

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslai nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Esant poreikiui suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas.

Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo statinių statyba ir eksploatacija.

Sklypai:

Detalioju planu esamam žemės sklypui nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 18024 m², sklype išskiriamos A (plotas – 17352m²) ir B (plotas – 672 m²) dalys. Teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdai: A dalyje – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), B dalyje - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo A dalyje išskiriamos dvi statybos zonos: esamo užstatymo zona 1.1, kur stovi esami įregistruoti statiniai, nauja statyba neplanuojama, bei užstatymo zona 1.2., kur galima 1-5 aukštų pastatų, ne aukštesnius kaip 21 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) statyba. Sklypo užstatymo tankis – 70 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.5, užstatymo tūrio tankis – 15*. Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi), pastatų skaičius ir išsidėstymas sklype sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu.

***užstatymo tūrio rodiklis** – pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu, įvertinus didžiausią galimą užstatymo tankumą ir statinių aukštį, nustatomas užstatymo tūrio tankis – 15.

$$\text{Užstatymo tūrio tankis} = \frac{\text{Statinių tūris (sklypo plotas x tankis x aukštis)}}{\text{Sklypo plotas}} = \frac{264952.8}{18024} = 15$$

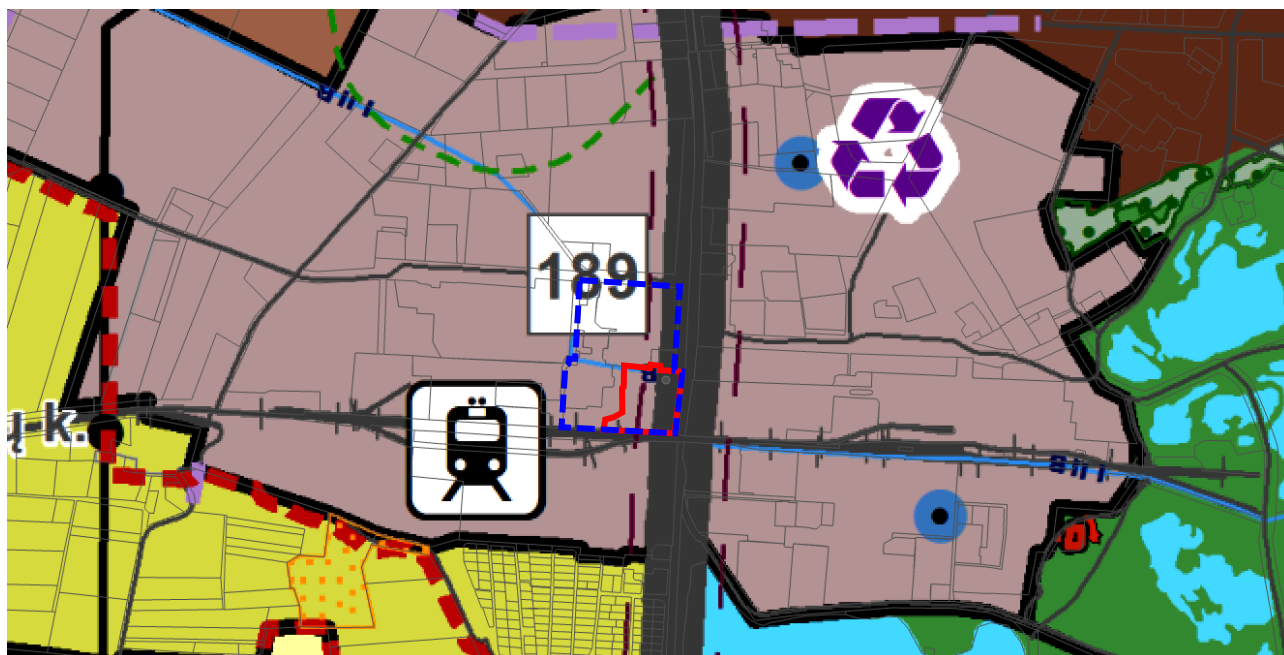
Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ 8 punkto nuostatas. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Sklype stovi esami įregistruoti statiniai, esamų statinių aukštis ties sklypo ribomis nedidinamas, užstatymas lieka esamas.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) koregavimo sprendiniais, 2014-01-30 Klaipėdos rajono

savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-36 patvirtinto Gargždų miesto bendrojo plano sprendiniais, STR 2.03.02:2005 „gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ bei 2014-01-02 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis.

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

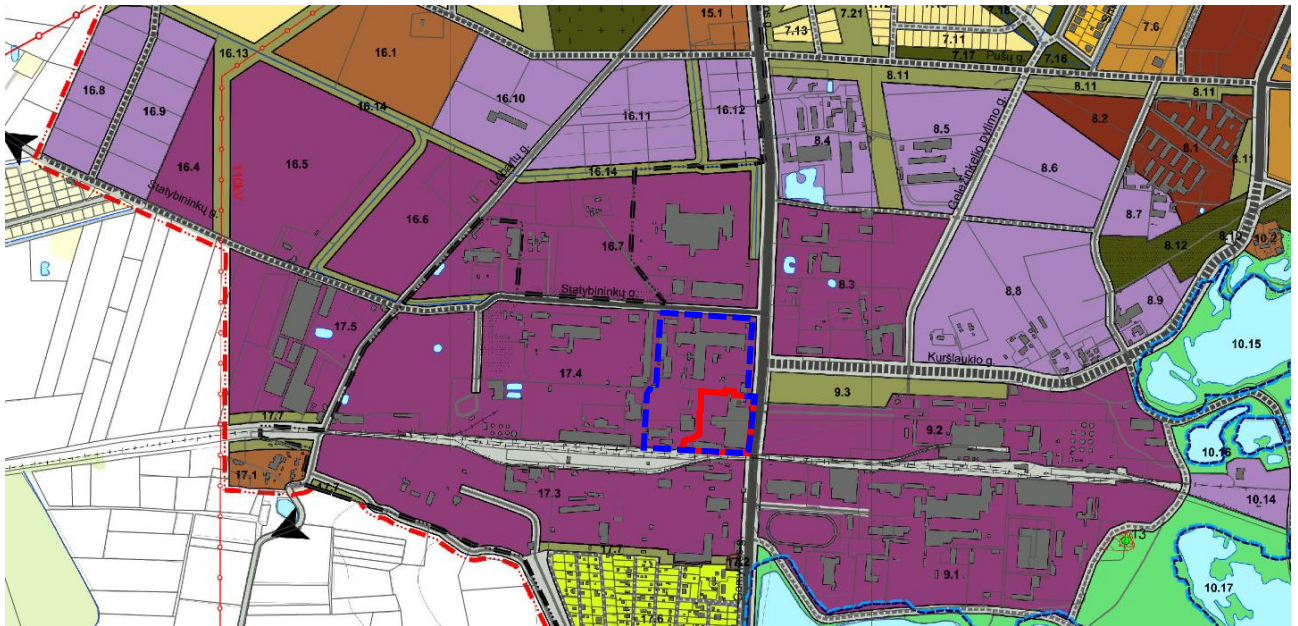


| Teritorijos tvarkymo zona, Nr. | Spalva | Funkcinė zona | Galimi žemės naudojimo būdai | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) | Igyvendinimo prioritetasis |
|--------------------------------|--------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---|--|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 189. | | Pramonės ir sandėliavimo zona | P, I1, I2, K, B, E | KT | 30 | 2,5 | 1 |

Nagrinėjama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną teritorijos tvarkymo zonoje Nr. 189, kur galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (KT), galimi žemės naudojimo būdai: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E). Didžiausias maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas kitos paskirties žemėje – 2,5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 30 m.

Nagrinėjama teritorija rytuose ribojasi su valstybinės reikšmės krašto keliu (kelio apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų). Šiaurinė nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į 3-ąją B požeminio vandens vandenviečių apsaugos juostą.

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



— — — — — Nagrinėjama teritorija

————— Planuojama teritorija

| TERITORIJŲ NAUDOJIMO, TVARKYMO IR APSAUGOS REGLAMENTAI | | | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas | Teritorijos (funkcinės zonos) charakteristika, požymiai. | Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys, naudojimo būdai ir pobūdžiai | Reglamentuojami užstatymo rodikliai | | | Nagrinėjamų teritorijų pagrindiniai teritorijų vystymo režimai | | Pastabos |
| | | | Maksimalus užstatymo intensyvumas | Maksimalus užstatymo aukštingumas, m | Saugojimas / Be esminių pokyčių | Atnaujinimas, modernizavimas / konversija | Nauja plėtra | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| URBANIZUOJAMOS (UŽSTATYTOS IR UŽSTATOMOS) TERITORIJOS | | | | | | | | |
| Verslo, gamybos, pramonės zona | | | | | | | | |
| Pramonės ir sandėliavimo teritorijos | Teritorijos, kuriose dominuoja darbo vietos. | Kita paskirtis: - pramonės ir sandėliavimo teritorijos - komercinės paskirties objektų teritorijos - inžinerinės infrastruktūros teritorijos - atskirųjų želdynų teritorijos - atliekų saugojimo, rūšiavimo teritorijos | 1,5 | 21m | - | 8.3, 9.1 - 9.2, 16.4 - 16.7, 17.3 - 17.5 | 8.3, 9.1 - 9.2, 16.4 - 16.7, 17.3 - 17.5 | Galimas gamybos įmonių kūrimas, kurių sanitarinė apsaugos zona neįtakos ir nedidins nustatytos Gargždų miesto pramonės rajono sanitarinės apsaugos zonos. Gamybos, pramonės plėtra negali sudaryti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės. |

Nagrinėjama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo teritorijas, kuriose dominuoja darbo vietos, zoną Nr. 17.4, kur galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita, galimi žemės naudojimo būdai: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos, atliekų saugojimo, rūšiavimo teritorijos; maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,5, maksimalus aukštingumas – 21 m, pagrindiniai vystymo režimai: atnaujinimas, modernizavimas/konversija bei nauja plėtra. Teritorijoje galimas gamybos įmonių kūrimas, kurių sanitarinės apsaugos zona neįtakos ir nedidins nustatytos Gargždų miesto pramonės rajono sanitarinės apsaugos zonos. Gamybos, pramonės plėtra negali sudaryti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Rytuose planuojama teritorija ribojasi su pagrindine miesto gatve (B1 kat.), kuri patenka į viešojo keleivių transporto tinklą, pietuose – su geležinkeliu.

Detaliajame plane nustatyti naudojimo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų.

Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja kitos paskirties žemės sklypai, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Rengiamu projektu koreguojami esamo kitos paskirties pramonės ir

sandėliavimo objektų teritorijų sklypo užstatymo reglamentai, nekeičiant žemės sklypo ribų, paskirties ir naudojimo būdo, be to, sklype jau stovi esami įregistruoti pramonės ir sandėliavimo statiniai, todėl projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kvartalo struktūrai ar gretimybėms. Planuojama veikla atitinka teritorijos specifiką, vadovaujantis bendroju planu, sklypas patenka pramonės ir sandėliavimo teritorijas. Rengiamu projektu išskiriama sklypo dalis Gamyklos gatvės plėtrai.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

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

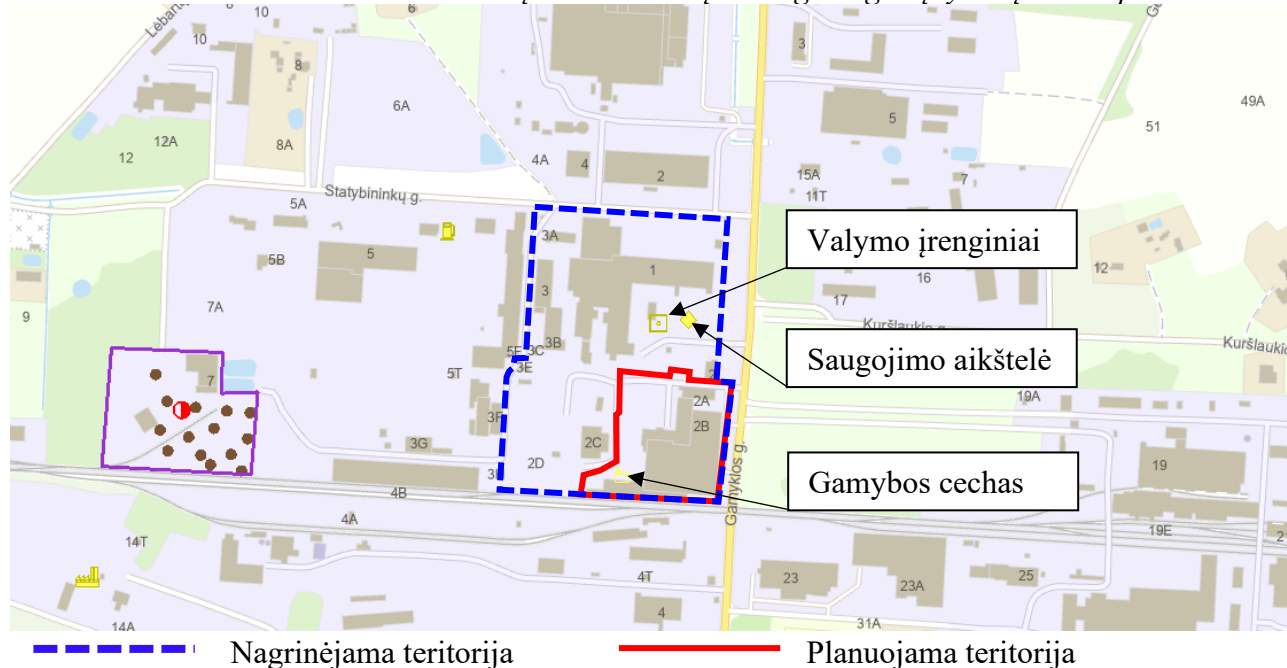
Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Planuojamoje teritorijoje nesprenžiami kiti visuomenės poreikiai. Šioje teritorijoje bus sukuriamos papildomos darbo vietos.

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. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso ribas.

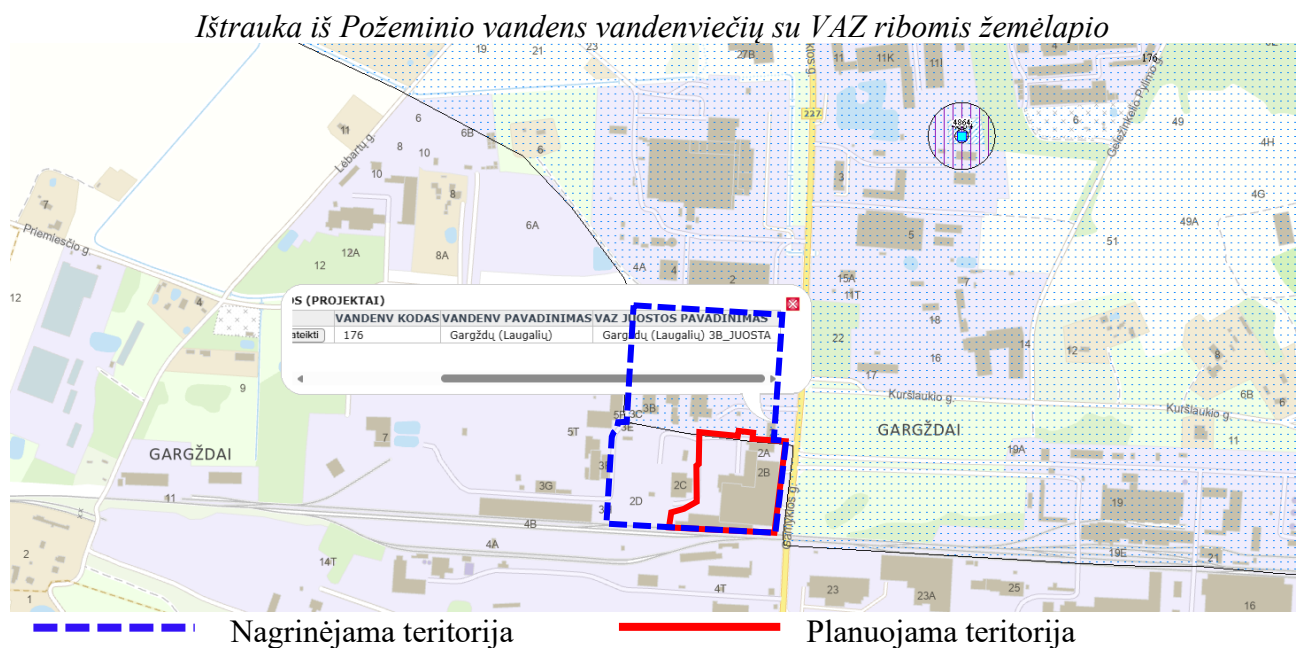
Ištrauka iš Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapio



| | | | |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gamybos cechasis | PAVOJ GRUNTUI | PAVOJ PAVIRŠ VANDENIUI | PAVOJ POŽEM VANDENIUI |
| | Nežymus pavojus | Nežymus pavojus | Vidutinis pavojus |
| Saugojimo aikštelė | PAVOJ GRUNTUI | PAVOJ PAVIRŠ VANDENIUI | PAVOJ POŽEM VANDENIUI |
| | Vidutinis pavojus | Vidutinis pavojus | Vidutinis pavojus |
| Valymo įrenginiai | PAVOJ GRUNTUI | PAVOJ PAVIRŠ VANDENIUI | PAVOJ POŽEM VANDENIUI |
| | Nežymus pavojus | Vidutinis pavojus | Vidutinis pavojus |

Vadovaujantis Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje yra esamas potencialus geologinės aplinkos taršos židynys – gamybos cechas, kurio apylinkėse galima grunto ir/ar požeminio vandens tarša. Pavojus gruntui ir paviršiniam vandeniui – nežymus, pavojus požeminiam vandeniui – vidutinis.

Gamybos cechas yra esamas įregistruotas statinys esamoje pramonės teritorijoje, rengiamu projektu jo plėtra nenumatoma. Be to, 2012 metais planuojamoje teritorijoje buvo atlikti geologiniai tyrimai, kuriais nustatyta, kad pagal karsto-sufozijos kategorijos pavojingumą, teritorija priskiriama nepavojingai. Sklypo geologinę sandarą iki 7.0m gylio sudaro technogeniniai dariniai (tIV), viršutinio Pleistoceno Baltijos posvitės fluvio-glacialinės nuosėdos (fIIIbl) ir glacialinės nuogulos (gIIIbl) ir viršutinio Pleistoceno Grūdų posvitės fluvio-glacialinės nuosėdos (fIIIgr). Sklypo ribose tyrimų metu grunto vandeningas horizontas aptiktas 2.4 – 3.5m gylyje nuo žemės paviršiaus (25.4 – 26.9m abs.a.). Grunto vandens lygis gali svyruoti apie 0,2 – 0,8m nuo išmatuoto lauko darbų metu. Teritorijoje neplanuojama veikla, kuri prieštarautų esamai situacijai ir blogintų rodiklius.



Vadovaujantis Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapiu duomenimis, neženkli planuojamo sklypo dalis šiaurėje patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos B sektoriaus ribas, tačiau šioje dalyje užstatymas neplanuojamas.

Vadovaujantis Bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į Pramonės ir sandėliavimo zoną, be to sklypo ribos, paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Sklype jau stovi esami įregistruoti pramonės ir sandėliavimo statiniai, todėl detaliojo plano sprendiniai nesudaro prielaidų planuojamos teritorijos bei gretimų aplinkos kokybės pabloginimui. Cheminė ir biologinė tarša nenumatoma. Ženklus transporto srautų padidėjimas nenumatomas.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla, nebus tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Pastaba: Jei suplanuotai veiklai ateityje bus reikalingas SAZ nustatymas, ši procedūra bus atliekama teisės aktu nustatyta tvarka.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Planuojamos teritorijos poveikis gretimai aplinkai:

Planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo objektų zoną, artimiausi gyvenamieji sklypai yra apie 700-800 m atstumu į šiaurę ir apie 300 m į pietus, tačiau nuo pietuose esančių teritorijų sklypą skiria geležinkelis bei kiti pramonės ir sandėliavimo objektai. 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 numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio gretimų sklypų teritorijoms.

Projekto iniciatorius įsipareigoja projektinių pasiūlymų rengimo metu įvertinti sklypo higieninę situaciją ir taikyti prevencines priemones apsaugančias nuo galimos taršos ir triukšmo bei užtikrinti Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“; Lietuvos higienos norma HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. V-190 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“; Lietuvos higienos norma HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. V-791 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“). (3-21 14.6.5 Mr)BSV-762, 2023-01-19 nuostatų laikymąsi, esant poreikiui numatyti poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.).

Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai:

Planuojama teritorija yra Gargždų miesto ribose, greta krašto kelio kelio Nr. 227 Jakai – Dovilai – Laugaliai. Planuojamos teritorijos dalis rytuose patenka į krašto kelio Nr. 227 Jakai – Dovilai – Laugaliai apsaugos zoną (50 m), kurioje jau stovi esami įregistruoti statiniai. Naujų pastatų statyba neplanuojama. Krašto kelio sukeliamas triukšmas ir tarša esamai pramonės ir sandėliavimo veiklai kuri numatoma plėstis už apsaugos zonos ribų neigiamos įtakos neturės. Įvertinus kelio apsaugos zonoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, išskiriama atskira esamo užstatymo zona, kur naujas užstatymas neplanuojamas.

Vadovaujantis Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse yra esami potencialūs geologinės aplinkos taršos židiniai: gamybos cechas, saugojimo aikštelė ir valymo įrenginiai, kurių apylinkėse galima grunto ir/ar požeminio vandens tarša, tačiau rengiamu projektu nenumatoma gyvenamoji ar visuomeninė veikla, plėtojama pramonės ir sandėliavimo veikla kuriai esami taršos šaltiniai neigiamos įtakos neturės.

Vadovaujantis Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapiu duomenimis, neženkli planuojamo sklypo dalis šiaurėje patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos B sektoriaus ribas, tačiau šioje dalyje užstatymas neplanuojamas.

Pietuose planuojama teritorija ribojasi su geležinkeliu. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonų dydis miesto gyvenamosiose vietovėse – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių, tačiau šios apsaugos zonos riba negali būti arčiau kaip 5 metrai iki geležinkelio statinio (geležinkelio kelio ir jo priklausinių); Sklypo dalyje patenkančioje į geležinkelio apsaugos zoną veikla vykdoma vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 str. nuostatomis. Kadangi šiuo atveju planuojamoje teritorijoje jau yra esami įregistruoti statiniai, geležinkelio apsaugos zonoje išskiriama atskira statybos zona 1.1 – esamo užstatymo zona, kur nauja

statyba neplanuojama, o rekonstrukcija galima tik gavus Geležinkelių infrastruktūros savininko ar valdytojo sutikimą.

Projekto iniciatorius įsipareigoja projektinių pasiūlymų rengimo metu įvertinti sklypo higieninę situaciją ir taikyti prevencines priemones apsaugančias nuo galimos taršos ir triukšmo, esant poreikiui numatyti poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.).

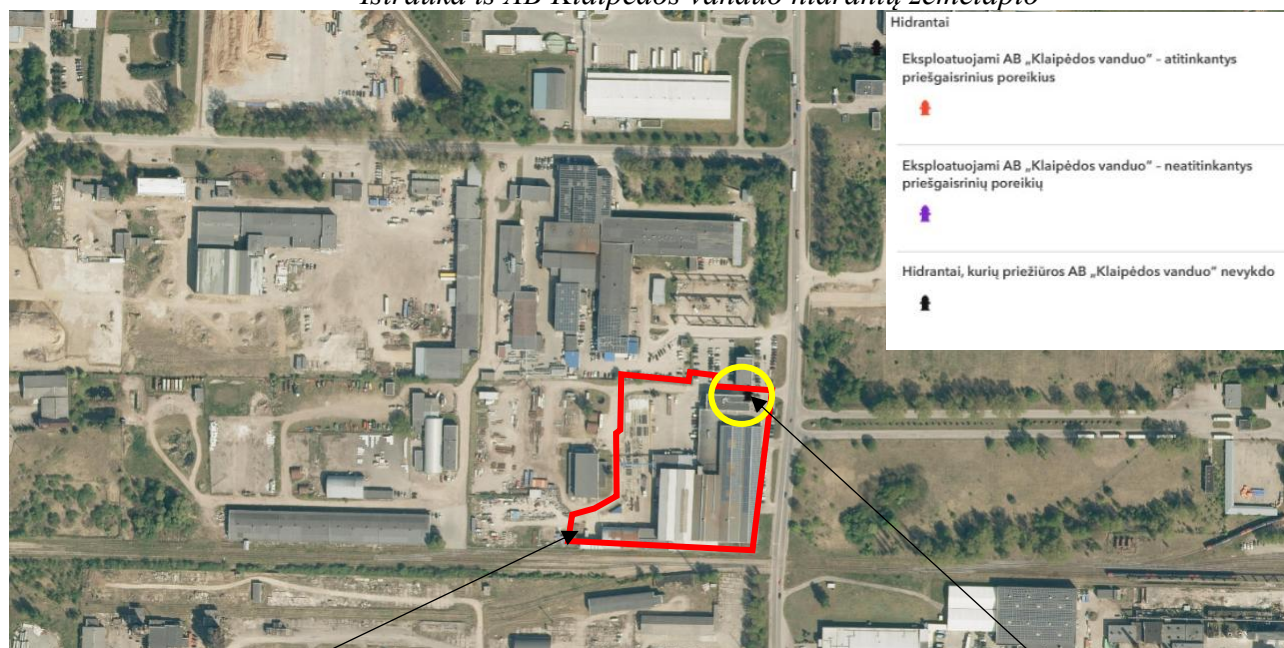
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės 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 specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 bei STR 2.03.02:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų ir planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklinimo ženklai (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu). Jei esami (planuojami) hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant projektinius pasiūlymus.

Ištrauka iš AB Klaipėdos vanduo hidrantų žemėlapis



Planuojama teritorija

Esamas hidrantas

Jei esami ar planuojami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų

vietos bus numatomos rengiant projektinių pasiūlymų rengimo metu,

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

Į sklypus patenkama iš esamomis nuvažomis iš B kat. gatvės, kurios RL 40 m. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis – apie 3,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai, 96124 Klaipėdos r. sav.

