

3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS. KONCEPCIJA NR. 3

3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3.1.1. ĮVADAS

Detaliojo plano organizatorius:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai, tel. (8 46) 472025, faks. (8 46) 472005, el. p.: savivaldybe@klaipedos-r.lt.

Detaliojo plano rengėjas:


UAB "Dujų sfera", Draugystės g. 19, Kaunas, LT-51230, tel. (8 37) 759028, faks. (8 37) 452532 el. p.: dujusfera@dujusfera.lt.

Detaliojo plano rengimo procesą sudaro **4 etapai**:

1. **Parengiamasis etapas**, kurio metu nustatomi planavimo tikslai ir uždaviniai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų, planavimo darbų programa.
2. **Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas**:
 - a. Esamos būklės analizės stadija: vertinamas esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai ir kt., nustatomos teritorijos vystymo tendencijos, probleminės situacijos;
 - b. Konceptijos nustatymo stadija: nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai bei įstatymų numatytais atvejais atliekamas strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas;
 - c. Sprendinių konkretizavimo stadija: numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo programa, veiklos reglamentavimas.
3. **Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas**.
4. **Baigiamasis etapas**:
 - a. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas;
 - b. Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus 2013-10-10 įsak. Nr. AV-1764 „Dėl valstybinės žemės teritorijos, esančios Dariaus ir Girėno gatvėje, Gargždų mieste, Gargždų seniūnijoje, Klaipėdos rajone detaliojo plano rengimo“ ir 2013-11-11 planavimo sąlygų sąvadas Nr.Nr. SV-346.

| Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius | | | | | |
|---|----------------|---|---------|------------|-----------------------------|
| | Atestato Nr. | Atestato Nr. | Parašas | Data | Dokumento Nr. |
| PV | Marius Vainius | 27859 | | 2013-12-03 | 2012/18-07/MDP/03/01 |
| Architektė | Greta Legaitė | | | 2013-12-03 | Mąstelis |
| | | | | | Lapas |
| | | | | | Lapų |
| | | | | | Laida |
| | | | | | 1 |
| | | | | | 13 |
| | | | | | 0 |
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | | Objektas: Valstybinės žemės teritorijos, esančios Dariaus ir Girėno gatvėje, Gargždų mieste, Gargždų seniūnijoje, Klaipėdos rajone detalusis planas UAB „DUJŲ SFERA“ Draugystės g. 19, LT-51230, Kaunas | | | |
| | |  | | | |

Detalusis planas parengtas vadovaujantis šiais planavimo dokumentais:

1. Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus 2013-10-10 įsak. Nr. AV-1764 „Dėl valstybinės žemės teritorijos, esančios Dariaus ir Girėno gatvėje, Gargždų mieste, Gargždų seniūnijoje, Klaipėdos rajone detaliojo plano rengimo“.
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Klaipėdos r. sk. 2013-10-29 raštas Nr. 12ST-(14.12.5)-564 „Dėl sutikimo“.
3. Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus 2013-11-18 patv. planavimo užduotis.
4. Klaipėdos r. sav. administracijos direktoriaus 2013-10-10 patv. planavimo programa.
5. Klaipėdos r. sav. administracijos vyr. arch. Gyčio Kasperavičiaus 2013-11-11 patv. planavimo sąlygų sąvadas Nr. SV-346 detaliojo planavimo dokumentui rengti.
6. Klaipėdos r. sav. administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-11-07 sąlygos Nr. (12.13)Ar.5-1629.
7. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-10-21 sąlygos Nr. GE2-275.
8. Klaipėdos r. sav. administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2013-10-31 sąlygos Nr. (35.19)-St.3-344.
9. AB „Lesto“ 2013-10-23 sąlygos Nr. TS-43520-13-2430.
10. AB „Klaipėdos vanduo“ 2013-10-28 sąlygos Nr. 2013/S.6/3-1469.
11. Klaipėdos r. sav. administracijos Žemės ūkio sk. 2013-10-17 sąlygos Nr. 323.
12. VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2013-10-21 sąlygos Nr. V2-963.
13. AB „Klaipėdos energija“ 2013-10-28 sąlygos Nr. R-22-197.
14. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Klaipėdos r. žemėtvarkos sk. 2013-10-28 sąlygos Nr. 12PLS-(14.12.42)-109.
15. AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2013-10-23 sąlygos Nr. 701.

ir remiantis šių normatyvinių dokumentų reikalavimais:

- **LR Teritorijų planavimo įstatymas** (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617, Nr. 152-5532; 2006, Nr. 66-2429, Nr. 82-3256; 2007, Nr. 39-1437; 2008, Nr. 10-337, Nr. 50-1847, Nr. 135-5232; 2009, Nr. 144-6351, Nr. 159-7205; 2010, Nr. 65-3195, Nr. 84-4404; 2011, Nr. 163-7757; 2012, Nr. 63-3172, Nr. 111-5635, Nr. 132-6677 ir kt. a.r.);
- **LR Statybos įstatymas** (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597; 2002, Nr. 73-3093, Nr. 124-5625; 2003, Nr. 104-4649, Nr. 123-5592; 2004, Nr. 73-2545; 2005, Nr. 43-1355, Nr. 142-5175; 2006, Nr. 116-4402; 2007, Nr. 4-161, Nr. 55-2127; 2009, Nr. 117-4993, Nr. 144-6352; 2010, Nr. 84-4401; 2011, Nr. 62-2937, Nr. 72-3476, Nr. 72-3802, Nr. 91-4321, Nr. 146-6845, Nr. 153-7201; 2012, Nr. 63-3170, Nr. 76-3921, Nr. 76-3942 ir kt. a.r.);
- LR AM ir LR ŽŪM 2005-01-20 įsak. Nr. 3D-37/D1-40 „**Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo**“ (Žin., 2005, Nr. 14-450, Nr. 93-3470, Nr. 136-4898; 2009, Nr. 147-6607; 2010, Nr. 34-1632, Nr. 11-5850; 2012, Nr. 84-4416 ir kt. a.r.);
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsak. Nr. V-586 „**Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo**“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201 ir kt. a.r.);
- **LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas** (Žin., 2002, Nr. 56-2225; 2007, Nr. 64-2455; 2010, Nr. 57-2809; 2011, Nr. 153-7194; 2012, Nr. 154-7194 ir kt. a.r.);
- LR AM 2004-05-03 įsak. Nr. D1-239 „**Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo**“ (Žin., 2004, Nr. 79-2809, 2006, Nr. 114-4364; 2007, Nr. 46-1776; 2008, Nr. 35-1258; 2009, Nr. 145-6462; 2010, Nr. 14-673, Nr. 112-5698; 2012, Nr. 82-4298 ir kt. a.r.);
- LR Vyriausio archyvaro 2011-07-04 įsak. Nr. 118 „**Dėl Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo**“ (Žin. 2011, Nr. 88-4230);
- LR AM 1996-06-19 nutarimas Nr. 721 „**Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo Dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo**“ (Žin., 1996, Nr. 118-2743; 1997, Nr. 90-2258; 2004, Nr. 93-3415, Nr. 165-6035; 2010, Nr. 91-91-4814 ir kt. a.r.);
- LR AM 2005-03-17 įsak. Nr. D1-151 „**Dėl Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo**“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317;

