

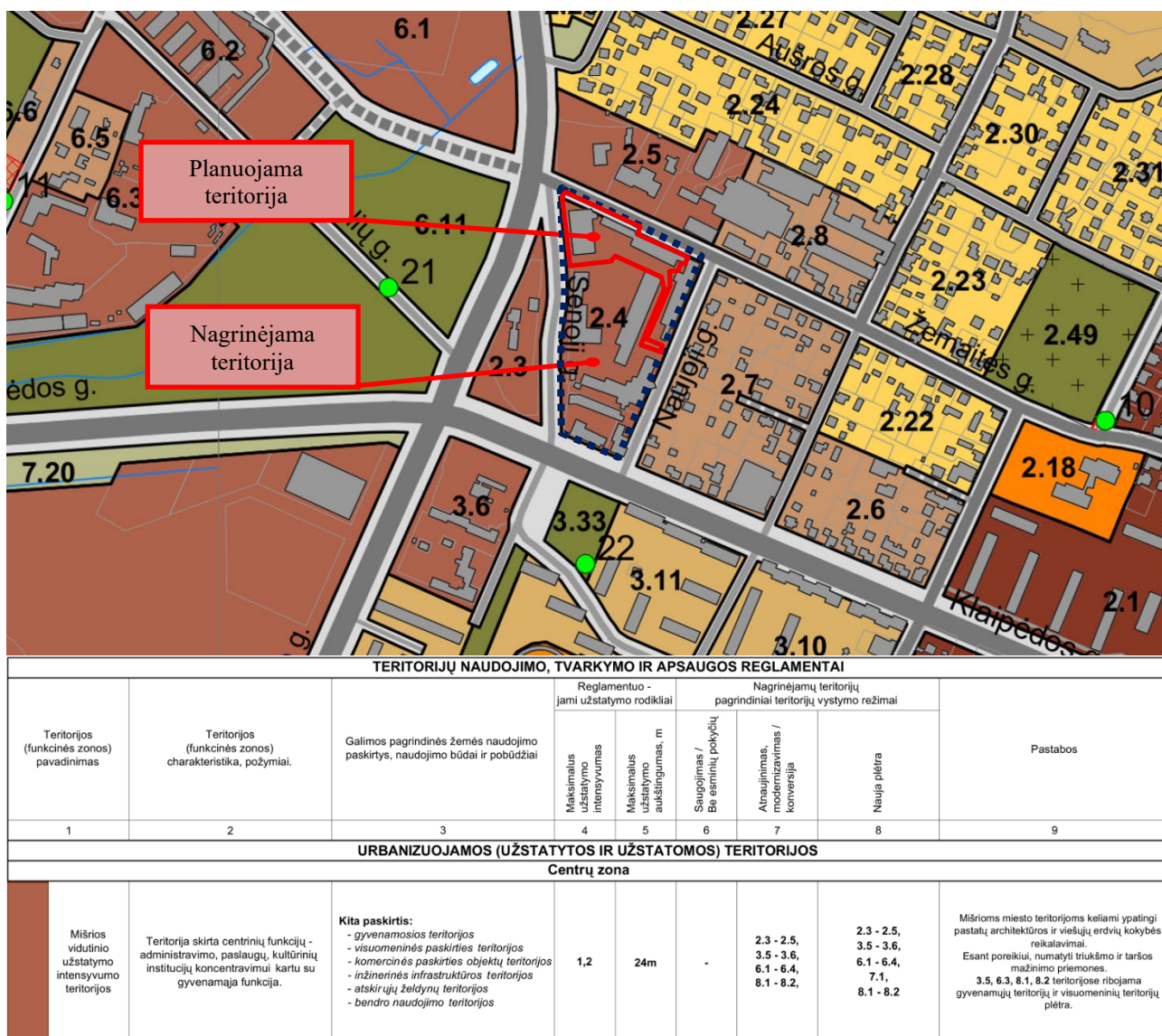
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, žemės sklypams (kad. Nr. 5520/0010:110, kad. Nr. 5520/0010:14) iš naujo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą; žemės sklypams (kad. Nr. 5520/0010:109, 5520/0010:80) nekeičiant pagrindinės naudojimo paskirties pakeisti naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti teritorijas reikalingas inžinerinei infrastruktūrai.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** esami sklypai buvo suformuoti Žemės sklypo, esančio Naujojoje g. 5, Gargždų mieste, formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-19 įsakymu Nr. AV-2203. Sklypams šiuo metu nėra nustatyti konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai, kadangi teritorijoje iki šiol nebuvo parengtas detalusis planas. Žemės sklypų Žemaitės g. 55 ir 57 naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Vadovaujantis Gargždų miesto bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2014-01-30 sprendimu Nr. T11-36 (toliau – Bendrasis planas), sprendiniais, sklypai patenka į mišrią vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją, skirtą centrinių funkcijų – administravimo, paslaugų, kultūrinių institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija. Šioje zonoje pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdas nėra leistinas. Teritorijos vystymo režimas – atnaujinimas/ modernizavimas/ konversija. Detaliuoju planu siekiama suplanuoti teritoriją taip, kad ji atitiktų Bendrojo plano sprendinius.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamuose žemės sklypuose Nr. 01-03 bus vystoma komercinė ir administracinė veikla. Tuo tikslu numatoma keisti esamų pastatų Žemaitės g. 55 ir 57 paskirtį. Taip pat numatoma pastatų Žemaitės g. 53 ir 55 rekonstrukcija su galimybe didinti pastatų aukštį. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Galimas statinių paskirtis žiūrėti projekto reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis Bendrojo plano pagrindinio (reglamentų) brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mišrią vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją, skirtą centrinių funkcijų – administravimo, paslaugų, kultūrinių institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija. Leistini žemės naudojimo būdai – G, V, K, I, E, B. Didžiausias leistinas aukštingumas – 24 m, užstatymo tankis – 1,2. Teritorijos vystymo režimas – atnaujinimas/ modernizavimas/ konversija.

