

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 pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – padalinti žemės sklypą (-us) į atskirus sklypus; esant poreikiui, pakeisti žemės sklypo (-ų) naudojimo būdą, vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais; nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus; esant poreikiui, suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijas).

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:240) Klaipėdos g. 53, Gargždai, naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijų (V) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2), nustatant sklypo užstatymo rodiklius (tanką, intensyvumą, aukštingumą), suplanuojant statybos ribas ir zonas ir kt. Įvertinus esamą situaciją bei planuojamą ūkinę veiklą sklypo ribų keitimo atsisakyta.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 24961 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklype yra esami įregistruoti statiniai: Pastatas - Gydytojų paskirties pastatas (Un. Nr. 5598-9014-6019), Pastatas – Pensionas (Un. Nr. 4400-5391-4556), Pastatas – Pensionas (Un. Nr. 4400-5391-4560), Pastatas – Sandėlis (Un. Nr. 5593-3002-4012), Pastatas - Pirtis – skalbykla (Un. Nr. 5597-4019-4012), Pastatas - Fekalinių vandenų kanalizacijos šulinys (Un. Nr. 5597-5021-5017), Pastatas - Katilinė su gyvenamosiomis patalpomis (Un. Nr. 5597-4019-4023) ir Kiti inžineriniai statiniai ir inžineriniai tinklai. Vadovaujantis 2020-02-07 matininko R. K. parengtu statinių išdėstymo planu, statinių aukščiai svyruoja nuo 3,20 m iki 17,62 m. Esamas užstatymas, kuriam nustatoma statybos zona 1.1., lieka galioti, nedidinant esamo aukštingumo. Planuojant naujus statinius ar rekonstruojant statinius zonoje 1.2., maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško – **15 m**, didžiausias leidžiamas statinių aukštų skaičius – **3+m**. 1.3. zonoje galima antžeminės jungiamosios galerijos statyba, nepažeidžiant servituto sąlygų, sudarant galimybę eksploatuoti inžinerinius tinklus.

Sklypo užstatymo tankis – **40 %**, užstatymo intensyvumas – **0,6**, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

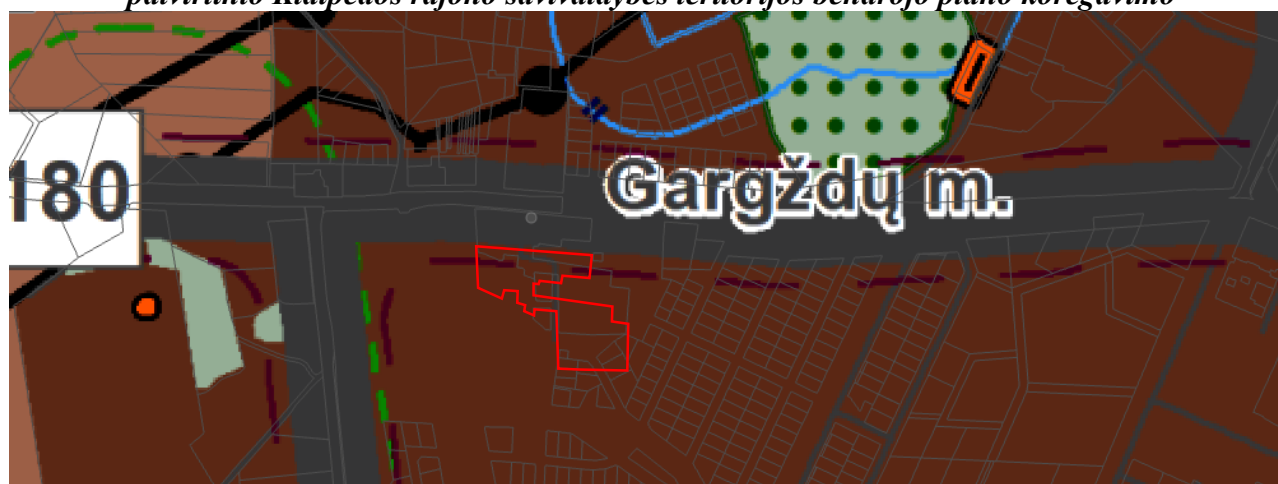
Statinių rekonstrukcija kelio apsaugos zonoje galima vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 str., Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

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“ (toliau – Reglamentas) 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. Šiuo atveju sklype stovi esami įregistruoti statiniai, kurių aukštingumas ir užstatymo ribos ties sklypo ribomis nedidindamos, todėl sutikimai nereikalingi.

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, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir esamu užstatymu.

