

**Žemės sklypo (kadastro Nr. 8840/0003:312), esančio Gaidelių k., Šilutės r. sav., detalusis planas  
(TPD Nr. K-VT-88-24-430)****ESAMOS SITUACIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas (kad. Nr. 8840/0003:312), esantis Pagrynių k., Šilutės sen., Šilutės r. sav. Planuojamas plotas – apie 2,1 ha. Nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su planuojamos teritorijos ribomis.

**Planavimo iniciatoriai** – MB „Vitelma“, juridinio asmens kodas 302585826.

**Planavimo organizatoriai** – Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Dariaus ir Girėno g. 1, 99133 Šilutė, tel. +370 441 79 266, el. p. administracija@silute.lt.

**Planavimo pagrindas:** Šilutės rajono savivaldybės mero 2024-03-25 potvarkis Nr. M1-160 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 8840/0003:312), esančio Gaidelių k., Šilutės r. sav., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-28 įsakymas Nr. A1-441 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 8840/0003:312), esančio Gaidelių k., Šilutės r. sav., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“; 2024-04-10 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. R5-247.

**Planavimo tikslas** – žemės sklypą padalyti į du ar daugiau žemės sklypų, pakeisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, išskirti infrastruktūros teritorijas, suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimus.

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

- Bendrieji planai:
  - Šilutės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilutės miesto) bendrojo plano koregavimas, T00081777, 2018-04-20;
  - Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00083331, 2019-05-03.
- Specialiųjų planų:
  - Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00087591, 2022-04-19;
  - Šilutės miesto aplinkos (Šilutė - Pagryniai - Traksėdziai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00070465, 2013-08-26;
  - Šilutės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052660, 2009-07-21.

**Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:**

- 2024-07-29 Šilutės rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21566700;
- 2024-07-29 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21562389;
- 2024-07-29 Uždaroji akcinė bendrovė „Šilutės vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21564920;
- 2024-07-26 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21506415;
- 2024-07-25 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21483116.
- 2024-07-24 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21402475.
- 2024-08-01 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21732891.
- 2024-08-09 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22028078.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Planvesta“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, adresas korespondencijai Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, mob. +370 615 21741, el. p. planvesta@gmail.com, TPV Vaidas Martinkus.

**ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS**

Nagrinėjamos teritorijos ribos apima planuojamo žemės sklypo ribą, ir tai atitinka nagrinėjamos teritorijos ribas, kadangi: žemės sklypas iš šiaurės ribojamas Technikumo g., pietuose – melioracijos griovio, vakaruose – Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdziai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais suplanuos D kat. g. (Vaivorykštės g.).

**Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 8840/0003:312 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 88/30253):**

- Žemės sklypo plotas – 2,0650 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio;
- Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

*Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*

- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

**Esama inžinerinė infrastruktūra.** Planuojama teritorijoje inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta, centralizuotų vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų nėra, yra esamos melioracijos sistemos ir įrenginiai, į vakarus palei Technikumo gatvę nuo planuojamos teritorijos yra 0,4 kV elektros kabelio linija.