1 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio (reglamentų) brėžinio



4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis Bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į mišrią vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją, skirtą centrinių funkcijų – administravimo, paslaugų, kultūrinių institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija. Galimi žemės naudojimo būdai: G, V, **K, I**, E, B. Atsižvelgiant į Bendrojo plano sprendinius bei vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 (aktuali redakcija) (toliau – Teritorijų planavimo normos), planuojamiems komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypams Nr. 01-03 nustatomas teritorijos naudojimo tipas - „**Paslaugų teritorija**“ (PA). Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypams Nr. 04-06 nustatomas teritorijos naudojimo tipas - „**Inžinerinės infrastruktūros koridorius**“ (TK).

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.6 punktu, Paslaugų teritorija – teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.11 punktu, Inžinerinės infrastruktūros koridorius – linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

5. **Teritorijos užstatymo tipas:** vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis ir esamu užstatymu, sklypams Nr. 01-03 nustatomas užstatymo tipas - „**laisvo planavimo užstatymas**“ (Ip).

6. **Leistinas statinių aukštis:** vadovaujantis Bendroju planu, didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 24 m. Sklype Nr. 01 esančio **2 aukštų** pastato aukštis nekeičiamas, lieka esamas – **8,4 m**. Sklypuose Nr. 02 ir Nr. 03 pastatai bus **iki 3 aukštų ir neviršys 12 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Bendrojo plano sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankio, todėl planuojamiems sklypams leidžiamas užstatymo tankis nustatytas atsižvelgiant Teritorijų planavimo normų II skirsnio 3 lentelėje esančias rekomendacijas: didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis paslaugų teritorijoje, esant 1-3 aukštų pastatams – 80 %. Sklypams Nr. 02 ir Nr. 03 nustatomas užstatymo tankis – 65 % – neviršija Teritorijų planavimo normose esančiu rekomendacijų. Sklypo Nr. 01 užstatymo tankis – 61 % – nustatytas vadovaujantis esamu užstatymu: NTR duomenų bazės išrašo Nr. 44/2176628 duomenimis, užstatytas plotas – 1024 m².
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** vadovaujantis Bendroju planu, didžiausias leistinas užstatymo tankis planuojamoje teritorijoje – 1.2. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų II skirsnio 3 lentelėje esančiomis rekomendacijomis, didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas paslaugų teritorijoje, esant 1-3 aukštų pastatams (perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas) – 2. Atsižvelgiant į tai, kas išvardinta, sklypams Nr. 02 ir Nr. 03 nustatytas užstatymo intensyvumas – **1.2**. Sklypo Nr. 01 užstatymo intensyvumas **0.9** – nustatytas vadovaujantis esamu užstatymu: NTR duomenų bazės išrašo Nr. 44/2176628 duomenimis, bendras pastato plotas – 1421.74 m².
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir/ar linija:** statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. 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: 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.
Kadangi sklypo Nr. 01 statybos riba sutampa su esamo įregistruoto pastato un. Nr. 5595-6001-0126 ribomis, o pastato parametrai (nei užstatymo plotas, nei pastato aukštis) nebus keičiami, sutikimas dėl neišlaikomų atstumų iki sklypo ribų nėra reikalingas.
Kadangi sklypuose Nr. 02 ir Nr. 03 esančius pastatus numatoma rekonstruoti, didinant jų parametrus (užstatymo plotą ir/ ar pastato aukštį), yra gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai dėl neišlaikomų atstumų iki sklypų ribų (žr. projekto sudėtyje, prieduose).
Atsižvelgiant į nagrinėjamoje teritorijoje esantį užstatymą, statybos linija nenustatoma.
Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja didelio tūrio pramonės ir sandėliavimo, komerciniai, administraciniai ir visuomeniniai pastatai. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse, formuojamuose žemės sklypuose vyrauja ta pati ūkinė veikla.
11. **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 esamų C ir D kat. gatvių. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos. Sprendiniai dera prie esamos urbanistinės struktūros, sklypo gretimybėse esančiuose sklypuose taip pat vystoma komercinė veikla. Iš planuojamos teritorijos lengvai pasiekiamos atviros žaliosios erdvės – į pietus ir į vakarus nuo planuojamos teritorijos, kitapus Klaipėdos gatvės ir Kretingos plento yra teritorijos, skirtos intensyviai naudojimui įrengiamiems rekreacinės paskirties želdynams.

12. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**

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

13. **Priešgaisriniai reikalavimai:** rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantai yra įrengti ~ 10 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, Žemaitės gatvėje (žr. 2 pav.).

Pateikimas į planuojamą teritoriją: į sklypus patenkama esamomis nuovažomis iš Žemaitės ir Senosios gatvių (RL – 20 m), per esamą 5 m pločio privažiavimo kelią.