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 2 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

- 2006, Nr. 45-1633; 2009, Nr. 147-6608; 2010, Nr. 114-5850; 2011, Nr.2-64; 2012, Nr. 84-4424, Nr. 103 ir kt. a.r.);
- LRV 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „*Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo*“ (Žin.,1992, Nr. 22-652, Nr. 26-774; 1993, Nr. 71-1334; 1996, Nr. 2-43, Nr. 43-1057, Nr. 93-2193; 1997, Nr. 38-940; 1998, Nr. 30-798; 1999, Nr. 104-29995; 2002, Nr. 70-2887; 2003, Nr. 11-407, Nr. 42-1939, Nr. 105-4709; 2004, Nr. 21-642, Nr. 133-4799; 2005, Nr. 35-1140; 2007, Nr. 105-4294; 2008, Nr. 33-1152, Nr. 44-1643; 2010, Nr. 98-5089; 2011, Nr. 71-3389, Nr. 89-4249; 2012, Nr. 61-3063, Nr. 64-3239, Nr. 80-4168, Nr.110-5578 ir kt. a.r.);
 - LRV 1996-09-18 nutarimas Nr. 1079 „*Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo*“ (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 1997, Nr. 90-2261; 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr. 33-1190; 2009, Nr. 125-5392; 2010, Nr. 78-4010, Nr. 120-6124; 2011, Nr. 50-2430; 2012, Nr. 84-4397 ir kt. a.r.);
 - LRV 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „*Dėl teritorijų dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo*“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228 ir kt. a.r.);
 - LR EM 2010-03-29 įsak. Nr. 1-93 „*Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo*“ (Žin., 2010, Nr. 39-1877 ir kt. a.r.);
 - *LR Triukšmo valdymo įstatymas* (Žin., 2004, Nr. 164-5971; 2006, Nr. 73-2760; 2010, Nr. 51-2479 ir kt. a.r.);
 - *LR Melioracijos įstatymas* (Žin., 2004, Nr. 28-877; 2010, Nr. 54-2650 ir kt. a.r.);
 - LR AM 2007-12-21 įsak. Nr. D1-694 „*Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo*“ (Žin., 2007, Nr. 137-5624, 2010, Nr. 149-7655 ir kt. a.r.);
 - LR AM 2008-01-31 įsak. Nr. D1-87 „*Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo*“ (Žin., 2008, Nr.17-611 ir kt. a.r.);
 - *STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos*“ (a.r.);
 - *STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai*“ (a.r.);
 - *STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai*“ (a.r.).

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrasis planas (patv. 2011-02-24 sprend. Nr. T11-111).
2. Gargždų m. generalinis planas.
3. Klaipėdos r. sav. teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (patv. 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490).
4. Gargždų m. didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas.
5. Gargždų m. bendrojo plano dalies (transporto ir vertikalinio planavimo schemas) korektūros.
6. Klaipėdos r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.
7. Energetikos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Gargždų m. specialusis planas (patv. 2012-02-20 sprend. Nr. T-10-142).
8. Gargždų m. vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų ir įrenginių specialusis planas.
9. Gargždų m. paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo specialusis planas.
10. Gargždų m. bendrasis planas (patv. 2014-01-30 sprend. Nr. T11-36).
11. Gargždų m. VI statybos kvartalo DSP dalies pakeitimas (vietoje daugiabučių gyv. namų vieta policijos komisariato pastatui) (patv. 1996-04-11 sprend. Nr. 77).
12. Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detalusis planas (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290).
13. UAB „Pamario namas“ žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:323) Gargždų mieste, DSP (patv. 2006-08-24 sprend. Nr. T11-241).
14. Žemės sklypo Pušų g. 56, Gargždų m., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5520/0011:237 plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (patv. 2013-03-19 įsak. Nr. AV-459).
15. Gargždų m. vandenvietės SAZ juostų išdėstymo planas.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 3 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

3.1.2. PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Detalizuoti bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus; suformuoti valstybinį žemės sklypą, suformuotam žemės sklypui nustatyti paskirtį (kitos paskirties žemė), padalinti į sklypus, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suformuoti žemės juostas ir/ ar sklypus komunikacinių koridorių ir susisiektimo komunikacijų įrengimui, žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai.