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



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)	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
180.		Teritorija tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos bendrąjį planą					
		Teritorijos patenkančios už Gargždų miesto bendrojo plano ribas tvarkomas vadovaujantis nustatytais reglamentais:					
		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 bendruoju planu					

Planuojama teritorija tvarkoma pagal Gargždų miesto teritorijos Bendrąjį planą.

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



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	Maksimalus užstatymo intensyvumas	Maksimalus užstatymo aukštumas, m	Saugojimas / Be esminių pokyčių	Atnaujinimas, modernizavimas / konversija	Nauja plėtra	Pastabos
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 socialinė 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.

Planuojama teritorija patenka į mišrią, mažo užstatymo intensyvumo teritoriją, skirtą centrinių funkcijų – paslaugų kartu su gyvenamąja funkcija ir jos aptarnavimui reikalinga socialine infrastruktūra, Nr. 7.2, kur galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita, galimi žemės naudojimo būdai: Gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos; maksimalus užstatymo intensyvumas – **0,5**, maksimalus aukštumas – **15** m, pagrindiniai vystymo režimai: atnaujinimas, modernizavimas/konversija bei nauja plėtra. Esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.4. p., **mišri gyvenamoji teritorija** - Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis;

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje gyvenamojoje teritorijoje (GM): G1, **G2**, K, V, R, B, I2, E. Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo,

sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui nustatyti užstatymo rodikliai neviršija maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių, o esamo užstatymo aukštingumas - **nedidinamas**. 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	
			Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-

Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojamos teritorija yra Gargždų mieste, urbanizuotoje teritorijoje, aprūpintoje centralizuotais inžineriniais tinklais, kur yra išvystyta susisiekimo sistema, užtikrinama socialinė infrastruktūra. Rengiamu projektu perplanuojamas esamas sklypas, į kurį patenkama tiesiogiai esamomis nuvažomis iš Klaipėdos gatvės (B kat.), nuvažų skaičius ir vieta nekeičiami. Rengiamu projektu perkeliama Bendrojo plano sprendiniai - palei planuojamą teritoriją vakaruose numatoma perspektyvinė D kat. gatvė.

Vakaruose šalia planuojamos teritorijos yra laisva valstybinė žemė numatyta visuomenės poreikiams.

Planuojama teritorija, atitinkanti kvartalo sąvoką, jau yra užstatyta esamais statiniais, o nustatyti sklypo užstatymo rodikliai neviršija Bendrojo plano nustatytų.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos ir kultūros paveldo vertybių, teritorija neskaidoma į smulkesnius sklypus, išsaugoma esama susisiekimo sistema, užtikrinamas priklausomųjų želdynų kiekis.

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:

Planuojama gyvenamoji ūkinė veikla, planuojamoje teritorijoje nesprenžiami kiti visuomenės poreikiai. Teritorija yra Gargždų mieste, urbanizuotoje teritorijoje, aprūpintoje centralizuotais inžineriniais tinklais, susisiekimo sistema išvystyta, užtikrinama socialinė infrastruktūra, mieste veikia parduotuvės, mokyklos, darželiai, gydymo įstaigos bei kitos paslaugos.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