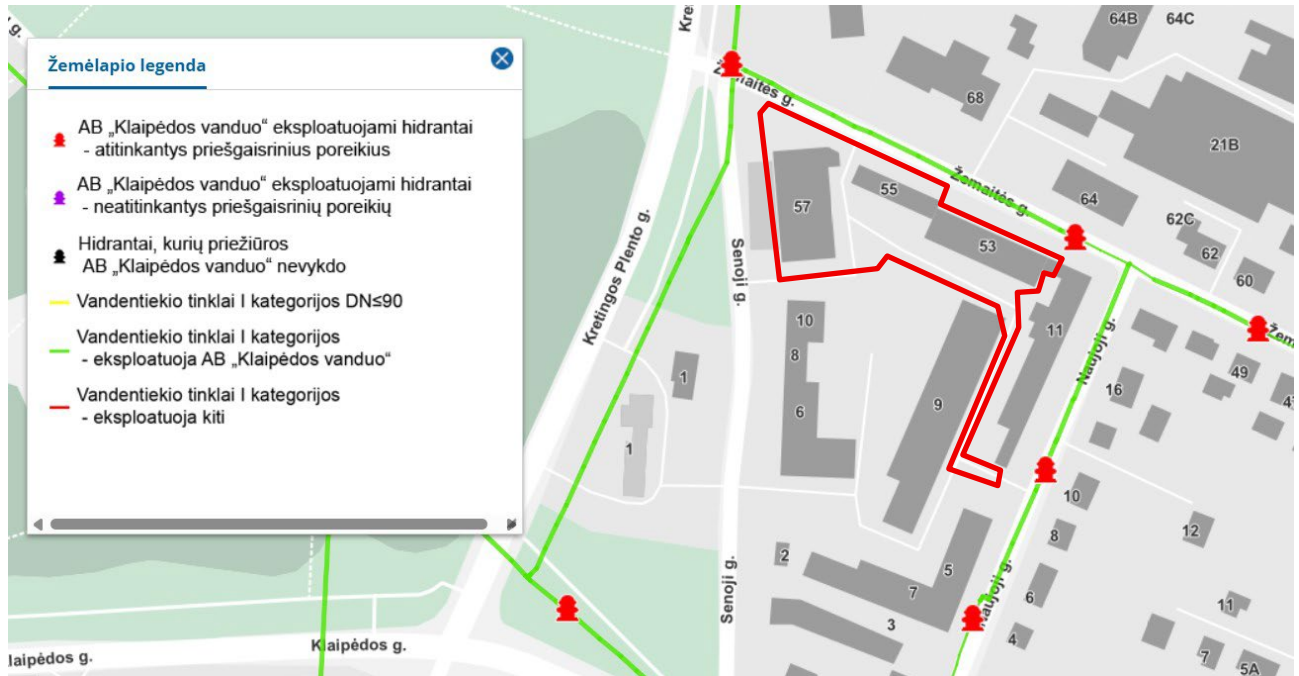
Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 “Visuomeninės paskirties statiniai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį, pateikiami lentelėje:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – kitapus Žemaitės gatvės, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., 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.

2 pav. ištrauka iš www.vanduo.lt



14. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** planuojamoje teritorijoje esantys pastai yra prijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų. Pastatams tiekama centralizuota šilumos energija, atvesti elektros bei ryšių tinklai.
- Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 13.1. *Geriamas vanduo:* esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, nutiestų Žemaitės gatvėje. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.2. *Buitinės nuotekos:* esami pastatai prijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nutiestų Žemaitės gatvėje. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.3. *Lietaus nuotekos:* esami pastatai prijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, nutiestų Žemaitės gatvėje. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas:* esami pastatai prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų, nutiestų Žemaitės gatvėje. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Elektros tinklai:* iki esamų pastatų yra atvestos elektros linijos. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.6. *Ryšių tinklai:* iki esamų pastatų yra atvesti ryšių tinklai. Detalioju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Dujotiekio tinklai:* šalia planuojamos teritorijos, Naujojoje ir Senojoje gatvėse, yra esami dujotiekio tinklai. Detalioju planu prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

15. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:** į sklypus Nr. 01-03 patenkama per sklype Nr. 04 esantį privažiavimo kelią, į kurį patenkama esamomis nuvažomis iš Žemaitės, Senosios ir Naujosios gatvių. Sklypas Nr. 04 buvo suprojektuotas Žemės sklypo, esančio Naujojoje g. 5, Gargždų mieste, formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-19 įsakymu Nr. AV-2203, patekimui į žemės sklypus, kurių un. Nr.: 4400-4770-0425, 4400-4770-0347, 4400-4769-7510, 4400-4769-7587, 4400-4769-7332, 4400-4769-9538, 4400-4769-8108, 4400-4769-7287, 4400-4770-0703, 4400-4771-00276. Sklype Nr. 04 yra įregistruotas tarnaujantis kelio servitutas (2017-08-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 12SK-1341-(14.12.110.)). Į sklypą Nr. 01 taip pat numatomas tiesioginis patekimas iš Senosios gatvės. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Taip pat automobilius planuojama statyti esamose automobilių stovėjimo vietose, įrengtose ties planuojamais sklypais gatvių raudonųjų linijų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų kiekis ir išdėstymas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, įvertinus pastato paskirtį ir atitinkamų patalpų (prekybos salių) plotus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelę. Sklypuose Nr. 01-03 detalioju planu numatomos galimos pastatų paskirtys – prekybos, paslaugų, maitinimo ir administracinė.
- Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
- C kat. Žemaitės gatvė (RL – 20 m): važiuojamosios dalies plotis – 7-8 m, eismo juostų dvi, vienos eismo juostos plotis 3,5-4 m, abipus gatvės nutiesti 1,4-2,7 m pločio šaligatviai.
 - D kat. Senoji gatvė (RL – 20 m): važiuojamosios dalies plotis – 6 m, eismo juostų dvi, vienos eismo juostos plotis 3 m, vienoje gatvės pusėje nutiestas apie 1,5 m pločio šaligatvis.
 - D kat. Naujoji gatvė (RL – 15 m): važiuojamosios dalies plotis – 6 m, eismo juostų dvi, vienos eismo juostos plotis 3 m, vienoje gatvės pusėje nutiestas apie 1,5 m pločio šaligatvis.
16. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**
- 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės statybų metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, jas sutvarkyti iki buvusios kokybės;
- 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypų savininkai įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypus kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
17. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašą (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis komercinės paskirties objektų teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **10 proc.**
18. **Atliekos:** atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
19. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos būklės analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga.
- Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 30 m atstumu, yra krašto kelias Nr. 216 Gargždai-Kretinga (B kat. Kretingos Plento gatvė). Sklypai Nr. 01 ir Nr. 05 patenka į krašto kelio apsaugos zonos (50 m) ribas. Į pietus nuo planuojamos teritorijos, apie 130 m atstumu, yra

