

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Planavimo organizatorius:** Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Dariaus ir Girėno g. 1, 99133 Šilutė.

**Planavimo iniciatorius:** UAB „STATYK PATS“.

**Detaliojo plano rengėjas:** T. Bartkaus projektavimo IĮ, adresas Žvejų g. 2-705, 91248 Klaipėda, tel. (8 46) 254671, 8 673 42503, el. paštas bartkus.tomas@gmail.com.

**Projekto vadovas ir urbanistinės dalies vadovas (architektas):** Remigijus Petrauskas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A 329).

**Atsakingi specialistai už braižymą ir aiškinamojo rašto ruošimą (vadovaujantis LST 1516:1998 priedas B):** Tomas Bartkus.

**Planuojamos teritorijos adresas:** Šilutės r. sav., Šilutė.

**Planuojamos teritorijos sklypai.**

Planuojama teritorija - sklypo kad.Nr. 8867/0006:19; 8867/0006:94, teritorijos plotas - 4741 m<sup>2</sup> ir 2530 m<sup>2</sup>., pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė, žemės sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos.

**Planavimo uždaviniai:** Sujungti laisvą įsiterpusį valstybinio žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu, kurio kadastro Nr. 8867/0006:19, esančiu Šilutėje, Gluosnių g. 6B, ir 8867/0006:94, esančiu Šilutėje, Ekonomikos g. 2, kai valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo. Tikslinti žemės sklypo naudojimo reglamentus (užstatymo tankumą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tipą, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir kitą). Esant būtinybei suplanuoti kitos paskirties žemės sklypą, kuriam būtų nustatytas inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo būdas

**Planavimo dokumento pavadinimas:** Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 8867/0006:44, Šilutės r. sav., Šilutėje, Gluosnių g. 4A, detaliojo plano, patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2006 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. T1-1140 (TPDR Nr. T00038486) koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu.

**Planavimo proceso etapai:** parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

**Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka:** bendroji.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

- 1) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis;
- 2) Planavimo darbų programa;
- 3) Planavimo sąlygos;
- 4) Kitais teritorijų planavimo dokumentais.

**Teritorija vertinama šiais aspektais:**

- aplinkos kokybės;
- higieninės būklės;
- kraštovaizdžio;
- visuomenės sveikatos.

### II. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

### **1.1. Teritorijos naudojimas ir apsaugos priemonės**

Vadovaujantis savivaldybės bendruoju planu, teritorijoje galima komercinių pastatų teritorijos.

Vadovaujantis bendruoju planu, planuojamas sklypas patenka į numatomas urbanizuoti teritorijas.

#### Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu.

Planuojant sklypą būtina laikytis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

#### Detaliojo plano sprendiniai higieniniu požiūriu.

Apsauginių zonų nėra.

Planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinės apsaugos zonos.

#### Želdiniai.

Želdinių išdėstymas sklype sprendžiamas statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

#### Triukšmo prevencija.

Igyvendinant planuojamos teritorijos tikslus statinių statybos metu bei eksploatuojant pastatytus pastatus ir statinius planuojamoje teritorijoje, laikytis LR triukšmo valdymo įstatymu nustatytų triukšmo rodiklių ir jų neviršyti.

#### Sprendinių įgyvendinimo programa.

Tinklai ir susisiekimo komunikacijos yra esamos, teritorija yra įsisavinta, sprendinių įgyvendinimas į etapus neskaidomas.

- 1) Igyvendinant teritorijų planavimo dokumento sprendinius žemės sklypų pagrindinis žemės naudojimo būdas komercinės paskirties pastatų teritorijos.
- 2) Tikslinami teritorijos naudojimo reglamentai.
- 3) Naujų pastatų statyba numatoma vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais. Naujų pastatų tūriai ir vietos tikslinami techninio projekto sprendiniais, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
- 4) Planuojamuose sklypuose pastatų techninių statybos projektų rengimo metu spręsis inžinerinės infrastruktūros pasijungimas: vandens tiekimas numatomas centralizuotais tinklais, nuotekų šalinimas numatomas įrengiant vietinį valymo įrenginį.
- 5) Prie planuojamų sklypų numatoma privažiuoti Gluosnių gatve ir Klaipėdos gatve. Automobilių statymas ir apsisukimas planuojamas sklypuose. Įvažiavimas į planuojamų sklypų teritoriją planuojamas vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- 6) Tinklai esami, įvadiniai tinklai projektuojami kartu su projektuojamais pastatais. Privažiavimo keliai esami, įvažiavimai į sklypus sprendžiamas pastatų projektų rengimų metu.

