruoju atveju laikomas lygus 1.

$F_g = 2000 \cdot 1 \cdot \cos(90 \cdot 0,376) \approx 1507 \text{ m}^2 > 414 \text{ m}^2$ – planuojamas gaisrinio skyriaus plotas yra mažesnis nei didžiausias galimas gaisrinio skyriaus plotas sklype.

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija. Planuojamam sklypui artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra Gargždų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Žemaitės g. 68, Gargždai) – apie 6 km atstumu. Kitos arčiau esančios Klaipėdos rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos UK yra: Endriejavo UK (Veiviržėnų g. 9, Endriejavas) – 16,5 km, Veiviržėnų UK (Jaunimo g. 8, Veiviržėnai) – 17 km, Plikių UK (Paupio g. 20, Plikiai) – 20 km. Klaipėdos PAGD priešgaisrinė gelbėjimo valdyba (Trilapio g.12, Klaipėda) – yra apie 23 km nuo planuojamo sklypo.

Tikrasis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis, reikalingas vandens tiekimo patikimumas, turi būti apskaičiuoti ir parenkami įvertinant atitinkamus parametrus techninio projekto rengimo metu.