krašto kelias Nr. 228 Dauparai–Gargždai–Vėžaičiai (B kat. Klaipėdos gatvė). Planuojami sklypai į krašto kelio apsaugos zonos (50 m) ribas nepatenka. Sklypuose Nr. 01 ir Nr. 05 galioja specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 800 m atstumu, yra Gargždų miesto vandenvietė (grupė - IIa1). Planuojami sklypai yra vandenvietės apsaugos zonos 3B juostoje. Planuojamiems sklypams galioja specialioji žemės naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla (gyvenamoji), nesukuria kriterijų, kodėl turėtų būti nustatyta SAZ. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

20. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
21. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
22. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** detaliojo planu yra planuojami komercinės paskirties objektai, todėl bus sukurtos papildomos darbo vietos. Prekybos/ paslaugų objektai tarnaus aplinkinių teritorijų gyventojų poreikiams.
23. **Servitutai:** planuojamoje teritorijoje 2017-08-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 12SK-1341-(14.12.110.) yra įregistruoti servitutai:
Sklypas Žemaitės g. 57 (po padalinimo, sklypai Nr. 01 ir Nr. 05): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, tarnaujantis daiktas yra žemės sklypas, kurio unikalūs Nr.4400-4769-8251).
Sklypas Žemaitės g. 55 (po padalinimo, sklypai Nr. 02 ir Nr. 06): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, tarnaujantis daiktas yra žemės sklypas, kurio unikalūs Nr.4400-4769-8251).
Sklypas Žemaitės g. 53 (Nr. 03): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, tarnaujantis daiktas yra žemės sklypas, kurio unikalūs Nr.4400-4769-8251); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, tarnaujantis daiktas yra žemės sklypas, kurio unikalūs Nr.4400-4769-7587); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, teisė galioja žemės sklype, kurio unikalūs Nr.4400-4769-7587) - 0.0069 ha (detaliajame plane S3.1).
Sklypas Nr. 04: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, teisė galioja žemės sklypų savininkams, kurių unikalūs Nr. 4400-4770-0425, 4400-4770-0347, 4400-4769-7510, 4400-4769-7587, 4400-4769-7332, 4400-4769-9538, 4400-4769-8108, 4400-4769-7287, 4400-4770-0703, 4400-4771-00276) - 0.1538 ha (detaliajame plane S4.1); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, teisė galioja žemės sklypo savininkui, kurio unikalūs Nr.4400-4770-0703.) - 0.0141 ha (detaliajame plane S4.2).
Visi esami įregistruoti servitutai lieka galioti, taip pat suplanuojami nauji:
Sklypuose Nr. 01-03 esamų šilumos tinklų apsaugos zonų ribose suplanuojami servitutai S1, S2.1, S2.2. S3.2. Sklype Nr. 04, kelio servituto zonoje S4.1 suplanuojamas servitutas tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Sklypuose Nr. 05 ir Nr. 06 suplanuojami servitutai tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui ir kelio servitutai S5 ir S6.
24. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos

nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:

- 23.1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – sklypai Nr. 01, 05;
- 23.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – sklypai Nr. 01, 05;
- 23.3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – sklypai Nr. 01-06;
- 23.4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – sklypai Nr. 01-06;
- 23.5. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – sklypai Nr. 01-04, 06;
- 23.6. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) sklypai Nr. 01-06.

24. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:***

24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0.1676 ha):

- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.4 m** (esamas);
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **61 proc.** (esamas);
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.9** (esamas);
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiektimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**

24.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S1:** Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnauja AB „Klaipėdos energija“, kodas 222) - 17 m².

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus servitutinėse zonose S4.1, S5, S6, - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus servitutinėse zonose S4.1, S5, S6 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).

24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 578 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 15 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 60 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 36 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 17 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1676 m².

24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.0684 ha):

- 26.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);
- 26.1.2. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**);
- 26.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **12 m**;

26.1.4. Užstatymo tankis – **65 proc.**;

26.1.5. Užstatymo intensyvumas – **1.2**;

26.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

26.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

26.1.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);

26.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisieikimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

26.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;

26.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**

26.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S2.1:** Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnauja AB „Klaipėdos energija“, kodas 222) - 3 m².

- **S2.2:** Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnauja AB „Klaipėdos energija“, kodas 222) - 8 m².

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus servitutinėse zonose S4.1, S5, S6, - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218).

- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus servitutinėse zonose S4.1, S5, S6 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).

26.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 133 m²;

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 2 m²;

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 11 m²;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 684 m².

24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0.1041 ha):

28.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

28.1.2. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**);

28.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **12 m**;

28.1.4. Užstatymo tankis – **65 proc.**;

28.1.5. Užstatymo intensyvumas – **1.2**;

28.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

28.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

28.1.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);

28.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisieikimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

28.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;

28.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**

28.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S3.1:** Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnauja žemės sklypui un. Nr. 4400-4769-7587, kodas 215) - 69 m².

- **S3.2:** Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnauja AB „Klaipėdos energija“, kodas 222) - 77 m².

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 03 viešpataus servitutinėse zonose S4.1, S5, S6, - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218).

- Žemės sklypas Nr. 03 viešpataus servitutinėje zonoje S4.1, S5, S6 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).

28.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 30 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 77 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1041 m².

24.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0.1538 ha):

30.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

30.1.2. Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);

30.1.3. Leistinas pastatų aukštis – nenustatomas;

30.1.4. Užstatymo tankis – nenustatomas;

30.1.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

30.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba – nenustatoma;

30.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (**TK**);

30.1.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

30.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

30.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – nenustatomi;

30.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma.

30.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S4.1:** Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) - 1538 m²;
Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 1538 m².
- **S4.2:** Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnauja žemės sklypui un. Nr. 4400-4769-8251, kodas 222) - 141 m².

30.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 193 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 21 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 195 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1538 m².

24.5. Žemės sklypas Nr. 05 (0.0227 ha):

32.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

32.1.2. Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);

32.1.3. Leistinas pastatų aukštis – nenustatomas;

32.1.4. Užstatymo tankis – nenustatomas;

32.1.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

32.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba – nenustatoma;

32.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (**TK**);

32.1.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

32.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

32.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – nenustatomi;

32.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma.

32.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S5:** Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) - 227 m²;
Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 227 m².

32.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 132 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 17 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 164 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 78 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 227 m².

24.6. Žemės sklypas Nr. 06 (0.0262 ha):

- 34.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);
- 34.1.2. Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 34.1.3. Leistinas pastatų aukštis – nenustatomas;
- 34.1.4. Užstatymo tankis – nenustatomas;
- 34.1.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
- 34.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba – nenustatoma;
- 34.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (**TK**);
- 34.1.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;
- 34.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai – aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 34.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – nenustatomi;
- 34.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma.

34.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- **S6:** Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) - 262 m²;
Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 262 m².

34.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 62 m²;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 80 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 147 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 262 m².

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