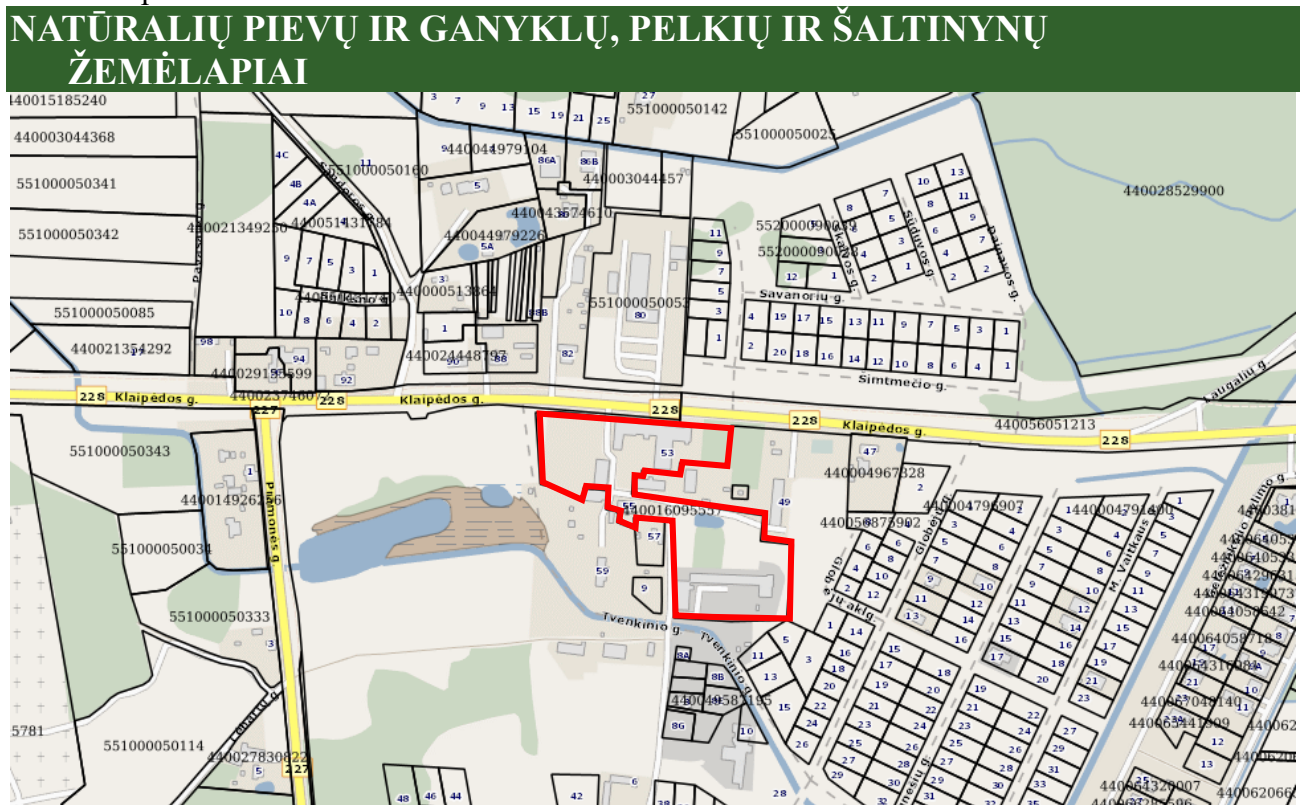
Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso ribas. Vadovaujantis Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis Planuojamoje teritorijoje yra neveikianti katilinė, kuri yra neeksploatuojama, todėl ją numatoma naikinti.

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

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

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

Į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra užpelkijusi teritorija, kurioje galioja SŽNS - Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), tačiau planuojama teritorija nepatenka į natūralių pievų ir šaltinynų teritorijas, o planuojama gyvenamoji ūkinė veikla neturės neigiamos įtakos esamoms pievoms.



Planuojama teritorija

Šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su Krašto kelias Nr. 228 Dauparai- Gargždai- Vėžaičiai (B kat. Klaipėdos g.). Dalis planuojamo sklypo patenka į kelio apsaugos zoną. Įvertinus esamą situaciją, kelias yra miesto teritorijoje, palei planuojamą teritoriją įrengti greičio ribojimo kalneliai, be to planuojamoje teritorijoje stovi jau esami įregistruoti statiniai, patenkantys į kelio apsaugos zoną. Nauja statyba kelio apsaugos zonoje neplanuojama. **Statinių rekonstrukcija kelio apsaugos zonoje galima vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 str., Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).** Rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos

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“, 1 lentelėje nurodytiems leidžiamiems triukšmo ribiniams dydžiams.

Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dyn} , dBA	L_{dienes} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

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.