### **1.2. Teritorijos planavimo tikslai, tvarkymo ir naudojimo režimas**

Sklypo ribų matmenys parenkami atsižvelgiant į ankstesniu detaliuoju planu suplanuotas ribas, bei į planavimo iniciatoriaus užduotį.

Detaliojo plano tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė pateikiama brėžiniuose.

**Esamas sklypas, kad.Nr. 8867/0006:19, projektinis Nr. 1a:**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 4741 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - 50;

Leistinas užstatymo intensyvumas - 1,5;

Leistinas pastatų aukštis metrais - 15;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

- S1, 783 m<sup>2</sup>, 206 - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

- S1, 783 m<sup>2</sup>, 207 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

- S1, 783 m<sup>2</sup>, 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Pastaba: Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 515 m<sup>2</sup>;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 4741 m<sup>2</sup>;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 14 m<sup>2</sup>;

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 436 m<sup>2</sup>;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 1505 m<sup>2</sup>;

Sklypo kampų koordinatės:

1. - 6138046,44 339287,63

2. - 6138011,58 339241,16

3. - 6137995,32 339223,94

18. - 6137984,43 339211,4

5. - 6137978,34 339218,32

6. - 6137952,9 339247,19

7. - 6137962,24 339260,54

8. - 6137990,47 339300,91

9. - 6138001,3 339316,4

10. - 6138002,76 339318,5

**Tarpinis sklypas, valstybinė žemė, projektinis Nr. 1v:**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 358 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - -;

Leistinas užstatymo intensyvumas - -;

Leistinas pastatų aukštis metrais - -;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

S1, 19 m<sup>2</sup>, 206 - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

S1, 19 m<sup>2</sup>, 207 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

S1, 19 m<sup>2</sup>, 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Pastaba: Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 63 m<sup>2</sup>;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 358 m<sup>2</sup>;

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 18 m<sup>2</sup>;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 168 m<sup>2</sup>;

Pastaba: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Sklypo kampų koordinatės:

1. - 6138046,44 339287,63

11. - 6138047,23 339286,28

12. - 6138047,78 339284,8

13. - 6138048,04 339283,48

14. - 6138048,1 339282,13

15. - 6138047,95 339280,75

16. - 6138014,83 339238,81

17. - 6137996,97 339222,5

18. - 6137984,43 339211,4

18. - 6137984,43 339211,4

3. - 6137995,32 339223,94

2. - 6138011,58 339241,16

**Projektuojamas sklypas Nr. 1, sujungiant esamą sklypą kad.nr. 8867/0006:19 ( Nr. 1a ) su tarpiniu sklypu (valstybinė žemė) ( Nr. 1v ):**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 5099 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - 50;

Leistinas užstatymo intensyvumas - 1,5;

Leistinas pastatų aukštis metrais - 15;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

S1, 802 m<sup>2</sup>, 206 - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

S1, 802 m<sup>2</sup>, 207 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

S1, 802 m<sup>2</sup>, 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Pastaba: Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 533 m<sup>2</sup>

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5099 m<sup>2</sup>

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 14 m<sup>2</sup>

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 499 m<sup>2</sup>

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 1673 m<sup>2</sup>.

Sklypo kampų koordinatės:

1. - 6138046,44 339287,63

11. - 6138047,23 339286,28

12. - 6138047,78 339284,8

13. - 6138048,04 339283,48

14. - 6138048,1 339282,13

15. - 6138047,95 339280,75

16. - 6138014,83 339238,81

- 17. - 6137996,97 339222,5
- 18. - 6137984,43 339211,4
- 18. - 6137984,43 339211,4
- 5. - 6137978,34 339218,32
- 6. - 6137952,9 339247,19
- 7. - 6137962,24 339260,54
- 8. - 6137990,47 339300,91
- 9. - 6138001,3 339316,4
- 10. - 6138002,76 339318,5

**Esamas sklypas, kad.Nr. 8867/0006:94, projektinis Nr. 2a:**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 2530 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - 50;

Leistinas užstatymo intensyvumas - 1,5;

Leistinas pastatų aukštis metrais - 15;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

- Nėra;

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 1036 m<sup>2</sup>;

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 206 m<sup>2</sup>;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 94 m<sup>2</sup>;

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 96 m<sup>2</sup>;

Pastaba: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Sklypo kampų koordinatės:

- 19. - 6138080,77 339335,53
- 20. - 6138053,65 339297,23
- 21. - 6138009,65 339328,33
- 22. - 6138036,68 339366,67

**Tarpinis sklypas, valstybinė žemė, projektinis Nr. 2v:**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 328 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - -;

Leistinas užstatymo intensyvumas - -

Leistinas pastatų aukštis metrais - -;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

- Nėra;

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 230 m<sup>2</sup>;

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 94 m<sup>2</sup>;

Pastaba: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Sklypo kampų koordinatės:

19. - 6138080,77 339335,53

23. - 6138087,57 339330,84

24. - 6138058,31 339293,93

20. - 6138053,65 339297,23

**Projektuojamas sklypas Nr. 2, sujungiant esamą sklypą kad.nr. 8867/0006:94 ( Nr. 2a ) su tarpiniu sklypu (valstybinė žemė) ( Nr. 2v ):**

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas - Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos naudojimo tipas - Paslaugų teritorija;

Sklypo plotas - 2858 m<sup>2</sup>;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas procentais - 50;

Leistinas užstatymo intensyvumas - 1,5;

Leistinas pastatų aukštis metrais - 15;

Sklypo apželdinimas - 15 %; Želdinių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos techninių reglamentų, pastatų techninių projektų rengimo metu.

Servitutai:

- Nėra;

Specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos:

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 1266 m<sup>2</sup>;

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 206 m<sup>2</sup>;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 94 m<sup>2</sup>;

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 190 m<sup>2</sup>;

Pastaba: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Sklypo kampų koordinatės:

20. - 6138053,65 339297,23

21. - 6138009,65 339328,33

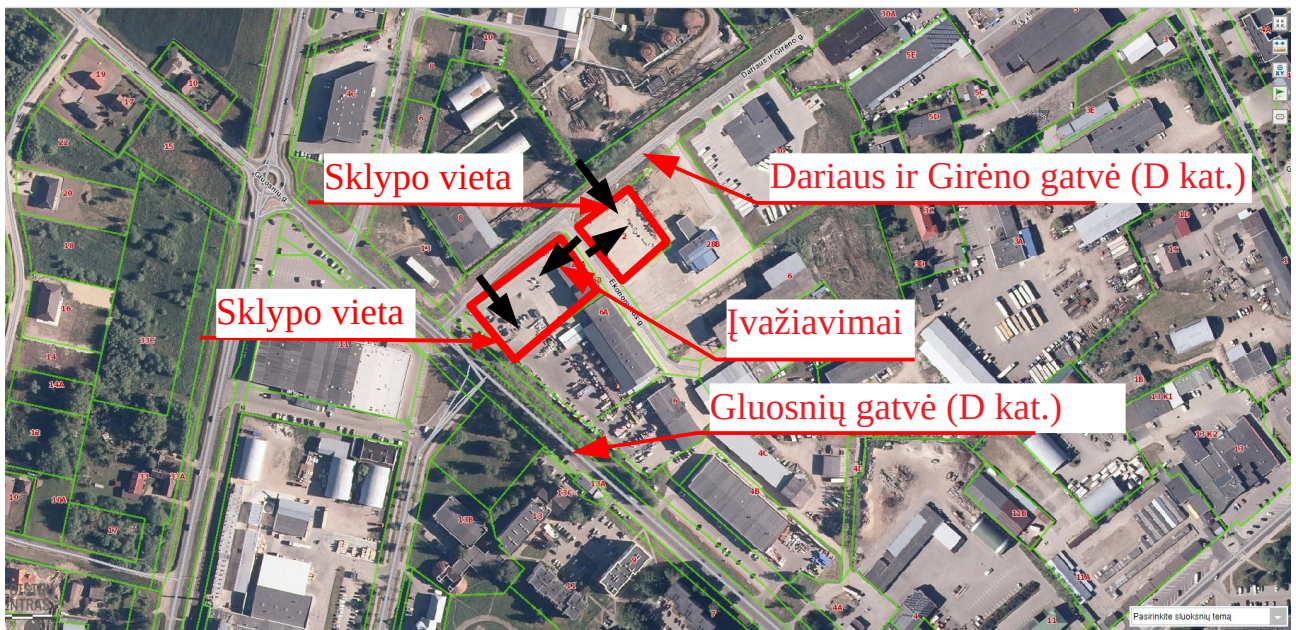
22. - 6138036,68 339366,67

19. - 6138080,77 339335,53

23. - 6138087,57 339330,84

24. - 6138058,31 339293,93

### 1.3. NUMATOMI PRIVAŽIAVIMAI, SUSISIEKIMO SISTEMA BEI TRANSPORTO EISMO ORGANIZAVIMAS



Pav. 1. Susisiekimo schema

Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai bei transporto eismo organizavimas lieka esami vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“. Privažiavimo kelio kategorija bei plotis pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą transporto apkrovimą.

Susisiekimo sistema, nuo pagrindinio kelio iki planuojamos teritorijos, lieka ankstesniu detalioju planu suplanuotų pravažiavimai.

Prie sklypo numatoma privažiuoti esama Dariaus ir Girėno gatve šiaurės vakaruose ir Ekonomikos gatve.

Planuojamoje teritorijoje dviračių ir pėsčiųjų eismas organizuojamas bendrame sraute su automobiliais.

Esamas automobilių srautas kelyje nesikeis.

Suplanuoto sklypo savininkai privalės prižiūrėti esamų kelių būklę naujų pastatų statybos metu, bei kooperuotai prižiūrėti esamų kelių būklę pastatų eksploatavimo metu. Sugadinus kelių būklę, keliai

artimiausiu metu turės būti sutvarkyti pilnai ir kokybiškai, kad būtų užtikrintas tinkamas trečiųjų šalių privažiavimas į gretimų teritorijų sklypus.

#### 1.4. INŽINERINĖ ĮRANGA

- Buitinių nuotekų nuvedimas lieka esamas. Buitinių nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zonos plotis po 2.5 metrus nuo vamzdynų ašies. Tvarkant nuotėkas vadovautis 2006.05.17 aplinkos ministro patvirtintu įsakymu Nr. D1-236 "Nuotekų tvarkymo reglamentas" ir STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotėkų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai".
- Paviršinių nuotekų nuvedimas lieka esamas į esamus lietaus tinklus. Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus.
- Vandens tiekimas lieka esamas. Vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zonos plotis po 2.5 metrus nuo vamzdynų ašies.
- Elektros tiekimas lieka esamas. Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo kabelio linijos ašies. Elektros kabelių iškėlimas atliekamas gavus projektavimo reikalavimus.
- Melioracijos sistemos ir įrenginiai. Atliekant žemės darbus pažeidus melioracijos sistemas ar įrenginius būtina juos rekonstruoti. Vadovautis melioracijos įstatymu, MTR 2.02.01:2006 "Melioracijos statiniai. Pagrindiniai reikalavimai".
- Ryšių linijas patenkančias po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

#### 1.5. SPRENDINIŲ VERTINIMAS

##### 1.5.1. Aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu

Bendrojo plano sprendinių brėžiniuose planuojama teritorija patenka į kitos paskirties teritoriją. Greta sklypo viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų nėra.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Pagal RSN 127-91 (Civilinė sauga. Projektavimo taisyklės) pastatas nepriskiriamas gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai. Statinių sugriovimo atveju evakuacijos keliai nebus užversti griuvėsiais.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu neturės.

##### 1.5.2. Erdviniu - Urbanistinio (kraštovaizdžio formavimo) aspektu.

Planuojama ūkinė veikla – komercinė veikla, prekyba ir paslaugos.

Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, bus tvarkinga teritorija, geresnis estetinis kraštovaizdžio vaizdas. Sklype numatomas apželdinimas nuo 10% sklypo ploto, priklausomai nuo sklypo naudojimo būdo.

Planuojama veikla nedaro neigiamo poveikio ir nesukelia pavojaus aplinkai ir gyventojams.

Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ir dulkių tokia veikla neturi.

Planuojamų pastatų architektūrinė išraiška pasirenkama laisvai. Sklandžiai išlaikant atstumus tarp statinių ir įkomponuojant į esamą aplinką. Bendra planuojamos teritorijos būklė, sutvarkius gerbūvį ir įrengus tvarkingą sklypą tik pagerės.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio erdvinio – urbanistiniu (kraštovaizdžio formavimo) aspektu neturės.

##### 1.5.3. Priešgaisrinio aspektu

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, gesinti iš išorės numatoma naudoti natūralius vandens telkinius.

Statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad kilus gaisrui:

- statinio laikančios konstrukcijos tam tikrą laiką išlaikytų apkrovas;

- būtų ribojamas ugnies bei dūmų plitimas;
- žmonės galėtų saugiai išeiti iš statinio arba galima juos gelbėti kitomis priemonėmis;
- ugniagesiai gelbėtojai galėtų saugiai dirbti.

Statinius projektuoti vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Reikiamas vandens kiekis gaisro gesinimui nemažiau kaip 108 m<sup>3</sup>. Pastatų gesinimas numatomas iš esamų miesto priešgaisrinių hidrantų, atstumas nuo planuojamų sklypų iki vandens telkinio mažesnis kaip 200m, privažiavimas prie hidrantų esamais privažiavimais.



Pav. 2. Planuojamas teritorijos gesinimase

Pastatai atsižvelgiant į jų gaisro apkrovos kategoriją ir jiems statyti panaudotų konstrukcijų atsparumą ugniai, turi būti priskiriami I, II, III atsparumo ugniai laipsniui. Atsižvelgiant į Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles, atstumas nuo vandens paėmimo iš rezervuarų arba vandens telkinių vietos iki II ir III atsparumo ugniai laipsnių pastatų ir atvirų degių medžiagų sandėlių turi būti ne mažesnis kaip 30 m, iki I atsparumo ugniai laipsnio pastatų – ne mažesnis kaip 10 m.

Mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio turi būti užtikrinti pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Nesant galimybei išlaikyti mažiausius leistinus priešgaisrinius atstumus, numatomas pastatų grupavimas, viršijus gaisrinio skyriaus plotą numatomas ugniai atsparių sienų įrengimas.

Didžiausi leistini pastatų gaisrinio skyriaus plotai nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

astatų elementų atsparumas ugniai turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nustatytus ir žemiau esančioje lentelėje pateikiamus dydžius.

## Statinių (gaisrinių skyrių) atsparumo ugniai laipsniai

10 lentelė

Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Gaisro apkrovos kategorija	Statinio, statinio gaisrinio skyriaus konstrukcijų elementų (turinčių ugnies atskyrimo ir (ar) apsaugos funkcijas) atsparumas ugniai ne mažesnis kaip (min.)						
		gaisrinių skyrių atskyrimo sienos ir perdangos	laikanchiosios konstrukcijos	lauko siena	aukštų, pastogės patalpų, rūsių perdangos	stogai	laiptinės	
							vidinės sienos	laiptatakliai ir aikštelės, laiptus laikanchiosios dalys
I	1	REI 180 <sup>(1)</sup>	R 120 <sup>(1)</sup>	EI 30 (o↔i) <sup>(3)</sup>	REI 90 <sup>(1)</sup>	RE 30 <sup>(4)</sup>	REI 120	R 60 <sup>(5)</sup>
	2	REI 120 <sup>(1)</sup>	R 90 <sup>(1)</sup>	EI 15 (o↔i) <sup>(3)</sup>	REI 60 <sup>(1)</sup>	RE 20 <sup>(4)</sup>	REI 90	R 60 <sup>(5)</sup>
	3	REI 90 <sup>(1)</sup>	R 60 <sup>(2)</sup>	EI 15 (o↔i) <sup>(3)</sup>	REI 45 <sup>(2)</sup>	RE 20 <sup>(4)</sup>	REI 60	R 45 <sup>(5)</sup>
II	RN	REI 60 <sup>(1)</sup>	R 45 <sup>(2)</sup>	EI 15 (o↔i) <sup>(3)</sup>	REI 20 <sup>(2)</sup>	RE 20 <sup>(4)</sup>	REI 30	R 15 <sup>(5)</sup>
III	RN	REI 30 <sup>(1)</sup>	RN					

RN – apribojimai nenustatomi.

Detaliojo plano sprendiniai gaisrinės saugos aspektu neigiamo poveikio planuojamai ir aplinkinėms teritorijoms neturės.

Atstumas iki artimiausio esamo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (Lietuvininkų g. 22, Šilutė) – 2,0 km.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu įvažiavimu nuo esamų susisieki-  
mo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis didesnis kaip 4.50 m. Gaisrinių automobilių  
judėjimas numatomas sklype esamais pravažiavimais. Sklype esančių pravažiavimų pločiai, ne siaures-  
ni negu 3.50 m, atitinka Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

### 1.5.4. Higieninės būklės ir aplinkos kokybės aspektu

Pagal Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisykles, planuojama veikla –  
komercinio pastato eksploatavimas – nėra tarši ir sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) nesukurs.

Maksimalūs leistini triukšmo lygiai gyvenamųjų pastatų kambariuose pagal higienos normos  
HN 33:2011 reikalavimus:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	dienos vakaro nakties	45 40 35	55 50 45
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	dienos vakaro nakties	65 60 55	70 65 60

Triukšmo lygiai ties pastatų fasadais neviršys higienos normose HN 33:2011 1 lentelėje, 3 eilėje nustatytą ribinių dydžių:

Dienos metu maksimalus garso slėgio lygis 70 dBA, ekvivalentinis garso slėgio lygis 65 dBA;  
Vakaro metu maksimalus garso slėgio lygis 65 dBA, ekvivalentinis garso slėgio lygis 60 dBA;  
Nakties metu maksimalus garso slėgio lygis 60 dBA, ekvivalentinis garso slėgio lygis 55 dBA.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Darom išvada, jog aplinkinė teritorija nesukels neigiamo poveikio planuojamos teritorijos lankytojams. Sklypas nepatenka į aplinkinių esamų ir suplanuotų objektų sanitarines apsaugos zonas. Aplinkinė teritorija neturės neigiamo poveikio planuojamai teritorijai ir sanitariniai, higieniniai bei aplinkos kokybės reikalavimai įgyvendinant detaliojo plano sprendinius nebus pažeisti.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio higieninės būklės ir aplinkos kokybės aspektu neturės.

## **1.6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APLINKOS POVEIKIO REGLAMENTAVIMAS**

**1.6.1. Poveikio gamtinei aplinkai aspektu planuojami sklypai aplinkos kokybei ir būklei neigiamo poveikio neturės.**

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

Siekiant apsaugoti dirvožemį ir atmosferą nuo užteršimo nutekamaisiais vandenimis, atliekomis, suodžiais, detalajame plane numatytos šios priemonės:

- 1) vandens apsauga;
- 2) dirvožemio apsauga;
- 3) augmenijos apsauga;
- 4) atmosferos apsauga.

### **1.6.1.1. Vandens apsauga nuo galimos paviršinio vandens (lietaus) neigiamos įtakos**

Paviršinio vandens (lietaus, tirpstančio sniego) tekėjimo kryptis nuo pastatų ir kiemo organizuojama planiruojant žemės paviršių ir nuvedant į centralizuotus tinklus. Užterštų paviršinio vandens nuotekų nesusidarys, todėl jų valymas nenumatomas.

### **1.6.1.2. Dirvožemio apsauga**

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis su velėna, sandėliuojamas netoliese (statybos aikštelės pakraštyje), ir užbaigus statybos darbus, paskleidžiamas 20 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje – naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Planiruojant teritoriją stengtis išsaugoti esamą reljefą. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypai individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

### **1.6.1.3. Augmenijos apsauga**

Pastatų statybos vietoje želdinių nėra. Laisvą sklypo teritoriją siūloma apželdinti veja su dekoratyviniais želdiniais, užsodinti medžiais. Taip pat numatyta tam tikrą plotą užsodinti vaismedžiais ir vaiskrūmiais.

### **1.6.1.4. Atmosferos apsauga**

Planuojamoje teritorijoje veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Taip pat nebus ir žymaus oro teršimo, nes pastatai bus apšildomi geoterminiu šildymu, elektros prietaisais ar kietu kuru. Išleidžiami NO ir CO kiekiai neviršys leistino kiekio. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Pastatų apšildymas numatomas elektra, kietu kuru, dujomis ar kitais energijos šaltiniais.

#### **1.6.1.5. Buitinės atliekos**

Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių nustatytais reikalavimais.

Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį.

#### **1.6.2. Biologinės įvairovės aspektu**

Esama teritorijos naudojimo paskirtis biologinei įvairovei neturės įtakos, jei bus prisilaikoma visų numatomų priemonių aplinkos taršai išvengti. Planuojamoje teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje – neutralus. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžio formavimo aspektu neturės.

## **1.7. PAGRINDINIAI DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS DETALUSIS PLANAS**

### **Lietuvos Respublikos įstatymai:**

- 1.7.1. LR teritorijų planavimo įstatymas Nr. IX-1962 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.2. LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.3. LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. IX-1004 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.4. LR žemės įstatymas Nr. IX-1983 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.5. LR vandens įstatymas Nr. VIII-474 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.6. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2005, Nr. 84-3105).
- 1.7.7. LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. IX-628 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.8. LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X-764 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.9. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII-1392 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.10. LR triukšmo valdymo įstatymas Nr. IX-2499 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.11. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (vėlesni įstatymo pakeitimai).

### **Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai:**

- 1.7.12. LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr. 469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.13. LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

### **Teisės aktai, patvirtinantys norminius teisės aktus:**

- 1.7.15. LR aplinkos ministro 1999-12-23 įsakymas Nr. 417 „Dėl Lietuvos aplinkos normatyvinio dokumento LAND 4-99 tvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.16. LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymo Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.17. LR aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai);
- 1.7.18. LR aplinkos ministro 2006-10-18 įsakymas Nr. D1-473 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.19. LR aplinkos ministro 2006-09-11 įsakymas Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.20. LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- 1.7.21. LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98 „Dėl aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.22. LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.23. LR žemės ūkio ir aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinį, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.24. LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.25. LR Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymas Nr. 172 „Dėl Vandentvarkos ūkio naudojimo taisyklių“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.26. LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.27. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007- 02- 22 įsakymas Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.28. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010- 12- 07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

**Statybos techniniai ir kt. reglamentai:**

1.7.29. STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.30. STR 2.02.04:2004 „Vandens ėmimas, vandenruoša. Pagrindinės nuostatos“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai ).

1.7.31. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.32. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.33. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.34. MTR 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. pagrindiniai reikalavimai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.35. KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

**Lietuvos higienos normos ir kiti:**

1.7.36. Higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.37. Higienos norma HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.38. Higienos norma HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).


1.7.39. Higienos norma HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

1.7.40. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas“

*Pastabos:*

1) *Detalusis planas parengtas vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosaugos, higienos ir gaisrinės saugos reikalavimus.*

2) *Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis ir iforminti reikalingi leidimai.*

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas/architektas	Remigijus Petrauskas	A 329	
Ruošė	Tomas Bartkus		