

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridodamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – nustatyti žemės naudojimo būdą: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Nustatyti teritorijos naudojimo reikalavimus.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas pakeičiant esamo kitos paskirties Komercinės paskirties objektų teritorijų (K)/ Rekreacinių teritorijų (R) žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2). Suplanuojama statybos zona ir riba, nustatomi užstatymo rodikliai.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 5313 m². Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklype numatoma iki 3 aukštų su mansarda daugiabučių paskirties pastato iki 15 m aukščio (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško) statyba*. Sklypo užstatymo tankis – 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

**sklype išskiriamos skirtingo aukštingumo zonos, tarp zonų galima atitinkamo aukščio statinių statyba vadovaujantis reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktų nuostatomis.*

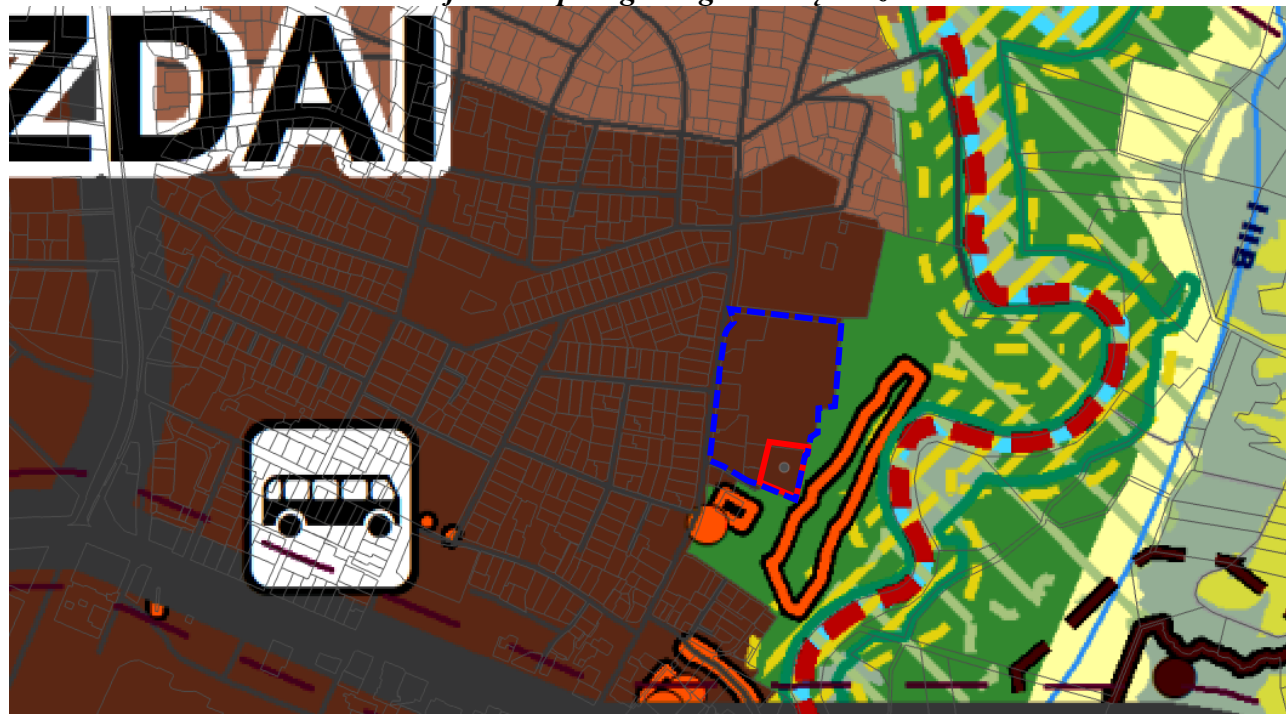
Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimu, 2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-36 patvirtintu Gargždų miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Gamtinio karkaso nuostatais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Pastato statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos

zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

1 Pav. Ištrauka iš 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

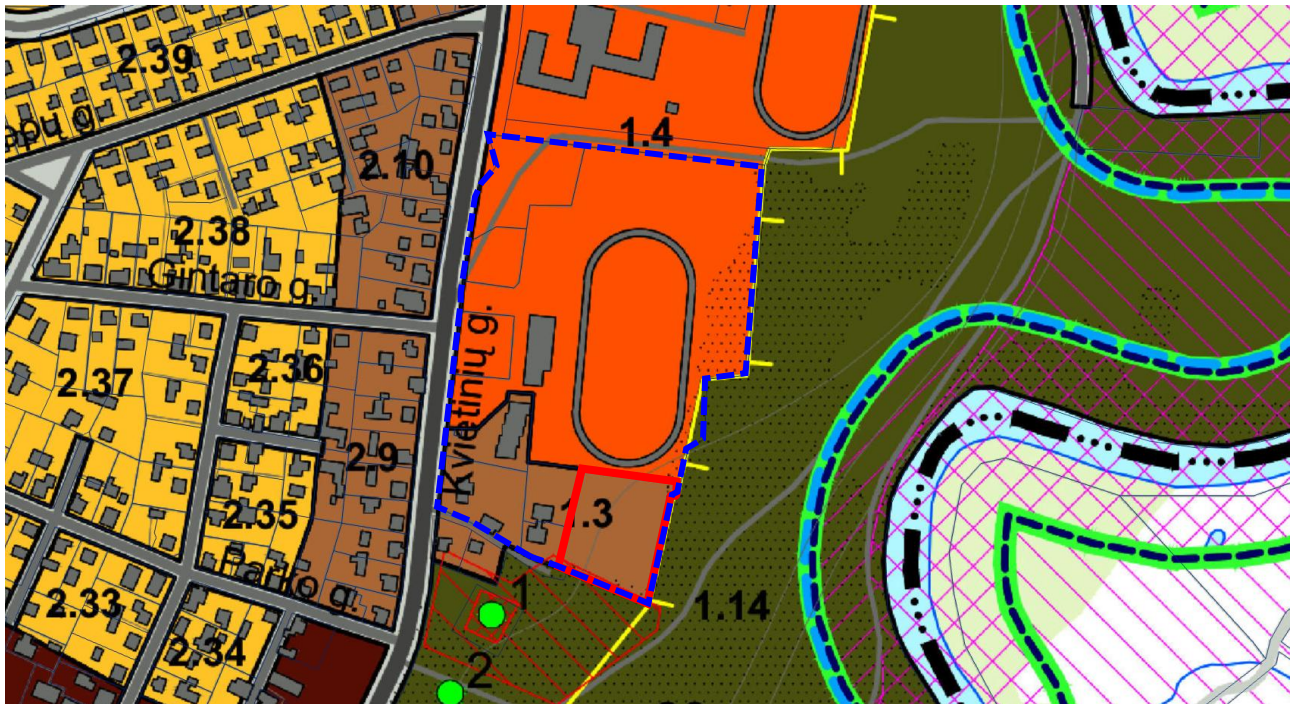


— — — — — Nagrinėjama teritorija ————— Planuojama teritorija

Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	gyvendinimo prioritetas	
1	2	3	4	5	6	7	8	
180.		Teritorija tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos bendrąjį planą						
		<i>Teritorijos patenkančios už Gargždų miesto bendrojo plano ribas tvarkomas vadovaujantis nustatytais reglamentais:</i>						
		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	G2, G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	20	0,8*	1	
		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	16	0,4*	1	
		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E, I1**, P**	KT	12	0,2*	2	
		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	B, E, V, R, I2	KT	7	0,05	-	
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****, B	M, KT	-	-	-	
		Vandenų zona	H1, H2, H3, H4	H	-	-	-	
		Teritorijos dalis patenkanti į Vėžaičių miestelio bendrojo plano ribas tvarkoma vadovaujantis šiuo bendroju planu						

Planuojamas sklypas patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 180, kuri tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos bendrąjį planą.

2 Pav. Ištrauka iš 2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-36 patvirtinto Gargždų miesto bendrojo plano Pagrindinio (reglamentų) brėžinio



TERITORIJŲ NAUDOJIMO, TVARKYMO IR APSAUGOS REGLAMENTAI								
Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas	Teritorijos (funkcinės zonos) charakteristika, požymiai.	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys, naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentuojami užstatymo rodikliai		Nagrinėjamų teritorijų pagrindiniai teritorijų vystymo režimai			Pastabos
			Maksimalus užstatymo intensyvumas	Maksimalus užstatymo aukštumas, m	Saugojimas / Be esminių pokyčių	Atnaujinimas, modernizavimas / konversija	Nauja plėtra	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
URBANIZUOJAMOS (UŽSTATYTOS IR UŽSTATOMOS) TERITORIJOS								
Mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos.	Teritorija skirta centrinių funkcijų – paslaugų kartu su gyvenamąja funkcija ir jos aptarnavimui reikalinga socialine infrastruktūra.	Kita paskirtis: - gyvenamosios teritorijos - visuomeninės paskirties teritorijos - komercinės paskirties objektų teritorijos - rekreacinės teritorijos - inžinerinės infrastruktūros teritorijos - atskirųjų želdynų teritorijos - bendro naudojimo teritorijos	0,6	15m	6.6	1.3, 2.6 - 2.17, 4.5 - 4.6, 6.5 - 6.7, 7.2 - 7.4, 10.1 - 10.2, 11.1 - 11.8, 13.1 - 13.4, 14.1, 14.4 - 14.5, 17.1 - 17.2, 18.2 - 18.3, 19.1 - 19.2	1.3, 2.6 - 2.17, 4.5 - 4.6, 6.5 - 6.7, 7.2 - 7.4, 10.1 - 10.2, 11.1 - 11.8, 12.1, 13.1 - 13.4, 14.1 - 14.6, 15.1 - 15.2, 16.1, 18.1, 19.1 - 19.2	Esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės. 15.1, 16.1, 17.1 teritorijose ribojama gyvenamųjų teritorijų ir visuomeninių teritorijų plėtra.
Specializuotų kompleksų zona								
Specializuotų kompleksų ir socialinės infrastruktūros teritorijos	Teritorija skirta visuomenės poreikiams, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai, rekreacijai ir kitiems specialiesiems poreikiams.	Kita paskirtis: - visuomeninės paskirties teritorijos - komercinės paskirties objektų teritorijos - inžinerinės infrastruktūros teritorijos - atskirųjų želdynų teritorijos	1,0	15m	-	1.4, 1.5, 2.18, 3.7 - 3.9, 4.7	1.4, 1.5, 2.18, 3.7 - 3.9, 4.7, 15.3	Esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Pietinė nagrinėjamos teritorijos dalis, tame tarpe planuojama teritorija, patenka į urbanizuojamas (užstatytas ir užstatomas) mišrias mažo užstatymo intensyvumo teritorijas, skirtas centrinių funkcijų – paslaugų, kartu su gyvenamąja funkcija ir jos aptarnavimui reikalinga socialine infrastruktūra, zoną Nr. 1.3, kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,6, maksimalus aukštumas – 15 m, pagrindiniai vystymo režimai: atnaujinimas, modernizavimas/konversija bei nauja plėtra. Likusi nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į specializuotų kompleksų ir socialinės infrastruktūros teritorijas, skirtas visuomeniniams poreikiams, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai, rekreacijai ir kitiems specialiesiems poreikiams, zoną Nr. 1.4, kur galimas maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,0, maksimalus užstatymo aukštumas – 15 m, pagrindiniai teritorijos vystymo režimai: atnaujinimas, modernizavimas/konversija bei nauja plėtra.

Vadovaujantis Bendroju planu, neženkli nagrinėjamos teritorijos dalis pietuose patenka į Kultūros paveldo objekto apsaugos zoną, tačiau, vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo

vertybių registro www.kvr.kpd.lt duomenimis, nagrinėjama teritorija į kultūros vertybių ar jų apsaugos zonas nepatenka, o artimiausia kultūros vertybė - Antrojo pasaulinio karo Sovietų Sąjungos karių palaidojimo vieta (kodas 10967), nuo nagrinėjamos teritorijos nutolusi apie 35 m, apsaugos zona – nenustatyta.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.3. p., **Gyvenamoji teritorija (GG)** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai gyvenamojoje teritorijoje (GG): G1, **G2**, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai; gali būti negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui nustatyti užstatymo rodikliai neviršija maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;

Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojama teritorija yra Gargždų miesto centre, urbanizuotoje teritorijoje, planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios ir komercinės teritorijos, planuojamo sklypo vakaruose esančiame sklype yra statomi daugiabučiai gyvenamieji namai. Atsižvelgiant į teritorijos specifiką ir gretimų teritorijų užstatymą, rengiamu detaliuoju planu numatoma daugiabučio gyvenamojo namo statyba neturės neigiamos įtakos kvartalo bei aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams.

Sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės 2025 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T11-171 „Dėl architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairių patvirtinimo“ metodikai:

Planuojami sprendiniai atitinka darnaus vystymosi principus - planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje, aprūpintoje centralizuotais inžineriniais tinklais, užtikrinama socialinė

infrastruktūra. Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamo akligatvio, kurio ilgis apie 100 m. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos.

Objekto sprendiniai dera prie esamos urbanistinės struktūros, sklypo gretimybėse esančiuose sklypuose kad. Nr. 5520/0003:0070, 5520/0003:0005 taip pat yra statomi arba planuojami statyti daugiabučiai gyvenamieji namai.

Iš planuojamos teritorijos lengvai pasiekiamos kokybiškos atviros žaliosios erdvės – sklypo rytuose yra atskirųjų želdynų sklypas, kuriame suformuota visa reikalinga infrastruktūra aktyviam ir pasyviam poilsiui, o planuojamo sklypo priklausomieji želdiniai jungiasi į bendrą žaliają jungtį. Be to sklypo ribose numatoma vaikų žaidimų aikštelė ir vieta ramiam poilsiui.

Projekto sprendiniai grindžiami atsakingo žemės naudojimo ir užstatymo intensyvumo principais, suplanuoti užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai neviršija aplinkiniuose sklypuose nustatytų – gretimybėse esančiame sklype kad. Nr. 5520/0003:0070 nustatytas sklypo užstatymo tankumas – 40 proc., intensyvumas – 0,6, kaip ir planuojamoje teritorijoje.

Susisiekimo sistema atitinka urbanistinio integralumo principus: dominuoja pėstieji, aplink teritoriją yra išvystyti pėsčiųjų takai, į planuojamą teritoriją vedantis akligatvis skirtas tik patekimui į esamus kelis sklypus, dideli automobilių srautai nenumatomi. Palei Kvietinių gatvę yra specialioju planu suplanuotas dviračių takas. Rengiamu projektu nauji keliai ir gatvės neplanuojami, sprendiniai darniai įsilies į esamą susisiekimo sistemą.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami išipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, kur teikiamos visos būtinausios paslaugos – parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir kt.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Detalioju planu pertvarkoma teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juosto B sektorių. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos apie 100 m atstumu yra Minijos upė (Natura 2000 BAST) ir apie 120 m atstumu Minijos upės slėnis (Natura 2000 PAST), tačiau planuojama teritorija nepatenka į gamtos vertybių ribas, pakrantės apsaugos juostą ir zoną, be to rengiamu projektu numatoma ūkinė veikla (gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija) neturės neigiamos įtakos gamtinei aplinkai.

Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:

Detalioju planu pertvarkoma teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juosto B sektorių. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

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 veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų.

Statiniai sklype išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Statiniai turi būti projektuojami užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, numatant priemones gaisro plitimo ribojimui, jei neišlaikomi reglamentuojami atstumai tarp statinių sklypo viduje būtina projektuoti priešgaisrines užtvaras (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš planuojamo priešgaisrinio vandens hidranto, kuris bus įrengtas gretimo sklypo (Kvietinių g. 24, Gargždai, kad. Nr. 5520/0003:69) ribose (vadovaujantis 2024-05-09 Klaipėdos rajono savivaldybės mero potvarkiu Nr. MV-605 patvirtintu Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0003:69) Gargždų m., Gargždų sen., Klaipėdos r. sav. detaliuoju planu), taip pat gaisro gesinimas galimas iš Kvietinių g. esančio hidranto, nuo planuojamos teritorijos nutolusio apie 100 m.

Jeį esami/planuojami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis – už 1,94 km, adresu Žemaitės 68, Gargždai.

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų. Esant poreikiui, planuojamoje teritorijoje techninio projekto metu suplanuoti 10/0,4 kV transformatorinės statybą, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus tinklų ir transformatorinės įrengimui ir eksploatavimui. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų vandentiekio tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** į infiltracinius šulinius arba esant galimybei prisijungiama prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus tinklų savininko pritarimą).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šildymas:** numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 44/663906 Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), tačiau specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos, o vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija į kultūros vertybių apsaugos zonas nepatenka, todėl rengiamu projektu SŽNS nenustatoma.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Teritorijai taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS plotas patikslinamas pagal topografinius duomenis.