**Esamos susisiekimo komunikacijos.** Į planuojamą teritoriją patenkama iš Technikumo gatvės.

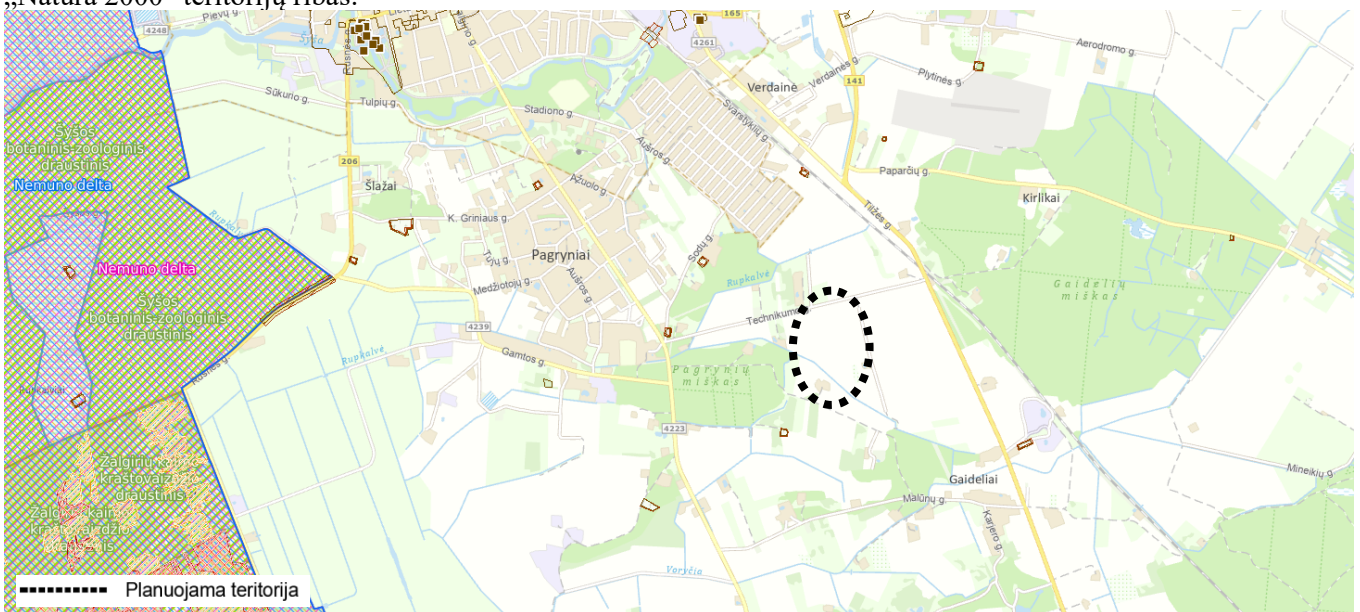
**Gretimybės.** Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su Technikumo g., pietuose – su melioracijos grioviu, vakaruose – su Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais suplanuota D kat. g. (Vaivorykštės g.), žemės ūkio paskirties ir vienu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais, nuosavybės teise priklausančiais fiziniams asmenims.

*Situacijos schema:*



**Želdynai.** Teritorija prižiūrima. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

**Gamtos ir paveldo objektai.** Nagrinėjama teritorija, o kartu ir planuojama, nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas:





Planuojama teritorija Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos Šilutės miestui teritorijos naudojimo reglamentų brėžinio kontekste:



### DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

**Detaliojo plano sprendinių esmė:** žemės sklypą padalyti į du ar daugiau žemės sklypų, pakeisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, išskirti infrastruktūros teritorijas, suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimus.

#### **Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
3. teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
4. žemės sklypo plotas – 0,1009 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 13 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 80 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 1,8;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-4 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.14. sporto paskirties pastatai;
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### **Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1014 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 29 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);

- 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);  
165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 3 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1010 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 29 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);  
165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 4 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1002 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 29 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);  
165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 5 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1093 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);

12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 6 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1067 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 29 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 7 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1110 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 8 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1138 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.

10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dvių butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 9 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1204 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dvių butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 10 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1202 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dvių butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Žemės sklypui Nr. 11 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
4. žemės sklypo plotas – 0,1605 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,5 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 24 proc.

7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-3 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (6.1), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) (6.2);
12. servitutai:
  - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
  - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### **Žemės sklypai Nr. 12 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);
3. teritorijos naudojimo tipas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
4. žemės sklypo plotas – 0,1262 ha.
5. servitutai:
  - 5.1. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 222), plotas – 0,1262 ha (žymėjimas – S.1);
6. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### **Žemės sklypai Nr. 13 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
3. teritorijos naudojimo tipas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
4. žemės sklypo plotas – 0,6410 ha.
5. servitutai:
  - 5.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 215), plotas – 0,6410 ha (žymėjimas – S.2);
  - 5.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 222), plotas – 0,6410 ha (žymėjimas – S.3);
6. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### **Žemės sklypai Nr. 14 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
3. teritorijos naudojimo tipas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
4. žemės sklypo plotas – 0,0524 ha.
5. servitutai:
  - 5.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 215), plotas – 0,0524 ha (žymėjimas – S.4);
  - 5.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 222), plotas – 0,0524 ha (žymėjimas – S.5);
6. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojamuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose nustatomas sodybinis (su) užstatymo tipas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.

**Pastaba:** specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

**Inžineriniai tinklai.** Planuojama teritorija inžineriškai neįrengta. Kol prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra galimybės, detaliojo plano sprendiniais numatomi vietiniai inžineriniai tinklai – geriamo vandens gręžinys bei

vietinis nuotekų valymo įrenginys. Nuotekų valymo įrenginio bei gręžinio vieta parenkama techninio projekto rengimo metu, išlaikant privalomus sanitarinius atstumus. Atsiradus teritorijoje centralizuotiems vandentiekio ar nuotekų tinkams, jungtis į juos.

Vandentiekio tinklai. Geriamos kokybės vandens tiekimas numatomas iš proj. žemės sklype Nr. 13 laikinai projektuojamas vandenvietės (vieno artezinio gręžinio visiems sklypams). Pasijungimą į jį spręsti atskiru projektu. Kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai Gaidelių kaime, pasijungti į juos, vandenvietę (artezinį gręžinį) tamponuoti. Planuojamoje teritorijoje vandentiekio tinklai klojami infrastruktūros koridoriuje. Planuojamos vandenvietės našumas iki 10 m<sup>3</sup>/p. Nustatoma VAZ 1-oji juosta 5 m.

Buitinių nuotekų tinklai. Kadangi nėra galimybės pasijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, numatoma įrengti uždarąjį biologinio valymo įrenginį proj. žemės sklype Nr. 12 (vieną visiems sklypams). Pasijungimą spręsti atskiru projektu. Kai bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti nuotekų tinklai Gaidelių kaime, pasijungti į juos, biologinio valymo įrenginį išmontuoti. Planuojamoje teritorijoje buitinių nuotekų tinklai klojami infrastruktūros teritorijoje.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršinių vandenų surinkimui planuojami kvartalo lietaus nuotekų tinklai, kurie klojami infrastruktūros koridoriuje. Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nuvedami į esamą atvirą vandens telkinį, perteklinis vanduo nuvedamas į esamą melioracijos griovį. Pasijungimą į lietaus nuotekų tinklus spręsti atskiru projektu. Kai bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti lietaus nuotekų tinklai Gaidelių kaime, pasijungti į juos.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Pasijungimą spręsti atskiru projektu.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie ryšių tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Pasijungimą spręsti atskiru projektu.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuoto šilumos tiekimo. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimas šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Melioracija. Planuojama teritorija drenuota.

Pagal MTR 1.12.01:2008 melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustčius (atsikusus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Jei drenažo rinktuvai trukdo statinių statybai, numatomas drenažo rinktuvų, patenkančių į užstatymo zoną, perkėlimas, rekonstravimas, sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, turi būti atstatomi arba pertvarkomi kvartalo savininkų lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose.

**Pastaba:** statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

**Servitutai.** Žemės sklypams taikomi servitutai nurodyti teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

**Susisiekimas.** Planuojama teritorija ribojasi su Technikumo g. Numatoma, kad į planuojamą teritoriją bus patenkama iš Technikumo g. (B kat., RL – 40 m).

Vadovaujantis Šilutės miesto aplinkos (Šilutės-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiojo plano susisiekimo komunikacijų brėžinio sprendiniais, Technikumo gatvė suplanuota kaip B2 kat. gatvė (RL – 40 m). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais B kategorijos gatvėse 150 m. Detaliojo plano sprendiniuose šis atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais yra išlaikomas, todėl nuvažos įrengimas į planuojamą teritoriją iš Technikumo g. neprieštarauja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelės reikalavimams.

Šilutės miesto aplinkos (Šilutės-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiojo plano susisiekimo komunikacijų brėžinio sprendiniais per planuojamą teritoriją suplanuota D2 kat. gatvė (Vaivorykštės g.). Planuojamos gatvės RL – 12 m, važiuojamosios dalies plotas – 5,5 m.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas numatomas sklypo ribose. Reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklypuose sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu 2014-06-17 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-533, 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietos gali

būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose.

Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta į planuojamus sklypus tikslinama techninio projekto rengimo metu.

**Atlieku tvarkymas.** Atliekos turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas pagal sutartis, sudarytas su specializuota autotransporto įmone. Siūloma atliekų konteinerių vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

**Želdiniai.** Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

Mažiausias priklausomiesiems želdiniams priskiriamas plotas (įskaitant vejas ir gėlynus) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose – 25 proc., komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklype – 10 proc. Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

**Gaisrinė sauga.** Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

*Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.* Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

*Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:*

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Planuojamo pastato atsparumo ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu.

*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.* Planuojama teritorija yra Gaidelių k., kuriame pagal 2021 m. surašymo duomenis yra 159 gyventojai. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių ir Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklių VII skyriaus 67 p. ir 67.3 p.p., gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš natūralių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Planuojamoje teritorijoje nuo projektuojamo vandens telkinio iki tolimiausio planuojamos teritorijos taško – apie 459 m.

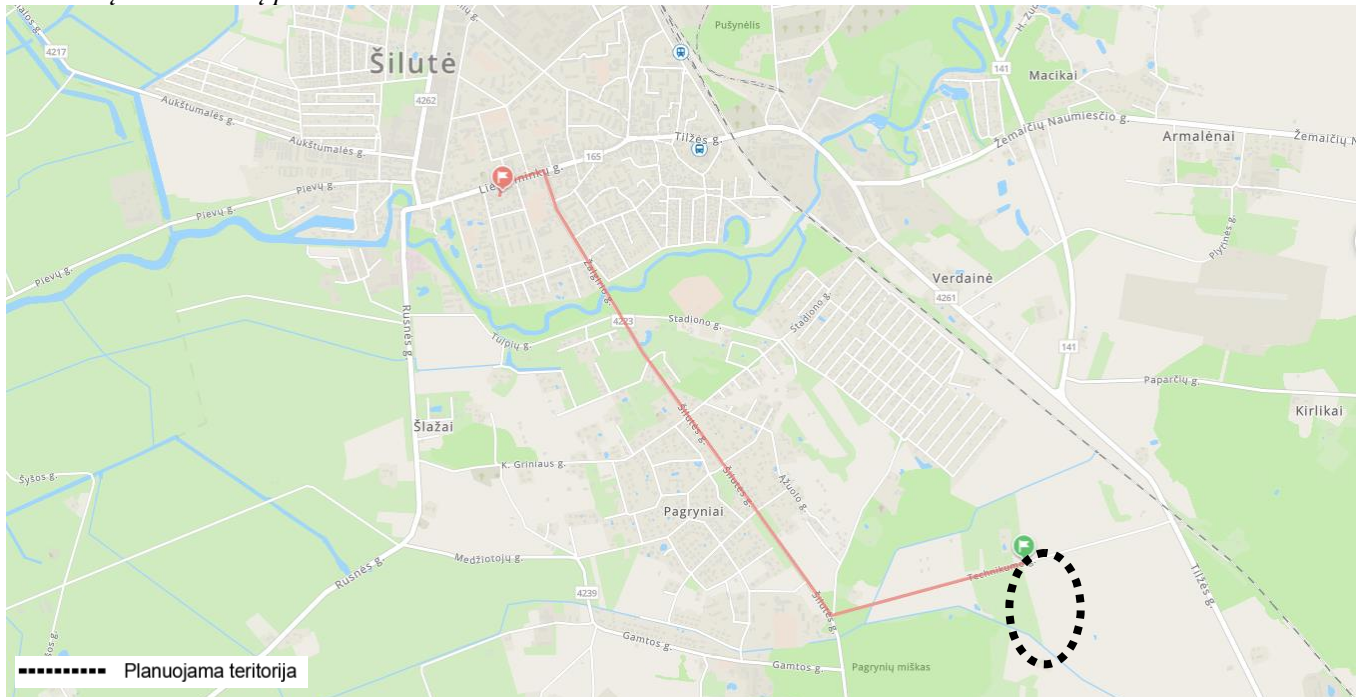
Išorės pastatų gesinimas numatomas iš projektuojamo atviro priešgaisrinio vandens telkinio projektuojamame žemės sklype Nr. 13. Telkinio dydis tikslinamas rengiant techninius projektus, pagal gaisrų gesinimo poreikius, įvertinant Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles ir Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemų projektavimo ir įrengimo taisykles. Prie vandens telkinio įrengiama 12x12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypus numatomas nuo projektuojamos D kat. gatvės, planuojamas važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Atsižvelgiant į Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles, atstumas nuo vandens paėmimo iš vandens telkinių vietos iki II ir III atsparumo ugniai laipsnių pastatų ir atvirų degiųjų medžiagų sandėlių turi būti ne mažesnis kaip 30 m, iki I atsparumo ugniai laipsnio pastatų – ne mažesnis kaip 10 m.

*Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas.* Artimiausia gaisrinė – apie 4,30 km atstumu, adresu Lietuvininkų g. 22A, 99179 Šilutė.

*Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:*



**Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.** Rengiant šį detalų planą, strateginis poveikis aplinkai nėra vertinamas, kadangi planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą (Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedai).

**Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas.** Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Projekto vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)