Inžineriniai tinklai:

Planuojamoje teritorijoje yra esami įregistruoti 100 proc. baigtumo statiniai, kurie yra prijungti prie esamų vandentiekio, nuotekų tinklų bei šilumos tiekimo tinklų, inžinerinė infrastruktūra paliekama esama. Esant poreikiui, numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų privačių vandentiekio ir nuotekų tinklų, gavus tinklų savininko sutikimą, arba Vandentiekio tinklų prijungimą numatyti prie AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų vandentiekio tinklų šulinio Nr.33 ($x = 6177458.44$ $y = 334234.57$), buitinių nuotekų tinklų prijungimą numatyti prie AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų savitakinių buitinių nuotekų tinklų tarp šulinių Nr. 192 ($x = 6177277.17$ $y = 334276.76$) ir Nr. 199 ($x = 6177310.22$ $y = 334273.85$) arba tarp šulinių Nr. 199 ($x = 6177310.22$ $y = 334273.85$) ir Nr. 142 ($x = 6177366.77$ $y = 334273.33$). **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu. Atsiradus galimybei, numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

- **Vandentiekio tinklai:** esami (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka).
- **Nuotekų tinklai:** esami (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekos surenkamos ir nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus arba infiltracinius šulinius sklypų ribose (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** Šildymo būdas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Planuojamoje teritorijoje buvęs melioracijos griovys panaikintas, įrengti lietaus nuotekų tinklai palei sklypo ribą. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Bendru atveju melioracijos statiniai sugadinti statybų metu atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Projektinių pasiūlymų rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, jiems patenkant į užstatymo zoną, iškeliami. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738). Vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintų Melioracijos techninio

reglamento MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių (toliau – Taisyklės) 53 punktu, Bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsaugos zona, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, įrengti nepratekančius dirbtinius vandens telkinius tik tiksliai nustačius (atsikarus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracija po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):

Sklypas Nr. 1:

- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 678 kv. m;
- III-2. Kelių apsaugos zonos - 5604 kv. m;
- III-3. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos - 1277 kv. m;
- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 670 kv. m;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 55 kv. m
- III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 2676 kv. m;
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 1500 kv. m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu registro Nr. 55/3826, sklypui įregistruoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0165 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0772 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Rengiamu detalioju planu nustatomi tarnaujantys servitutai gatvės plėtrai.

Sklypas Nr. 1:

- Kelio servitutas **SI** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas - 215) - 672 m²;
- Servitutas **SI** - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 672 m²;
- Kelio servitutas **SE** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0165 ha;
- Kelio servitutas **SE** - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0772 ha;
- Servitutas **SE** - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Atliekos:

Atliekos bus surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tiksliai atliekų konteinerių vieta nustatoma projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, Klaipėdos rajone. Susisiekimo sistema esama.

Į planuojamą teritoriją patenkama esamomis nuvažomis iš krašto kelio Nr. 227 Jakai-Dovilai-Laugaliai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Vadovaujantis LR kelių įstatymo nuostatomis automagistralių ir I kategorijos kelių kelio juosta -39 m. Dalis planuojamo sklypo patenka į Krašto kelio Nr. 227 Jakai-Dovilai-Laugaliai apsaugos zoną. Šioje dalyje stovi esami įregistruoti statiniai. Rengiamu projektu nauja statyba kelio apsaugos zonoje neplanuojama, esamiems statiniams patenkantiems į kelio apsaugos zoną ir į geležinkelio apsaugos zoną išskiriama atskira statybos zona 1.1 – esamo užstatymo zona.

Bendruoju planu sklypo rytuose suplanuota B kat. gatvė, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų – 40 m. Esamas kelio/gatvės kelio dangą – asfaltas. Gatvės raudonosios linijos patenka į planuojamos teritorijos ribas, todėl sklypo dalyje patenkančioje į gatvės raudonąsias linijas išskiriama sklypo dalis 1B, kuriai nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos bei nustatomi tarnaujantys servitutai kodas: 215, 222. Naujos nuovažos iš B kat. gatvės neplanuojamos, greitis palei planuojamą teritoriją neviršija 50 km/h.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant planuojamo pastato poreikį projektinių pasiūlymų rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu.

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

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugotinių medžių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarko aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose priklausomųjų želdynų bendras plotas sudaro ne mažiau nei 10 % viso žemės sklypo ploto.

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 saugotiniems 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