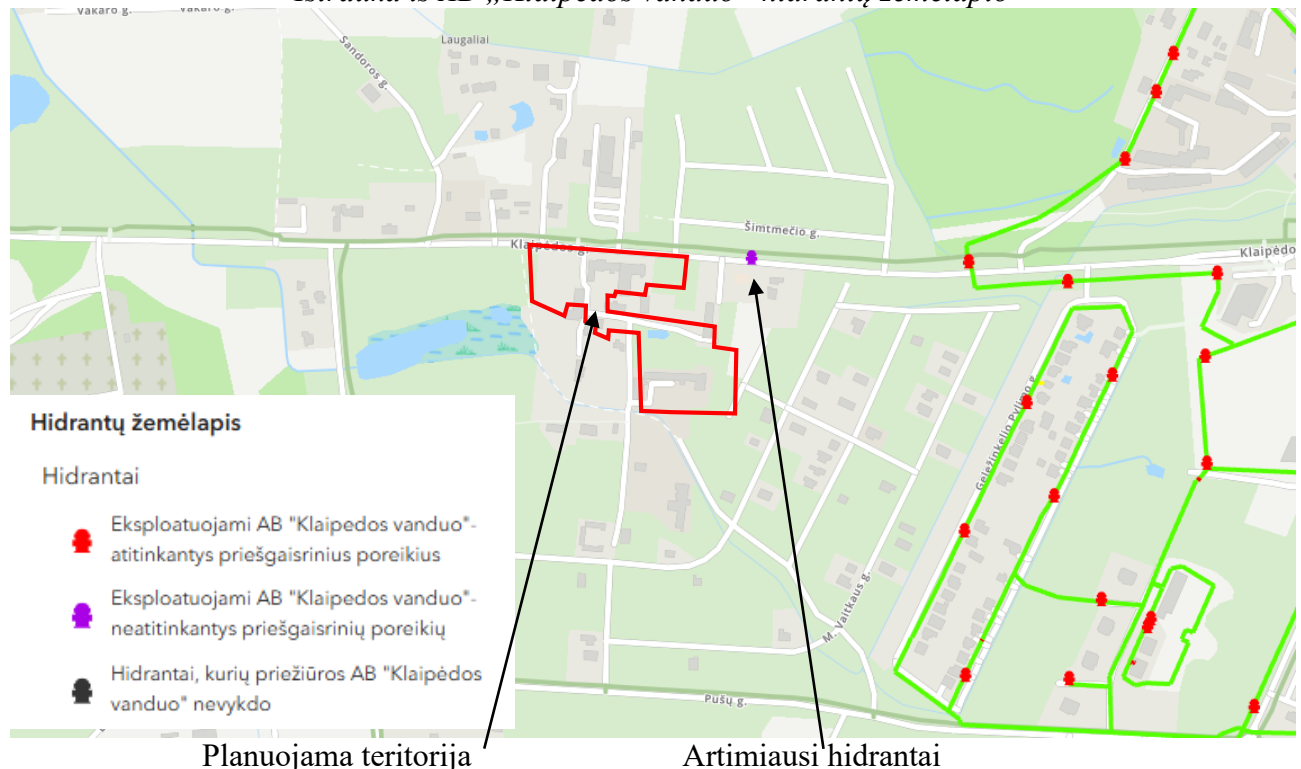
Gaisrinė sauga:

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 sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

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, bei iš sklypo ribose esančio vandens telkinio. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklavimo 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 žemėlapiu



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 sklypą patenkama esamomis nuvažiomis iš B kat. gatvės. 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 1,6 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 tinklų, inžinerinė infrastruktūra paliekama esama. Esant poreikiui, numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų **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.

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų vandentiekio tinklų (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir tinklų savininko pritarimą).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų arba lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius įrengiamus sklypų ribose (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR numatyta tvarka).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- **Melioracija:** Pietuose palei sklypą nutiesta melioracijos griovys. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. 1 d. 2 punktu: melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsiklus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimą vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius) draudžiama:
 - a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
 - b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
 - c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
 - 3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tverti tvoras, kitais statiniais,

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

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
- III-2. Kelių apsaugos zonos;

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-2. Kelių apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami esamų specialiųjų sąlygų plotai.

Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti.

Sklypas Nr. 1:

- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 4178 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 542 m²
- III-2. Kelių apsaugos zonos - 8257 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 24691 m²
- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 1204 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 499 m²

- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 258 m²

Servitutai:

Planuojamoje teritorijoje yra esamas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantis) - 0.115 ha, kuris lieka galioti (SE). Detalioju planu esamų vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos ribose suplanuojamas servitutas, kodas – 222 (S1).

Sklypas Nr. 1:

- SE Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis, kodas 203) – 1150 m²;
- S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 3694 m²;

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 projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, adresu Klaipėdos g. 53. Susisiekimo sistema esama, nekeičiama. Į planuojamą sklypą patenkama esamomis nuovažomis iš Krašto kelias Nr. 228 Dauparai- Gargždai- Vėžaičiai (B kat. Klaipėdos g.), kurios atstumas tarp raudonųjų linijų – 30 m) esamas kelio dangos plotis apie 7.20 m., kelio danga – asfaltas.

2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-36 patvirtintu Gargždų miesto bendruoju planu vakaruose palei planuojamą teritoriją planuojama pagalbinė miesto gatvė (D kat.). Bendrojo plano sprendiniai perkeliama, numatant perspektyvinę gatvę.

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:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarko aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose – 30 %.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) VII skyriaus

I skirsnio 10 punkto bei VIII skyriaus XIII skirsnio 242 ir 243 punktų reikalavimais, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi atitikti saugos reikalavimus. 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.

Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją senamiesčio ar tankiai užstatyto miesto centro teritorijoje, įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus Reglamento 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems, remiantis šiame punkte nurodyta išimtimi, priskirta konkreti vaikų žaidimo aikštelė).

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- 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):

- 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;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- 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;
- 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;
- 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 2.06.04:2014 „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 klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė