

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai**

#### *Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai*

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Globėjų g. 47, Gargždų mieste, Klaipėdos raj. (kad. Nr. 5520/0011:161). Planuojamos teritorijos plotas – 0,1004 ha.

**Nagrinėjama teritorija:** pagal LR teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką, t.y. apribota: Globėjų g., Gulbių g. ir Pušų g.

**Planavimo tikslai:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo esamą sklypą padalinti į du atskirus žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planavimo uždaviniai:** koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00062223 sprendinius.

#### *Teritorijos naudojimo reglamentai*

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklypuose numatoma gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos rajono bendruoju planu, Gargždų miesto bendruoju planu, STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", Teritorijų planavimo normomis. Detaliojo plano koregavimu esamo sklypo pagrindu nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdų suformuojami žemės sklypai:

#### **Žemės sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

- **Žemės sklypo plotas** - 502 m<sup>2</sup>.
- **Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- **Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdai** – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- **Planuojamų pastatų aukštis** - Sklype planuojama statyti 1 - 2 aukštų pastatus, max. iki 8,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- **Sklypo užstatymo tankumas** - 38 %.
- **Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas** – 0.4.
- **Užstatymo tipas** - sodybinis užstatymas (su).

#### **Žemės sklypui Nr.2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

- **Žemės sklypo plotas** - 502 m<sup>2</sup>.
- **Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
- **Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdai** – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- **Planuojamų pastatų aukštis** - Sklype planuojama statyti 1 - 2 aukštų pastatus, max. iki 8,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- **Sklypo užstatymo tankumas** - 38 %.
- **Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas** – 0.4.
- **Užstatymo tipas** - sodybinis užstatymas (su).

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

***Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus ir įrenginius, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).***

*Detaliojo plano sprendinių atitikimas 2025-04-24 sprendimu Nr. T11-171 patvirtintoms Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairėms*

#### ***Atitiktis darnaus vystymosi principams***

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų namų rajoną, aprūpintą centralizuotais inžineriniais tinklais, išvystyta susisiekimo infrastruktūra (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai), bei socialine infrastruktūra.

#### ***Urbanistinis integralumas***

Rengiamu detalioju planu planuojamos teritorijos susisiekimo sistema, gatvių tinklas, dviračių ir pėsčiųjų takai lieka esami, naujai neplanuojami.

Rengiamu detalioju planu planuojamas sodybinis užstatymas, kuris įvertinus darnaus vystymo principus darniai įsilies į bendrą kvartalo užstatymą.

#### ***Funkcionali struktūra***

Planuojama teritorija pasižymi palankia urbanistine integracija, ribojasi D kat. Globėjų ir Gulbių gatvėmis, kas sudaro galimybes pasiekti Gargždų miesto tiek atviras urbanistines erdves, tiek žaliąsias zonas.

#### *Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius*

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Gargždų miesto centrinėje dalyje.

#### *Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu*

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija planuojama veikla - gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### *Gretimybių poveikis gyvenamajai aplinkai*

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.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

#### *Gaisrinė sauga.*

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. 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.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš (galiojančiu) detalioju planu reg. Nr. 003553000341 suplanuotų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie įrengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Priešgaisriniai hidrantai 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 hidrato ženklavimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Gargždų priešgaisrinė gelbėjimo valdyba) – 3,0 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai, Klaipėdos raj.

### Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Gargždų miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* prisijungimas numatomas prie kvartalo vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie kvartalo buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: Naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Esama NTR registre įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga:*

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,0007 ha. Teritorijos unikalus Nr. 100102152.

*Siūloma nustatyti naują specialiąją žemės naudojimo sąlygą:*

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI sk., 11) – 1004 m<sup>2</sup> (planuojama teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zoną - 3B juostą).

**Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.**

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Globėjų g. 47, Gargždų mieste, Klaipėdos raj. Susisiekimas su planuojama teritorija yra iš D kat. Gulbių gatvės (RL-16 m, esamas važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – žvyras).

Servitutai.

*Esami sklypo NTR registruoti servitutai: nėra.*

*Siūlomi servitutai: nėra*

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091).....  ..... A. Taurosevičienė