3.1.3. ESAMOS BŪKLĖS APRAŠYMAS

1. Vieta.

Planuojama teritorija yra valstybinės žemės teritorija, išsidėsčiusi tarp Dariaus ir Girėno, Klaipėdos ir Smeltalės gatvių, Gargždų seniūnijoje, Gargždų mieste, Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Pagal Klaipėdos r. sav. teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija yra žemės ūkio teritorija negamtinio karkaso teritorijoje, išsidėsčiusi prie IV lygmens (lokalinės jungtys) urbanistinės integracijos ašies ir patenkanti į ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo bei intensyvaus (kompaktiško) užstatymo urbanistinės plėtos teritorijas.

Pagal parengtą Gargždų miesto bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į mišrią vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją, skirtą centrinėms funkcijoms – administravimo, paslaugų, kultūrinių institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija. Šiai teritorijai keliami ypatingi pastatų architektūros ir viešųjų erdvių kokybės reikalavimai. Esant poreikiui, turi būti numatytos triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Planuojamos teritorijos plotas ~12 ha.

2. Savininkai.

Planuojamas teritorija yra laisva valstybės fondo žemė.

3. Teritorijos užstatymas.

Planuojamoje teritorijoje pastatų ar statinių nėra. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas planuojamoje teritorijoje – 1,2. Maksimalus leistinas užstatymo aukštingumas - 24 m.

4. Gretimybės.

Vakarų pusėje planuojamą teritoriją riboja Smeltalės gatvė, šiaurės vakarų pusėje – Klaipėdos g., rytų pusėje – Dariaus ir Girėno g., iš visų kitų pusių planuojama teritorija ribojasi su nuosavybės teise įregistruotais sklypais.

Sklypai, besiribojantys su planuojama teritorija, nuosavybės teise įregistruoti VĮ „Registru centre“, ir įtraukti į detaliojo plano pagrindinį brėžinį:

| Eil. Nr. | Sklypo kadastrinis Nr. | Sklypo adresas | Sklypo paskirtis, būdas, pobūdis | Sklypo savininkai | Sklype esantys pastatai ir statiniai | Sklype esančių pastatų savininkai |
|----------|------------------------|--|---|--|---|-----------------------------------|
| 1. | 5520/0011:239 | Klaipėdos g. 41, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos | UAB „RIVONA“ | Pastatas – Parduotuvė (unik. Nr. 4400-2238-5219), Aikštėlė – Aikštėlė (unik. Nr. 4400-2252-4423) | UAB „RIVONA“ |
| 2. | 5520/0011:233 | Klaipėdos g. 39, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Degalinių ir autoservisų statinių statybos | UAB „Trevena“; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | Kiti statiniai (inžineriniai) – Suskystintų dujų užpylimo konėlė (unik. Nr. 4400-2462-0508), Kiti statiniai (inžineriniai) – Skysto kuro kolonėlė (unik. Nr. 4400-2462-03692), Pastatas – | UAB „Trevena“ |

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 4 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

| | | | | | | |
|----|---------------|---|---|--|---|---|
| | | | | | Techninis pastatas (unik. Nr. 4400-2462-0340), Kiti statiniai (inžineriniai) – Stoginė (unik. Nr. 4400-2462-0351), Kiti statiniai (inžineriniai) – Kiamo aikštė (unik. Nr. 4400-2462-0534), Vandentiekio linija – Vandentiekio įvadas (unik. Nr. 4400-2462-0619), Nuotekų linija – Buitinių nuotekų išvadas (unik. Nr. 4400-2462-0584), Nuotekų linija – Lietaus nuotekų tinklai (unik. Nr. 4400-2462-0551) | |
| 3. | 5520/0011:60 | Dariaus ir Girėno g. 2, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Visuomeninės paskirties teritorijos | Lietuvos Respublika; Valstybinės žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM; Sudaryta panaudos sutartis – Klaipėdos apsk. vyr. policijos komisariatas | – | – |
| 4. | 5520/0011:235 | Pušų g. 54, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos | UAB „PAMARIO NAMAS“; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl. teismo hipotekos skyrius | – | – |
| 5. | 5520/0011:236 | Pušų g., Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Inžinerinės infrastruktūros teritorijos; Susisieki- mo ir inžinerinių komuni- kacijų aptarnavimo objektų statybos | UAB „PAMARIO NAMAS“; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl. teismo hipotekos skyrius | – | – |
| 6. | 5520/0011:234 | Karaliaus Mindaugo g. 24, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teri- torijos; Daugiabučių gyve- namųjų pastatų ir bendra- bučių statybos | UAB „PAMARIO NAMAS“; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | – | – |
| 7. | 5520/0011:51 | Karaliaus Mindaugo g. 22, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teri- torijos; Daugiabučių gyve- namųjų pastatų ir bendra- bučių statybos | UAB „PAMARIO NAMAS“; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | – | – |
| 8. | 5520/0011:49 | Karaliaus Mindaugo g. 20, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios terito- rijos; Daugiabučių gyvena- namųjų pastatų ir bendrabu- čių statybos | UAB „PAMARIO NAMAS“; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | – | – |

Sklypai, išsidėstę aplink planuojamą teritoriją, nuosavybės teise įregistruoti VĮ „Registru centre“, ir įtraukti į detaliojo plano pagrindinį brėžinį:

| Eil. Nr. | Sklypo kadastrinis Nr. | Sklypo adresas | Sklypo paskirtis būdas, pobūdis | Sklypo savininkai | Sklype esantys pastatai ir statiniai | Sklype esančių pastatų savininkai |
|----------|------------------------|--|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | 5520/0011:61 | Klaipėdos g. 37, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos | UAB „PASTORALIS“; Sudaryta nuomos sutartis – MAXIMA LT, UAB | Pastatas – Prekybos centras su vais- tine (unik. Nr. 4400-1681-6378), Kiti statiniai (inžineriniai) – Kiamo aikštė (unik. Nr. 4400-1700-1551) | UAB „PASTORALIS“, MAXIMA LT, UAB |
| 2. | 5520/0012:24 | Dariaus ir Girėno g. 29, Gargždų m., | Kita; Gyvena- mosios teritori- jos; Daugia- | Lietuvos Respubli- ka; Valstybinės že- mės patikėjimo tei- | – | – |

3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01

| | |
|-------|----|
| Lapas | 5 |
| Lapų | 13 |
| Laida | 0 |

| | | | | | | |
|-----|---------------|--|---|---|--|---|
| | | Klaipėdos r. sav. | aukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos | sė – Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM; Sudaryta panaudos sutartis – Klaipėdos r. sav. | | |
| 3. | 5520/0011:14 | Smeltalės g. 24, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Rita Misiūnienė | – | – |
| 4. | 5520/0011:13 | Smeltalės g. 23, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Petras Ašmontas; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | Pastatas – Gyvenamas namas (unik. Nr. 5599-5000-2012), Inžineriniai tinklai – vandentiekio tinklų vamzdynas (unik. Nr. 4400-0046-9123), Inžineriniai tinklai – fekalinės kanalizacijos tinklų vamzdynas (unik. Nr. 4400-0046-9156) | Petras Ašmontas; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga |
| 5. | 5520/0011:12 | Smeltalės g. 11, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Alvydas Jurgaitis; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga | Pastatas – Gyvenamas namas (unik. Nr. 5599-3009-1017), Kiti statiniai (inžineriniai) – Kiemo statiniai (šulinys) (unik. Nr. 5599-3009-1028) | Alvydas Jurgaitis; Hipoteka – Centrinė hipotekos įstaiga |
| 6. | 5520/0011:10 | Smeltalės g. 10, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Daiva Lengvinienė | Pastatas – Gyvenamas namas (unik. Nr. 5599-6002-1012) | Daiva Lengvinienė |
| 7. | 5520/0011:256 | Smeltalės g. 9A, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Darius Čiapas | – | – |
| 8. | 5520/0011:9 | Smeltalės g. 9, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Alvydas Gikys, Janina Gikienė | Pastatas – Gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-0066-9074), Inžineriniai tinklai – vandentiekio tinklų vamzdynas (unik. Nr. 4400-0169-0500), Inžineriniai tinklai – fekalinės kanalizacijos tinklų vamzdynas (unik. Nr. 4400-0169-0533) | Alvydas Gikys, Janina Gikienė |
| 9. | 5520/0011:64 | Smeltalės g. 8, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Darius Litvinas | – | – |
| 10. | 5520/0011:7 | Smeltalės g. 7, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Dalia Stankienė | Pastatas – Gyvenamas namas (unik. Nr. 4400-0385-9522), Inžineriniai tinklai – Vandentiekio įvadas (unik. Nr. 4400-0726-2792), Inžineriniai tinklai – Buitinių nuotekų išvadas (unik. Nr. 4400-0726-2813) | Dalia Stankienė |
| 11. | 5520/0011:63 | Smeltalės g. 6, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Romanas Satkus; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl. hipotekos skyrius | Pastatas – Gyvenamas namas (unik. Nr. 4400-0443-9223) | Romanas Satkus; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl. hipotekos skyrius |
| 12. | 5520/0011:5 | Smeltalės g. 5, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos | Henrikas Mėčius | Pastatas – Gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-0911-8352), Vandentiekio linija – Vandentiekio įvadas (unik. Nr. 4400-0118-7484), Nuotekų linija – Buitinių nuotekų išvadas (unik. Nr. 4400-0118-7495) | Henrikas Mėčius |

3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01**

| | |
|-------|----|
| Lapas | 6 |
| Lapų | 13 |
| Laida | 0 |

| | | | | | | |
|-----|--------------|---|--|---|---|--|
| 13. | 5520/0011:59 | Smeltalės g. 3, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Daiva Arlauskienė; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl.hipotekos skyrius | Pastatas – Gyvenamasis namas (unik. Nr. 5500-2024-8010), Inžineriniai tinklai – Vandentiekio tinklai (unik. Nr. 5599-9004-4010), Inžineriniai tinklai – Buitinių nuotekų tinklai (unik. Nr. 5599-9004-4021) | Daiva Arlauskienė; Hipoteka – Klaipėdos m. apyl. hipotekos skyrius |
| 14. | 5520/0011:2 | Smeltalės g. 2, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Povilas Piaulokas | Pastatas – Gyvenamasis namas (unik. Nr. 599-3012-0019), Kiti statiniai (inžineriniai) – Kieno statiniai (šulinys) (unik. Nr. 5599-3012-0022) | Povilas Piaulokas |
| 15. | 5520/0011:24 | Geležinkelio pylimo g. 1, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Dijana Karalienė | Pastatas – Gyvenamasis namas (unik. Nr. 5500-1112-4012) | Dijana Karalienė |
| 16. | 5520/0011:25 | Geležinkelio pylimo g. 3, Gargždų m., Klaipėdos r. sav. | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Dijana Karalienė | – | – |

6. Susisiekimo sistema.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš III kategorijos krašto kelio Nr. 228 (Dauparai-Gargždai-Vėžaičiai) Gargždų mieste sutampančio su Klaipėdos gatve. Minimalus šio kelio juostos plotis – 22 m, apsaugos zonos plotis – po 50 m nuo kelio briaunų į abi puses.

Iš Klaipėdos gatvės Geležinkelio pylimo gatve patenkama į Smeltalės gatvę, iš kurios į planuojamą teritoriją galima patekti iš vakarų pusės, bei į Dariaus ir Girėno g., iš kurios į planuojamą teritoriją galima patekti iš rytų pusės. Taip pat, į planuojamą teritoriją galima patekti iš pietų pusės Karaliaus Mindaugo g. Į šią gatvę patenkama Pušų gatve, kuri kertasi su Smeltalės ir Dariaus ir Girėno gatvėmis.

Klaipėdos g. praeina esama dviračių trasa. Gargždų m. bendruoju planu numatyta nauja dviračių trasa Dariaus ir Girėno g.

Klaipėdos bei Pušų gatvėmis vyksta viešojo transporto eismas.

7. Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai.

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

1. Elektra.

Planuojamoje teritorijoje elektros tinklų nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys elektros tinklai yra žemos 0,4 kV požeminiai elektros kabeliai su gatvių apšvietimo stulpais bei aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai įrengti Dariaus ir Girėno gatvės komunikaciniame koridoriuje bei žemos 0,4 kV įtampos orinės elektros linijos su gatvių apšvietimo stulpais Smeltalės gatvės komunikaciniame koridoriuje.

2. Ryšiai.

Planuojamoje teritorijoje ryšio tinklų nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys ryšio tinklai įrengti Klaipėdos ir Smeltalės gatvių komunikaciniuose koridoriuose.

3. Vandentiekis.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje įrengti vandentiekio tinklai. Taip pat, vandentiekio tinklai išvedžioti Klaipėdos, Smeltalės bei Dariaus ir Girėno g. komunikaciniuose koridoriuose.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 7 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

4. Paviršinių (lietaus) nuotekų kanalizacija. Drenažas. Vandens kanalai.

Planuojamos teritorijos šiaurritinėje dalyje įrengta paviršinių (lietaus) nuotekų kanalizacija. Taip pat, paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai išvedžioti Dariaus ir Girėno gatvės komunikaciniame koridoriuje.

Planuojamoje teritorijoje melioracijos sistemų bei įrenginių nėra, išskyrus planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje esantį melioracijos griovį, kuris jungiasi, lygiagrečiai Smeltalės ir Klaipėdos gatvėms ties planuojamos teritorijos vakarine ir šiaurine dalimis įrengtu vandens kanalu. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys drenažo tinklai įrengti Dariaus ir Girėno gatvės komunikaciniame koridoriuje.

5. Buitinių nuotekų kanalizacija.

Planuojamos teritorijos šiaurritinėje dalyje įrengta buitinių nuotekų kanalizacija. Taip pat, buitinių nuotekų tinklai išvedžioti Smeltalės bei Dariaus ir Girėno gatvių komunikaciniuose koridoriuose. Klaipėdos gatvės komunikaciniame koridoriuje įrengta slėginė buitinių nuotekų kanalizacija.

6. Dujotiekis.

Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys dujotiekio tinklai įrengti Dariaus ir Girėno bei Smeltalės gatvių komunikaciniuose koridoriuose.

7. Šilumos tinklai.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje išvedžioti požeminiai šilumos tinklai.

8. Vandens telkiniai.

Planuojamoje teritorijoje vandens telknių nėra, išskyrus centrinėje planuojamos teritorijos dalyje, melioracijos griovio pabaigoje esančią nedidelę kūdrą ir pietinėje dalyje, už žvyrkelio esančią pelkę.

9. Vandenvietė.

Remiantis Klaipėdos r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, visa planuojama teritorija patenka į Gargždų m. vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo juostą (III juostą).

Trečiojoje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų, degalų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikštes, sąvartynus; naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

10. Teritorijos želdynai.

Teritorija apželdinta žole, šiaurinėje ir vakarinėje planuojamos teritorijos dalyse – nedideli brūzgynai. Į planuojamą teritoriją nepatenka, o taip pat su ja nesiriboja, įregistruoti valstybinės reikšmės miško plotai.

11. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“.

12. Klutūros paveldo objektai.

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantis kultūros paveldo objektas – Pastatas-Bendrbutis (unik. Nr. 5590-5000-2012), esantis už ~265 m į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, adresu Laugalių g. 6.

Tai buvusio siaurojo geležinkelio Laugalių stoties, statytos 1905-1906 m., nuo 1939 m. buvusios vokiečių muitinės, pastatas (unik. obj. kodas kultūros vertybių registre: 33501), kuris 2012-11-18 Klaipėdos r. sav. Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KLR-RM-12 pripažintas vietinės reikšmės

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 8 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

valstybės saugomu pavieniu kultūros paveldo objektu su vertingu architektūrinių ir istorinių vertingųjų savybių pobūdžiu.

Pastatas istoriniu požiūriu vertingas kaip istorinio Klaipėdos krašto pasienio su Lietuva vienas reikšmingesnių XX a. I p. visuomeninės paskirties objektų (geležinkelio stotis, vėliau pritaikytas muitinei) istoriškai svarbioje aplinkoje (į šiaurę – buvęs muitinės kompleksas, neišlikęs; iš rytų pusės – buvusi Laugalių kaimo užiegos sodyba, didžiąja dalimi išlikusi). Pastatas Laugalių g. 6 – ryškus Rytprūsių XIX a. pab. – XX a. pr. mūrinių visuomeninių pastatų architektūros pavyzdys.

3.1.4. KONCEPCIJA NR. 3

Planuojamos teritorijos koncepciją siūloma nustatyti, remiantis detaliojo planavimo tikslais ir uždaviniais, t.y. detalizuojant bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus; suformuojant valstybinį kitos paskirties žemės sklypą, suformuotą sklypą padalinant į sklypus, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suformuojant žemės juostas ir/ ar sklypus komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai.

Planuojamos teritorijos erdvinio vystymo prioritetai ir tvarkymo principai:

- Aplinkinių ir planuojamos teritorijų sujungimas į vientisą funkcionuojančią sistemą;
- Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros sąveika tarpusavyje;
- Racionalus planuojamos teritorijos panaudojimas, lokalaus Gargždų centro kūrimas.

Planuojamos teritorijos urbanistinių erdvių kompozicija

Siūlomos trys pagrindinės planuojamos teritorijos zonos:

1) *Visuomeninė.*

Visuomeninė zona yra skirta sporto, kultūros, mokymo, ugdymo bei administracinėms funkcijoms atlikti planuojamoje teritorijoje. Ši zona apima didžiąją planuojamos teritorijos dalį ir yra išsidėsčiusi jos rytinėje, šiaurinėje bei vakarinėje dalyse: tarp *Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detaliuoju planu (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290)* ir *UAB „Pamario namas“ žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:323) Gargždų mieste, detaliuoju struktūriniu planu (patv. 2006-08-24 sprend. Nr. T11-241)* jau suformuotų komercinės ir visuomeninės paskirties teritorijų prie Dariaus ir Girėno g. bei Smeltalės g.

2) *Gyvenamoji.*

Gyvenamoji zona išsidėsčiusi šalia Smeltalės g. pietvakarinėje planuojamos teritorijos dalyje prie *UAB „Pamario namas“ žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:323) Gargždų mieste, detaliuoju struktūriniu planu (patv. 2006-08-24 sprend. Nr. T11-241)* jau suformuoto gyvenamųjų namų kvartalo. Šią zoną siūloma rezervuoti perspektyvinei gyvenamosios statybos plėtrai.

3) *Viešųjų erdvių.*

Viešųjų erdvių zona numatoma planuojamos teritorijos centrinėje dalyje, kaip jungiamoji planuojamos teritorijos urbanistinių erdvių grandis, sustiprinanti viešąją erdvę, kur Gargždų m. bendruoju planu numatyta nauja dviračių trasa kerta planuojamą teritoriją.

Iš viso detaliuoju planu siūloma suformuoti 15 kitos paskirties žemės sklypą, iš kurių 4 sklypai skirti visuomeninės paskirties teritorijoms, 6 sklypai – gyvenamosioms teritorijoms, 1 sklypas – atskirųjų želdynų teritorijoms bei 4 sklypai – inžinerinės infrastruktūros teritorijoms. Planuojamiems sklypams nustatomi naudojimo ir tvarkymo režimai.

Sklypai suformuoti atsižvelgiant į greta esančių įregistruotų žemės sklypų ribas, nepažeidžiant tų sklypų naudotojų ar nuomotojų interesų, gatvių koridorius, raudonąsias linijas, esamų pastatų bei inžinerinių objektų išsidėstymą, bei patvirtintų aktualių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 9 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje *Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detaliuoju planu (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290)* suplanuotas inžinerinės infrastruktūros sklypas, kuris nėra registruotas VĮ „Registru centre“. Detaliuoju planu siūloma minimaliai tikslinti šį kito detaliojo plano sprendinį, kad būtų sukurta vientisa urbanistinė kvartalo, apriboto Klaipėdos, Dariaus ir Girėno, Smeltalės bei Pušų gatvėmis, struktūra.

Naujai suformuotuose sklypuose numatomos užstatymo zonos, apsaugos zonos, statybos ribos, statybos linijos, įvažiavimo/ išvažiavimo į sklypus vietos, gatvių raudonosios linijos, nustatomi maksimalūs leistino pastatų aukščio rodikliai, automobilių stovėjimo aikštelės, vaikų žaidimų aikštelės.

Susisiekimo komunikacijos ir inžinerinės infrastruktūros plėtros prioritetai:

- Kvartalų struktūros formavimas;
- Funkcinių ryšių tarp gretimų kvartalų stiprinimas;
- Planuojamos teritorijos integralumas su jau egzistuojančiu susisiekimo infrastruktūros tinklu.

Susisiekimo komunikacijų plėtra

Planuojamos teritorijos išsidėstymas iš esmės pritampa prie aplinkinių teritorijų, esamų kelių bei gatvių infrastruktūros, kuri užtikrina patogų susisiekimą su aplinkinėmis teritorijomis.

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistemą siūloma sudaryti iš dviejų pagrindinių jungiamųjų ašių šiaurės-rietų ir rytų-vakarų kryptimis, kurios statmenai susikirsdamos planuojamos teritorijos centrinėje dalyje sudarytų keturšalę sankryžą.

Pagrindinė planuojamo gatvių tinklo ašis šiaurės-rietų kryptimi numatoma sujungiant *Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detaliuoju planu (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290)* jau suplanuotą pravažiavimą tarp sklypų kad. Nr. 5520/0011:239, kad. Nr. 5520/0011:232 ir suplanuoto, bet VĮ „Registru centre“ neįregistruoto, inžinerinės infrastruktūros sklypo planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje ir planuojamos teritorijos pietinėje pusėje esamą Karaliaus Mindaugo g., pratęsiant jos ašį. Šiai ašiai formuojamas **sklypas Nr. 12**, kurio naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2).

Siūloma minimaliai koreguoti *Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detaliuoju planu (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290)* ties suformuotu inžinerinės infrastruktūros sklypu numatytus susisiekimo sistemos sprendinius, juos sujungiant į bendrą gatvių tinklą kartu su planuojama teritorija.

Pagrindinė planuojamos teritorijos gatvių tinklo ašis rytų-vakarų kryptimi numatoma pratęsiant esamą Melioratorių g. ašį iki Smeltalės g., taip suformuojant trišalę sankryžą su šia gatve ir keturšalę sankryžą su planuojama šiaurės-rietų jungtimi bei su Dariaus ir Girėno g. Keturšalė Dariaus ir Girėno g. ir Melioratorių g. sankryža būtų naudojama kaip pagrindinis patekimas į planuojamą teritoriją motorizuotu transportu. Šiai jungiamajai rytų-vakarų ašiai siūloma suformuoti du atskirus sklypus (**sklypai Nr. 10 ir Nr. 14**), kurių naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2).

Sklypuose Nr. 10, Nr. 12 ir Nr. 14 planuojamoms gatvėms siūloma nustatyti D(1-2) – Ramaus eismo gatvė, kategoriją ir 15 m pločio gatvės koridorių.

Taip pat siūloma praplatinti UAB „Pamario namas“ žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:323) *Gargždų mieste, detaliuoju struktūriniu planu (patv. 2006-08-24 sprend. Nr. T11-241)* suformuoto Karaliaus Mindaugo g. koridorių iki 15 m tuo pačiu detaliuoju planu suformuoto komercinės teritorijos sklypo sąskaita, kadangi esamo 7 m pločio Mindaugo g. koridoriaus nepakankama planuojamoje teritorijoje formuojamai gatvei (sklype Nr. 12) visapusiškai funkcionuoti.

Ties planuojamos teritorijos pietvakarine dalimi numatoma papildoma susisiekimo jungtis jungtis rytų-vakarų kryptimi tarp planuojamos pagrindinės šiaurės-rietų jungiamosios ašies ir Smeltalės g. planuojamai gyvenamajai zonai aptarnauti. Ši jungtis taip pat įgalina dviračių taką rytų-vakarų kryptimi kirsti planuojamą teritoriją, kaip ir numatyta Gargždų m. bendruoju planu.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 10 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

Šiai jungčiai planuojamas **sklypas Nr. 7**, kurio naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais (I2). Sklype Nr. 7 planuojamai gatvei siūloma nustatyti D(2-3) – Skersgatvis, kategoriją ir 12 m pločio gatvės koridorių.

Į planuojamą teritoriją patekimai numatomi dubliuojančiomis gatvėmis iš esamų Klaipėdos ir Dariaus ir Girėno gatvių, Dariaus ir Girėno g., Smeltalės g. bei Mindaugo g. Patekimai į formuojamus sklypus numatomi planuojamu vidiniu gatvių tinklu. Gatvių raudonųjų linijų ribose pastatų ir statinių statyba negalima.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ VI sk., minimalus atstumas nuo gyvenamųjų namų iki antžeminių garažų ir atvirų automobilių stovėjimo aikštelių, kai mašinų skaičius yra 10 ir mažiau, turi būti 10 m, o kai mašinų skaičius yra 11-50, turi būti 15 m; minimalus atstumas nuo vaikų įstaigų iki antžeminių garažų ir atvirų automobilių stovėjimo aikštelių, kai mašinų skaičius yra 10 ir mažiau, turi būti 15 m, o kai mašinų skaičius yra 11-100, turi būti 25 m; minimalus atstumas nuo visuomeninių pastatų iki antžeminių garažų ir atvirų automobilių stovėjimo aikštelių, kai mašinų skaičius yra 50 ir mažiau, turi būti 10 m, o kai mašinų skaičius yra 51-100, turi būti 15 m.

Planuojamoje teritorijoje, įvertinus šiuos normatyvinius atstumus ir automobilių stovėjimo vietų poreikį sklypuose, numatomos atvirų automobilių stovėjimo aikštelių zonos planuojamiems objektams aptarnauti. Automobilių parkavimo vietų išsidėstymas prie planuojamų objektų tikslinamas sprendinių konkretizavimo stadijos metu.

Automobilių parkavimo vietos gyvenamojoje zonoje bus numatytos sprendinių konkretizavimo stadijos metu.

Inžinerinės infrastruktūros plėtra

Planuojamą teritoriją ribojančių gatvių koridoriuose įrengtos visų rūšių pagrindinės miesto inžinerinės komunikacijos prie kurių siūloma prijungti naujus objektus.

Sklypuose esantiems ir planuojamiems inžineriniams tinklams bus nustatomi servitutai, tinklai bus aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose (patv. LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343) nustatytais apsaugos zonų reikalavimais bei remiantis atitinkamų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Viešosios erdvės, žalieji plotai ir žaliosios jungtys

Viešųjų erdvių zonoje planuojamas **sklypas Nr. 8** skirtas bendro naudojimo erdvėms planuojamos ir gretimų teritorijų gyventojų poilsio ir sporto reikmėms. Planuojamo sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E), naudojimo pobūdis – rekreacinės paskirties želdynai (E1).

Žaliosios erdvės pagerins gyvenamąją bei darbo aplinką planuojamoje teritorijoje tuo pačiu užtikrindamos viešųjų erdvių tarpusavio jungtis, kas padės užtikrinti žmonių saugumą, pritraukti lankytojų srautus, atsiradus naujos erdvės leisti laiką miesto gyventojams, vystyti žmonių socialiniams santykiams.

Vadovaujantis LRAM 2007-12-21 įsak. Nr. D1-694 „Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ planuojamos teritorijos sklypuose želdinių, įskaitant vejas ir gėlynus, numatoma: G/G2 teritorijoje – ne mažiau 30 % sklypo ploto; V/V3 (vaikų lopšelių-darželių, darželių) – ne mažiau 60 % sklypo ploto; V/V3 (sporto kompleksų) – ne mažiau 25 % sklypo ploto; V/V3 (bendrojo lavinimo mokyklų, specialiųjų mokyklų, aukštesniųjų mokyklų, kolegijų, aukštųjų mokyklų) – ne mažiau 50 % sklypo ploto; V/V1 teritorijoje – ne mažiau 15 % sklypo ploto; I/I2 – normuojami pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" (a. r.).

Visi teritorijoje esantys vertingi želdiniai (medžiai, krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties teritorijoje planuojamame sklype yra išsaugojami.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 11 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

Daugiafunkcinis centras

Vieta daugiafunkciniam centrui siūloma *visuomeninės zonos* šiaurės rytuose šalia *Teritorijos Gargždų m. vakarinėje dalyje prie Klaipėdos kelio detaliuoju planu (patv. 1999-12-23 sprend. Nr. 290)* suformuoto sklypo skirto policijos komisariatui prie planuojamos keturšalės Dariaus ir Girėno g. ir Melioratorių g. sankryžos, kur numatomas pagrindinis pateikimas į planuojamą teritoriją. Kadangi Dariaus ir Girėno g. yra viena iš svarbiausių Gargždų miesto kompozicinių susisiekimo ašių, daugiafunkcinis centras bus lengvai pasiekiamas tiek lokaliai tiek kitų miestų atžvilgiu. Tai strategiškai patogi vieta, kad ilgainiui daugiafunkcinis centras taptų pagrindiniu formuojamo Gargždų pcentrio rekreacinės traukos objektu.

