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 apjungti sklypus. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Esant poreikiui suformuoti infrastruktūros bei želdynų teritorijas.

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

Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo „Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašas“ 11.18. papunktyje nurodyta, kad gamybos, pramonės ir sandėliavimo objektų, kuriuose planuojama vykdyti veiklą, neįtrauktą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą ir šį priedą, statyba pramonės ar kitam verslui suformuotoje teritorijoje, kuri skirta bendrai naudoti objektams, sudarantiems eksploatacinį ar funkcinį vienetą, kai **objektas ir jo priklausiniai** užima 1 ha ar didesnį plotą. Šiuo atveju apjungiami du esami kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdo **sklypai**, t.y. galimai pramonės ir sandėliavimo veiklai/pramonės ir sandėliavimo objektų statybai suplanuotas plotas nedidinamas, o tik apjungiamas, be to planuojama teritorija yra Bendruoju planu suplanuotoje pramonės ir sandėliavimo zonoje, o rengiamu projektu **neplanuojami konkretūs pramonės ar sandėliavimo objektai**, tik nustatomi bendri galimo užstatymo reglamentai, todėl Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas. Projektinių pasiūlymų rengimo metu turi būti įvertintas poveikio aplinkai vertinimo poreikis ir, nustačius, kad planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedo nuostatus, atliekamas poveikio aplinkai vertinimas.

Sklypai:

Detaliuoju planu sklypai apjungiami, išskiriamas sklypas gatvės plėtrai, sklypams nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 18775 m^2, sklype išskiriamos A (plotas - 15594 m^2) ir B (plotas – 3181 m^2) 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 - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje galima 1-2 aukštų pastatų, ne aukštesnius kaip 12 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) statyba. Sklypo užstatymo tankis – 70 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.5, užstatymo tūrio tankis – 8*. Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi), pastatų skaičius ir išsidėstymas sklype sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu.

*užstatymo tūrio tankio 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 – 8.

$$\text{Užstatymo tūrio tankis} = \frac{\text{Statinių tūris (sklypo plotas x tankis x aukštis)}}{\text{Sklypo plotas}} = \frac{157710}{18775} = 8{,}4$$

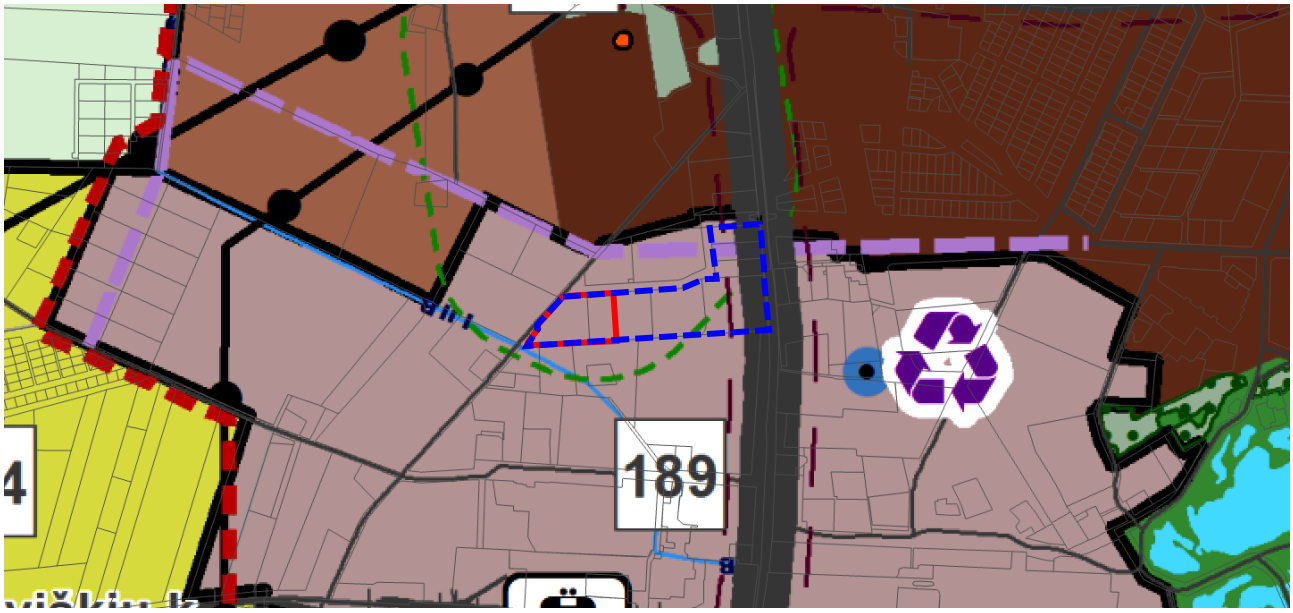
Sklypas Nr. 2: plotas – 671 m^2. Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

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.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus 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.