Detalioju planu pertvarkoma teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos B sektorių, todėl nustatoma SŽNS - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 1:

- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 5313 m²;
- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 75 m²;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

-

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tiksliai atliekų konteinerių vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, adresu Kvietinių g. 24B. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Kvietinių skg.

Kvietinių skg. bendruoju planu numatyta kaip D kat. gatvė, tačiau, kol nėra susiformavęs aplinkinis užstatymas, vadovaujantis esama situacija, įvertinus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, iki bus įgyvendinti Bendrojo plano sprendiniai, Kvietinių skg. tarnauja kaip Ds kat gatvė.

Šiuo metu Kvietinių skg. plotis svyruoja nuo 4 m iki 9.53 m. Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ VI skyriaus 2 lentelėje, nurodyti pagrindiniai vietinės reikšmės kelių techniniai parametrai, vadovaujantis IX skyriaus 10 lentele, toks privažiavimas priskiriamas Ds kategorijos gatvei, nes teritorija yra pilnai urbanizuotoje zonoje Gargždų mieste. Įvertinus gretimybėse parengtus teritorijų planavimo dokumentus, pvz. 2022-06-16 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu AV-1701 patvirtintą formavimo ir pertvarkymo projektą, kuriuo buvo padalinti du gyvenamieji sklypai Kvietinių g. 18 ir 18 a, Kvietinių g. nustatyta **Ds kategorijos**. Reglamentuojamas Ds kategorijos gatvės plotis urbanizuotose teritorijose - 5 m. Esamas Kvietinių skg. vietomis susiaurėja iki 4 m, tačiau vietomis išplateja iki 9,53 m pločio. Vadovaujantis tuo pačiu STR 10 lentelės pastabomis, 10 lentelėje nurodytas gatvės juostos plotis gali būti sumažintas dviem

atvejais: 1.1. kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinų normų); 1.2. kai naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai. Kadangi šiame skersgatvyje nenumatomas didelis automobilių srautas, jis baigiasi akligatviu ir yra privažiavimas tik prie 4 sklypų, pėsčiųjų takas numatomas bendrame sraute su automobiliais. Atsižvelgiant į tai, gali būti mažinamas važiuojamosios dalies plotis. Taip pat, šiai teritorijai galioja patvirtintas detalusis planas reg. Nr. 003553000308, kuriame Kvietinių g. skg. važiuojamosios dalies plotis nurodomas 3 m. Vadovaujantis savivaldybės kelių žemėlapiu, skersgatvis yra įtrauktas su savo parametrais į gatvių apskaitą, todėl daroma išvada, kad jis atitinka reikalavimus Ds kategorijos gatvės eksploatavimui.

Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose įrengiant požemines ir/arba antžemines automobilių stovėjimo vietas. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos sprendžiamos techniniu projektu. Stovėjimo vietų kiekis turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus.

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

Vadovaujantis STR XIII skyriaus 32¹ lentele, atstumas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius 5-10 (išskyrus elektromobilius), iki gyvenamosios paskirties pastatų – 5 m, kai automobilių skaičius 11-20 (išskyrus elektromobilius), šis atstumas – 7 m, kai automobilių skaičius 21-50 (išskyrus elektromobilius), šis atstumas – 10 m. Vadovaujantis STR 123.8 punktu, 32¹ lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais). Gretimame sklype, priklausančiame tam pačiam savininkui kaip ir perplanuojamas sklypas, planuojamos automobilių parkavimo vietos. Kadangi sklypų savininkas tas pats, nebus pažeisti trečiųjų asmenų teisėti interesai.

Želdiniai:

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

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 242 punktu, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m². Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus. Vadovaujantis Reglamento 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;

- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- LRV 2011-04-27 nutarimas Nr. 494 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašas, LRV 2017-11-15 nutarimas Nr. 924;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-91;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;
- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;

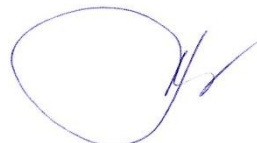
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė