

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **PROJEKTO SUDĖTIS**

#### **Tekstinė dalis:**

##### **I. Aiškinamasis raštas:**

1. Bendrieji sklypo duomenys;
2. Nuorodos – pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis rengtas detalusis planas ir galiojančių planavimo dokumentų reikalavimai;
3. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimų nustatymas:  
Architektūrinis planinis sprendimas:
  - Esama padėtis;
  - Planavimo tikslas;
  - Projektiniai sprendiniai;
  - Projektuojamų sklypų aprašomoji lentelė.

##### **II. Inžinerinis sprendimas:**

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
  - 101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - 109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
  - 110 Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, devintasis skirsnis);
  - 134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
  - 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

##### **III. Projektavimo pagrindas. Dokumentai:**

Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2020 m. spalio 22 d. Nr. REG157270, 2020 m. spalio 22 d. Nr. REG157276 ir 2020 m. lapkričio 6 d. Nr. REG158927.

Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. rugsėjo 25 d. įsakymas Nr. A1-709 „Dėl detaliojo plano keitimo“.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020 m. spalio 2 d. sutartis Nr. (4.1.8)-R5-797.

##### **IV. Projekto viešas svarstymas su visuomene**

##### **V. Grafinė dalis :**

Detaliojo plano keitimo sprendiniai M 1:500

Inžinerinių tinklų schema M 1:500

Esamos būklės brėžinys M 1:500

# I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendrieji sklypo duomenys

1 . OBJEKTO VIETA: žemės sklypai: kadastrinis Nr. 7527/0007:109, adresas: Skuodo r. sav., Mosėdžio sen., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15; kadastrinis Nr. 7527/0007:446, adresas: Skuodo r. sav., Mosėdžio sen., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15B.

2 . PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 13, Skuodo m., tel. 8 440 45557, el.p. savivaldybe@skuodas.lt).

3 . PLANAVIMO INICIJATORIUS: UAB „Mittet“.

4 . DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS:

Detaliojo plano keitimas, kurio tikslas: sujungti žemės sklypus, sujungtam sklypui nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti žemės sklypo užstatymo tankį, intensyvumą, statybos zoną ir ribas bei nustatyti kitus teritorijos naudojimo reglamentus, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti funkcinis ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis Skuodo r. sav., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15 (kadastrinis Nr. 7527/0007:109) ir Liepų g. 15B (kadastrinis Nr. 7527/0007:446).

5 . PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SKAIČIUS: 1 vnt.

6 . PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLOTAS: 1,9186 ha.

7 . PLANUOJAMAS UŽSTATYMO AUKŠTINGUMAS: 1-3 aukštai.

8 . ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO FUNKCINĖS PASKIRTYS:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

9 . PLANAVIMO JURIDINIS DOKUMENTAS:

Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2020 m. spalio 22 d. Nr. REG157270, 2020 m. spalio 22 d. Nr. REG157276 ir 2020 m. lapkričio 6 d. Nr. REG158927.

Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. rugsėjo 25 d. įsakymas Nr. A1-709 „Dėl detaliojo plano keitimo“.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020 m. spalio 2 d. sutartis Nr. (4.1.8)-R5-797.

10 . DETALIOJO PLANO RENGIMO IR VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE TVARKA :

Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendrąja tvarka.

11 . PLANAVIMO TERMINAS :

2020 m. III-as ir 2021 m. II-as ketvirtis.

## 2. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas

### **Architektūrinis planinis sprendimas**

#### **Esama padėtis**

Detalusis planas patvirtintas Skuodo savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 83 „Dėl UAB „Moere textile“ žemės sklypo Mosėdyje detalaus plano“.

Sklypai esantys Skuodo rajono savivaldybėje, Mosėdžio mstl., Liepų g. 15 (kad. Nr. 7527/0007:109) ir Liepų g. 15B (kad. Nr. 7527/0007:446) yra pietrytinėje Mosėdžio mstl. dalyje.

Esamas 11034 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas, kurio paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) adresu Skuodo r. sav., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15, kadastrinis Nr. 7527/0007:109. Šiuo metu sklype registruoti statiniai: tekstilės gaminių įmonė, un. Nr. 7597-6006-2011, sandėlis, un. Nr. 4400-4110-1106, suskystintų dujų garinimo įrenginys, un. Nr. 4400-0467-5021, aikštelė, un. Nr. 4400-2928-3701, rezervuaras, un. Nr. 4400-0467-5098, aikštelė, un. Nr. 4400-2928-3712, rezervuaras, un. Nr. 4400-0467-5143, rezervuaras, un. Nr. 4400-0467-5176, rezervuaras, un. Nr. 4400-0467-5232. Žemės savininkas: Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis UAB „MITTET“), pastatų savininkas: UAB „MITTET“.

Žemės sklypui nustatytos žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 151 m<sup>2</sup>;

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 335 m<sup>2</sup>;

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 538 m<sup>2</sup>;

110 Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, devintasis skirsnis) – 1450 m<sup>2</sup>;

114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 1450 m<sup>2</sup>;

114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 1450 m<sup>2</sup>;

134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 11034 m<sup>2</sup>;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 1360 m<sup>2</sup>.

Servitutai:

206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1982 m<sup>2</sup>;

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1982 m<sup>2</sup>;

208 Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1982 m<sup>2</sup>.

Esamas 8152 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas, kurio paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) adresu Skuodo r. sav., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15B, kadastrinis Nr. 7527/0007:446. Šiuo metu sklype nėra registruotų statinių. Žemės savininkas: Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis UAB „MITTET“).

Žemės sklypui nustatytos žemės naudojimo sąlygos:

110 Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, devintas skirsnis) – 508 m<sup>2</sup>;

114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 8152 m<sup>2</sup>;

114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) – 8152 m<sup>2</sup>;

134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 8152 m<sup>2</sup>;

Servitutai:

214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) – 776 m<sup>2</sup>.

Rytinėje pusėje sklypai ribojasi su Lietuvos Respublikai (sudaryta nuomos sutartis UAB „Deltrian“) (kadastro Nr. 7527/0007:90, Liepų g. 17, Mosėdis) priklausančiu žemės sklypu. Pietinėje pusėje sklypai ribojasi su S.I. (kadastro Nr. 7527/0007:108, Mosėdis) ir Lietuvos Respublikai (sudaryta nuomos sutartis A.K.) (kadastro Nr. 7527/0007:424, Mosėdis) priklausančiu žemės sklypu. Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su Liepų g., Mosėdžio mstl., vakarinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme.

Įvažiavimai į sklypus yra iš esamos Liepų gatvės, Mosėdžio mstl.

Sklypuose jokių saugotinių želdinių nėra.

#### **Planavimo tikslas:**

Detaliojo plano keitimas: Sujungti žemės sklypus, sujungtam sklypui nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti žemės sklypo užstatymo tankį, intensyvumą, statybos zoną ir ribas bei nustatyti kitus teritorijos naudojimo reglamentus, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti funkcinis ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis Skuodo r. sav., Mosėdžio mstl., Liepų g. 15 (kadastrinis Nr. 7527/0007:109) ir Liepų g. 15B (kadastrinis Nr. 7527/0007:446).

#### **Projektiniai sprendiniai:**

Pagal Skuodo rajono Mosėdžio miestelio bendrąjį planą patvirtintą Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2014 m. sausio 30 d. sprendimą Nr. T9-4 „Dėl Skuodo rajono Mosėdžio miestelio bendrojo plano tvirtinimo“ žemės sklypai patenka į teritoriją, kurioje vyrauja verslo ir pramonės teritorijos naudojimo tipas. Remiantis tuo, galima teigti jog detaliojo plano keitimo sprendiniai atitinka Skuodo rajono Mosėdžio miestelio bendrąjį planą.



Ištrauka iš Mosėdžio mstl. bendrojo plano

Esami kitos paskirties žemės sklypai sujungiami į vieną, sujungtam sklypui nustatant naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Liepų gatve, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Pagal Lietuvos statistikos departamento generalinio direktoriaus patvirtintą Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių planuojamoje teritorijoje vykdoma (bei numatoma vykdyti) šios veiklos:

Apie 70 procentų nuo pardavimų apyvartos: 13.91 Megztų (trikotažinių) ir nertų medžiagų gamyba. Megztinės „ilgapūkės“ medžiagos gamyba, t.y. megztinių (trikotažinių) ar nertinių medžiagų; „dirbtinio kailio“ (trikotažo) gamyba mezgimo būdu. Visi tekstilės gaminiai yra perkami/importuojami. Jokio cheminio ar kitokio apdorojimo gamybos procese nėra atliekama, daromas tik mechaninis sumezgimo procesas.

Apie 30 procentų nuo pardavimų apyvartos: 13.99 Kitų, niekur kitur nepriskirtų, tekstilės gaminių ir dirbinių gamyba. Audinių daigstymas daugiaadatėmis daigstymo arba terminio daigstymo mašinomis. Audiniai ir sintetinis užpildas perkamas, sudygsniuojamas ir parduodamas rulonų pavidalu. Jokio kito apdorojimo nėra.

Žaliavos bei apdorota produkcija abejoms veikloms sandėliuojamos sandėliavimo patalpose. Jokios tekstilės pluoštų pirminio apdorojimo arba dažymo, plovimo ar kt. veikla nėra daroma.

Atsižvelgiant į tai kokia veikla vykdoma (ir toliau bus vykdoma), gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos pagal 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 2 priedą, nėra reglamentuojamos ir nebus nustatomos. Vykdoma veikla nepatenka (ir nepateks) į: 13.10 Tekstilės pluoštų paruošimas ir verpimas: tekstilės pluoštų paruošimas ir verpimas, išskyrus šios lentelės 10.2 papunktyje nurodytus objektus; linų pirminio apdirbimo įmonės, kuriose mirkomi linai; 13.30 tekstilės apdaila, kai gamybos pajėgumas – 200 000 m<sup>2</sup> ir daugiau per metus; 13.94 virvių, lynų, virvelių ir tinklų gamyba (tik guma ir (ar) plastikais įmirkytų, dengtų, apvilkų, aptrauktų virvių, lynų, virvelių ir tinklų gamyba); 13.96 kitų techninės ir pramoninės tekstilės gaminių ir dirbinių gamyba (tik guma ir (ar) plastikais įmirkytų, dengtų, apvilkų, aptrauktų, laminuotų gaminių gamyba) gamybinių objektų veiklas, kurioms turi būti nustatyta gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zona.

Sklypai yra sujungiami, tikslinami nustatyti rodikliai, nustatoma didesnė statybos zona kuri reikalinga sandėliavimo paskirties statiniams statyti, erdvesnėms gamybinėms patalpoms įrengti.

Projektuojamiems sklypams buvo nustatyta sanitarinė apsaugos zona bei žemės naudojimo sąlygos: 114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) ir 114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), kadangi sklype, Liepų g. 15B, Mosėdžio mstl., praeityje stovėjo fermos bei mėšlidė. Minėti statiniai nugriauti (ir išregistruoti) maždaug prieš 20 metų, todėl ši sanitarinė apsaugos zona ir žemės naudojimo apribojimai yra naikinami.

Vandentiekio tinklai esami iš artezinio gręžinio. Buitinių nuotekų surinkimas esamas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis vandens tvenkinys yra sklypo, ribose prie kurio yra privažiavimas. Priešgaisriniame tvenkinyje yra apytiksliai apie 400 m<sup>3</sup> vandens.

Į sklypą įvažiuojama iš esamos Liepų gatvės bei Sakalų gatvės, Mosėdžio mstl. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Ne mažiau kaip 20 % sklypų ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.

#### **Sklypo Skuodo r. sav., Mosėdžio mstl. aprašomoji lentelė:**

| Skl. Nr. | Sklypo plotas m <sup>2</sup> | Sklypo užstatymo tankis | Sklypo užstatymo intensyvumas | Sklypo naudojimo būdas | Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos m <sup>2</sup> | Servitutai m <sup>2</sup>                            |
|----------|------------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1        | 19186                        | 50                      | 1.0                           | Pramonės ir            | 101 – 186 m <sup>2</sup><br>106 – 412 m <sup>2</sup>  | 214 – 776 m <sup>2</sup><br>215 – 869 m <sup>2</sup> |

|  |  |  |  |                                  |                                                                                                                  |                           |
|--|--|--|--|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  |  |  |  | sandėliavimo objektų teritorijos | 109 – 532 m <sup>2</sup><br>110 – 1450 m <sup>2</sup><br>134 – 19186 m <sup>2</sup><br>149 – 1512 m <sup>2</sup> | 222 – 2345 m <sup>2</sup> |
|--|--|--|--|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

| Eil. Nr. | Kodas | Specialiosios sklypų naudojimo sąlygos                                                                                  |
|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 101   | Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)           |
| 2        | 106   | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)                                                      |
| 3        | 109   | Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)                                                  |
| 4        | 110   | Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, devintasis skirsnis)                                     |
| 5        | 134   | Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)                                                           |
| 6        | 149   | Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) |

Detaliojo projekto metu naikinamas 114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) ir 114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) apribojimai, kadangi statiniai, kuriems buvo taikomi apribojimai – nugriauti ir išregistruoti.

Detaliojo projekto keitimo metu: 206 Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) apjungiami į vieną 222 Servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

| Eil. Nr. | Kodas | Servitutai                                                                                                                     |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 214   | Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) |
| 2        | 215   | Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)                        |
| 3        | 222   | Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)                      |

## INŽINERINIS SPRENDIMAS

Vandentiekio tinklai esami iš artezinio gręžinio. Buitinių nuotekų surinkimas esamas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis vandens tvenkinys yra sklypo, ribose prie kurio yra privažiavimas. Priešgaisriniame tvenkinyje yra apytiksliai apie 400 m<sup>3</sup> vandens.

Į sklypą įvažiuojama iš esamos Liepų gatvės bei Sakalų gatvės, Mosėdžio mstl. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Ne mažiau kaip 20 % sklypų ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.



PV Aldona Adomaitienė