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



Nagrinėjama teritorija Planuojama teritorija

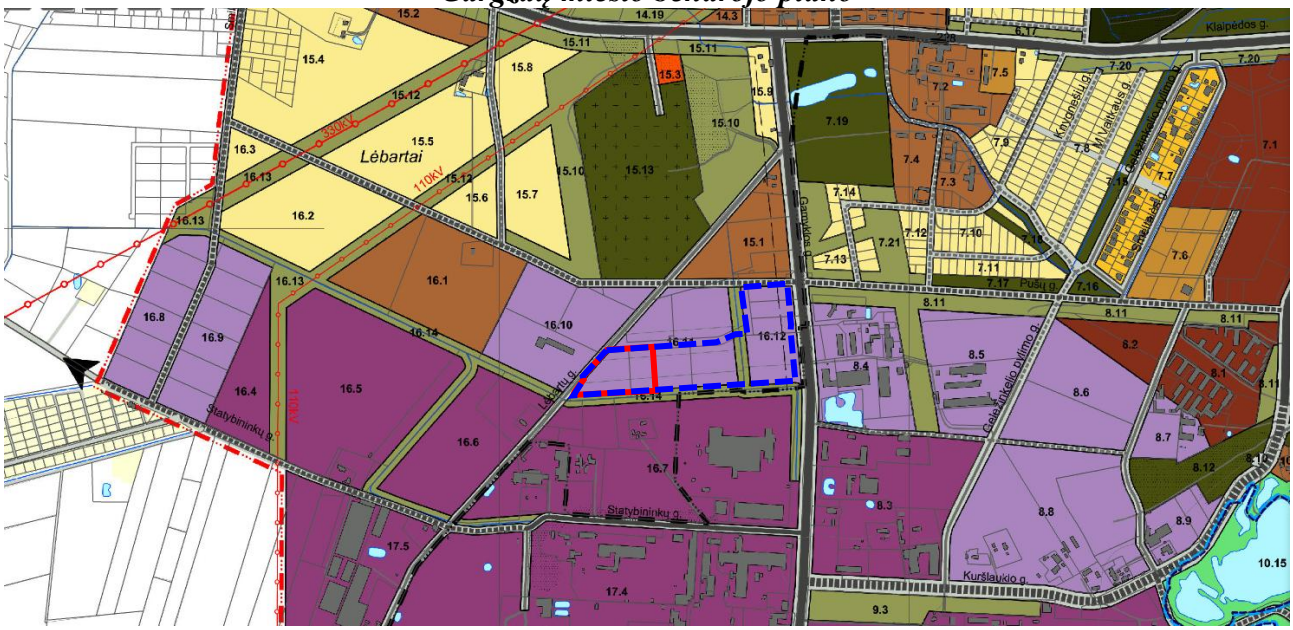
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
189.		Pramonės ir 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.

Vadovaujantis Bendruoju planu teritorija patenka į kapinių sanitarinę apsaugos zoną, tačiau planuojama pramoninė teritorija, todėl netoliese esančios kapinės įtakos neturės, be to, vadovaujantis www.regia.lt duomenimis, sanitarinė apsaugos zona nėra įregistruota.