Daugiafunkciniam centrui planuojamas **sklypas Nr. 13**. Šiam sklypui nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdas ir mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) naudojimo pobūdis. Šis sklypas skirtas daugiafunkcinio sporto centro su universalia sporto sale, talpinančia ~500 vietų žiūrovams, ir uždaru 4 takelių 25 m ilgio baseinu, administracijos bloku bei kitomis komplekso funkcijoms, įrengimui, kur būtų galima treniruotis ar rengti sporto varžybas didesniu mastu ir aktyviai leisti laiką Gargždų gyventojams bei miesto svečiams.

Socialinių-visuomeninių objektų teritorijos

Visuomeninės zonos pietinėje dalyje prie Dariaus ir Girėno g. tarp UAB „Pamario namas“ žemės sklypo (kad. Nr. 5520/0011:323) *Gargždų mieste, detaliuoju struktūriniu planu (patv. 2006-08-24 sprend. Nr. T11-241)* jau suformuoto komercinės paskirties sklypo ir planuojamo daugiafunkcinio centro teritorijos formuojamas **sklypas Nr. 15**, skirtas specializuotos (futbolo ar kitos sporto šakos) sporto akademijos su uždaru visus metus veikiančiu stadionu statybai, kur būtų skatinamas vaikų užimtumas bei jaunų talentų atradimas, kaip atsvara viešam aktyvaus laisvalaikio sektoriui planuojamoje teritorijoje. Planuojamam sklypui nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdas ir mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) naudojimo pobūdis.

Daugiafunkcinio centro ir sporto akademijos sklypų išsidėstymas vienam šalia kito perspektyvoje įgalina šias teritorijas funkcionuoti ir atskirai, ir sudarant vieną didelį sporto kompleksą.

Remiantis esamos būklės analizės išvadamis, naujos ikimokyklinio ugdymo įstaigos atsiradimas planuojamoje teritorijoje patenkintų esamų, suplanuotų bei perspektyvoje numatytų gyvenamųjų kvartalų poreikį. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos išsidėstymą tarp skirtingo tipo gyvenamųjų namų kvartalų, bei šių kvartalų funkcinio naudojimo nevienodumo, kuris planuojamą teritoriją dalina tarsi į dvi dalis – aktyviają (rytų pusėje) ir ramiąją (vakarų pusėje), *visuomeninės zonos* pietvakarinėje dalyje prie gyvenamosios zonos formuojamas **sklypas Nr. 9** vaikų lopšelio-darželio (iki 300 vaikų) įrengimui. Planuojamam sklypui nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdas ir mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) naudojimo pobūdis.

Visuomeninės zonos šiaurinėje dalyje prie Smeltalės g. siūlomas suformuoti **sklypas Nr. 11** rezervuojant jį administracinės veiklos plėtojimui perspektyvoje. Planuojamam sklypui siūloma nustatyti visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdą ir administracinės paskirties pastatų statybos (V1) pobūdį.

Gyvenamosios teritorijos

Gyvenamojoje zonoje siūloma suformuoti 6 atskirus sklypus (**sklypai Nr. 1–6**) skirtus daugiaaukščių daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybai ateityje. Planuojamų sklypų naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijos (G2).

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII sk. 243 punktu, „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“.

Įvertinus normatyvinius atstumus planuojamoje gyvenamojoje zonoje vaikų žaidimų aikštelės bus numatytos sprendinių konkretizavimo stadijoje. Formuojamų sklypų savininkams taip pat rekomenduojama naudotis rekreacinės paskirties želdynų teritorija viešųjų *erdvių zonoje* bei kitais miesto parkais.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 12 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |

Tūrinės išraiškos principiniai siūlymai

Kadangi vakarinėje pusėje ties planuojama teritorija vyrauja mažaaukščiai pastatai, o rytinėje – dominuoja daugiaaukščiai, planuojamos teritorijos užstatymo aukštis laipsniškai kinta iš pietvakarių šiaurės rytų kryptimi, formuodamas vientisą Gargždų miesto erdvinį modelį.

Remiantis Gargždų m. bendruoju planu maksimalus užstatymo aukštis planuojamoje teritorijoje yra 24 m. Daugiafunkcinis centras planuojamoje teritorijoje numatomas kaip pastatas-dominantė, atliekantis naujo lokalaus Gargždų centro erdvės formanto vaidmenį bei tarnaujantis kaip orientyras sustiprinantis vizualinius ryšius su aplinka Gargždų miesto kontekste.

Statybos riba, įvažiavimų į sklypus vietos ir plotis gali būti tikslinami rengiant konkrečių pastatų techninius projektus bei vadovaujantis tuo metu galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos vykdomai ūkinei veiklai planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo plano koncepcija atitinka Gargždų miesto bendrąjį planą (patv. 2014-01-30 sprend. Nr. T11-36).

Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas – laikyti projektiniu pasiūlymu.

Koncepcijos stadija baigta, įvertinti teritorijos užstatymas, inžineriniai tinklai, keliai, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai, sanitarinės apsaugos zonos, nustatytos plėtros tendencijos, prognozės ir probleminės situacijos, numatyti jų sprendimo būdai.

Visi kiti planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai bus patikslinti sprendinių konkretizavimo stadijos metu.

Šį aiškinamąjį raštą skaityti kartu su pagrindiniu brėžiniu, dok. Nr. 2012/18-07/MDP/03/02, kuris yra neatsiejama detaliojo plano koncepcijos Nr. 3 dalis.

| | | | |
|---------------------------------|---|-------|----|
| 3.1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS | Dokumento Nr. 2012/18-07/MDP/03/01 | Lapas | 13 |
| | | Lapų | 13 |
| | | Laida | 0 |