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



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 ir sandėliavimo teritorijos	Teritorijos, kuriose domi nuoja darbo vietos.	**Kita paskirtis:** - *pramonės ir sandėliavimo teritorijos* - *komercinės paskirties objektų teritorijos* - *inžinerinės infrastruktūros teritorijos* - *atskirųjų želdynų t eritorijos* - *atliekų saugojimo, rūšiavimo teritorijos*	**1,5**	**15m**	**-**	**8.4 - 8.9, 10.14, 16.8 - 16.12**	**8.4 - 8.9, 16.8 - 16.12**	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 priemones.
Apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai	Teritorija skirta apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams.	**Miškų ūkio paskirtis:** - *ekosistemų apsaugos miškų teritorijos* - *apsauginių miškų teritorijos* **Kita paskirtis:** - *komercinės paskirties objektų teritorijos* - *rekreacinės teritorijos* - *atskirųjų želdynų t eritorijos* - *bendrojo naudojimo teritorijos* - *inžinerinės infrastruktūros teritorijos*	**-**	**-**	**1.16, 10.20**	**-**	**2.52, 4.29, 5.19, 6.15 - 6.17, 7.20 - 7.21, 8.11, 9.3, 11.26 - 11.28, 12.8 - 12.10, 13.17, 14.17 - 14.19, 15.10 - 15.12, 16.13 - 16.14, 17.7, 18.7, 19.24, 20.6 - 20.7**	Kelių apsauginėse zonose vadovaujantis LR Triukšmo valdymo įstatymu nuostatomis turi būti įrengiamos inžinerinės triukšmo ir taršos mažinimo priemones. Leidžiama statyti tik tuos statinius ir įrenginius, kurie susiję su transporto ir keleivių aptarnavimu.

Nagrinėjama teritorija yra verslo, gamybos, pramonės ir sandėliavimo teritorijoje, kur dominuoja darbo vietos. Planuojami sklypai patenka į zoną Nr. **16.11**, 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 – **15** m, pagrindiniai vystymo rėžimai: 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 priemones.

Neženkli planuojamos teritorijos dalis pietuose palei melioracijos griovį patenka į apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų zoną, kur galimos žemės naudojimo paskirtys: Miškų ūkio, Kita; galimi žemės naudojimo būdai miškų ūkio paskirties žemėje: ekosistemų apsaugos miškų teritorijos, apsauginių miškų teritorijos; galimi naudojimo būdai kitos paskirties žemėje: komercinės paskirties objektų teritorijos, rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Pagal Bendrąjį planą, nagrinėjama teritorija patenka į Gargždų pramonės rajono sanitarinės apsaugos zoną ir į vandenvietės cheminės taršos apribojimo juostą. Šiaurėje palei nagrinėjamą teritoriją yra kapinių sanitarinės apsaugos zonos (300 m) riba.

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų sanitarinių apsaugos zonų nėra. Planuojamai teritorijai taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatos.

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 koreguojamos esamų kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypų ribos, juos apjungiant ir išskiriant sklypą gatvės plėtrai, nustatomi užstatymo reglamentai. Detalizuojant bendrojo plano sprendinius, teritorijos dalyje patenkančioje į apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų teritorijas išskiriama bendro naudojimo teritorija. Planuojama veikla atitinka teritorijos specifiką,- vadovaujantis bendruoju planu, sklypas patenka pramonės ir sandėliavimo teritorijas. Projekto sprendiniai dera prie bendro teritorijos konteksto bei atitinka Bendrojo plano sprendinius, todėl neturės neigiamos įtakos kvartalo struktūrai ar gretimybėms.

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 nesprendžiami 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.

Vadovaujantis Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapio duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra taršos židinių.

Vadovaujantis Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapio duomenimis, planuojama teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos B sektoriaus ribas, tačiau rengiamu projektu perplanuojama esama pramoninė teritorija, kur ankstesniu detaliuoju planu jau buvo suplanuota pramonės veikla. Detaliojo plano sprendiniai požeminiams vandenims įtakos neturės. Teritorijai taikomas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 106 straipsnis.

Vadovaujantis Bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į Pramonės ir sandėliavimo zoną, be to perplanuojami esami pramonės ir sandėliavimo teritorijų sklypai, nedidinant jų ploto, o atvirkščiai, - išskiriant teritorijas gatvės ir želdynų plėtrai. 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. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro prielaidų planuojamos teritorijos bei gretimybių aplinkos kokybės pabloginimui. Cheminė ir biologinė tarša nenumatoma. Ženklus transporto srautų padidėjimas nenumatomas.

Pastaba: Jei suplanuotai veiklai ateityje bus reikalingas SAZ nustatymas, ši procedūra bus atliekama teisės aktų 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 teritorijas, o planuojamų sklypų esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijos. 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. 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 aktų nustatyta tvarka.

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, apie 350 m nuo kelio Nr. 227 Jakai – Dovilai – Laugaliai. Planuojama teritorija nepatenka į krašto kelio Nr. 227 Jakai – Dovilai – Laugaliai apsaugos zoną (50 m).

Vadovaujantis Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapio duomenimis, planuojama teritorija patenka į Gargždų (Laugalių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos B sektoriaus ribas. Rengiamu projektu perplanuojama esama pramoninė teritorija, kur ankstesniu detaliuoju planu jau buvo suplanuota pramonės veikla. Detaliojo plano sprendiniai pažeminiams vandenims įtakos neturės. Teritorijai taikomas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 106 straipsnis.

Apie 350 m atstumu į šiaurę nuo planuojamos teritorijos yra kapinės, tačiau planuojama teritorija nepatenka į jų sanitarinę apsaugos zoną, be to planuojama pramonės ir sandėliavimo veikla, todėl kapinės neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturės.

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 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 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 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.

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 D kat. Pramonės 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 3 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai, 96124 Klaipėdos r. sav.

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, esančių Pramonės g. Tiksli pasijungimo vieta bus sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Jungiantis prie privatiems asmenims priklausančių atšakų, būtina gauti raštišką tinklų savininko sutikimą. Esant poreikiui, nenaudojamas privatiems asmenims priklausančias atšakas - demontuoti. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto 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:** Sklypas melioruotas. 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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. 1 d. 2 punktu: **Melioruotoje žemėje draudžiama:** 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 atsikasus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- 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 *(LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):*
Sklypas Nr. 1:

- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 18775 m^2;

- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 18775 m^2;

Sklypas Nr. 2:

- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 671 m^2;
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - 671 m^2.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais registro Nr. 44/1977575 ir Nr. 44/1977580, pagal 2012-04-26 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis, sklypams įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Kadangi servitutų ribos ir plotai nenurodyti, o įvertinus sklypų planus ir 2011-10-27 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-606 patvirtinto UAB "Damava" žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:38), UAB "Ilgalaikių investicijų kompanija" žemės sklypų (kad. Nr. 5510/0005:312; 5510/0005:269), UAB „Damava“ ir UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“ žemės sklypų (kad. Nr. 5510/0005:313, 5510/0005:17), esančių Lėbartų kaime, Dauparų - Kvietinių seniūnijoje, detaliojo plano sprendinius, sklypuose nėra tarnaujančių servitutų ir esamų inžinerinių tinklų, tarnaujantys servitutai naikinami.

Kiti esami servitutai lieka galioti. Rengiamu detaliuoju planu nustatomi tarnaujantys servitutai gatvės plėtrai.

Sklypas Nr. 1:

- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 108);
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 107);
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 106);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis, kodas 103);
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas 102);
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 207) – NAIKINAMAS;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 208) – NAIKINAMAS;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 206) – NAIKINAMAS;

Sklypas Nr. 2:

- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 108);
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 107);
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, kodas 106);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis, kodas 103);
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, kodas 102);

- Kelio servitutas S1 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215) - 671m^2;
- Servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 671m^2;

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. Tiksli atliekų konteinerių vieta nustatoma projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Gargždų mieste, adresu Pramonės g. 19 ir 21. Susisiekimo sistema esama.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Pramonės gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 m, esamas kelio dangos plotis ties planuojama teritorija apie 7 m., kelio danga – asfaltas.

Gargždų miesto bendruoju planu sklypo vakaruose suplanuota D kat. gatvė, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 m. Gatvės raudonosios linijos patenka į planuojamos teritorijos ribas, todėl planuojamos teritorijos dalyje patenkančioje į gatvės raudonąsias linijas išskiriamas sklypas Nr. 2, kurio naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, sklypui nustatomi tarnaujantys servitutai kodas: 215, 222.

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

Vadovaujantis Gargždų miesto bendruoju planu, pietuose planuojamos teritorijos dalis palei melioracijos griovį patenka į apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų zoną, todėl šioje dalyje išskiriama kito rėžimo zona, kuriai nustatomas naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Statyba šioje dalyje neplanuojama.

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 %, o Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose -15 % viso žemės sklypo ploto, todėl sklypui nustatomas bendras mažiausias želdynams priskiriamas plotas 15 % 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

