

AIŠKINAMASIS RAŠTAS**1) BENDRIEJI DUOMENYS****1.1. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-88-24-1346****1.2. Teritorijų planavimo dokumentas**

Teritorijos tarp Aukštaičių, Tilžės, Stoties gatvių Šilutėje detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00037572) koregavimas.

1.3. Planuojama teritorija

Teritorija, esanti žemės sklype (kadastro Nr. 8867/0014:67), esančiame Tilžės g. 21, Šilutėje. Planuojamos teritorijos plotas apie 0,1021ha.

1.4. Nagrinėjama teritorija

Šilutės miesto Aukštaičių, Tilžės, Stoties gatvių ir gyvenamųjų namų kvartalo ribojama teritorija.

1.5. Planavimo pagrindas

Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 lapkričio 15 d. įsakymas Nr. A1-1447 „Dėl teritorijos tarp Aukštaičių, Tilžės, Stoties gatvių Šilutėje detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00037572) koregavimo“.

1.6. Planavimo tikslai

Žemės sklypui (kadastro Nr. 8867/0014:67), esančiam Tilžės g. 21, Šilutėje, detalizuojant bendrojo plano sprendinius koreguoti galiojančio detaliojo plano sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tikslinti statybos zoną.

1.7. Planavimo uždaviniai

Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį.

1.1. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos – neatliekami.


1.2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas.

1.3. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – neatliekamas.

1.4. Konceptcija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.

1.5. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis

- 1) Viešoji įstaiga "Plačiajuostis internetas" 2025-01-14 Nr. REG2868669;
- 2) Uždaroji akcinė bendrovė "Šilutės šilumos tinklai" 2025-01-15 Nr. REG28756752;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-01-15 Nr. REG28760163;
- 4) Telia Lietuva, AB 2025-01-15 Nr. REG28763648;
- 5) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-01-16 Nr. REG28770330;

 ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS VALSTYBĖS ĮMONĖS ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRO ŽEMĖS TVARKYMO IR GEODEZIJOS DEPARTAMENTO KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS K. Donelaičio g. 33-402, LT- 44240 Kaunas, tel. +370 626 75372; el. p. kaunas@zudc.lt					Projekto pavadinimas: TERITORIJOS TARP AUKŠTAIČIŲ, TILŽĖS, STOTIES GATVIŲ ŠILUTĖJE DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. T00037572) KOREGAVIMAS		
Atest. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas	Laida	
A 1701	PV	V. Navackas				0	
LT	Organizatorius: Šilutės r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas 1	Lapų 24

- 6) Uždaroji akcinė bendrovė "Šilutės vandenys" 2025-01-17 Nr. REG28891249;
- 7) Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2025-01-17 Nr. REG28907873;
- 8) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-01-21 Nr. REG29027406;
- 9) AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-01-21 Nr. REG29030843;
- 10) Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-01-21 Nr. REG29041965;
- 11) Šilutės rajono savivaldybės administracija 2025-01-29 Nr. REG29454277.

1.6. Projekto rengimui naudota

- Skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- VĮ „Registru centro“ informacija;
- Kultūros vertybių registro informacija;
- Kita medžiaga.

1.7. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai

- 1) Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00083331, 2019-05-03;
- 2) Šilutės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilutės miesto) bendrojo plano koregavimas, T00081777, 2018-04-20.

Specialieji planai

- 1) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656, 2009-07-21;
- 2) Šilutės miesto aplinkos (Šilutė - Pagryniai - Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00070465, 2013-08-26;
- 3) Šilutės miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (atnaujinimas), T00087365, 2022-02-17;
- 4) Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00087591, 2022-04-19;
- 5) Šilutės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052660, 2009-07-21.

1.8. Detaliojo plano iniciatorius ir organizatorius:

Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius. Adresas: Dariaus ir Girėno g. 1, Šilutė, tel. +370 441 79 266, el. p. administracija@silute.lt, kontaktinis asmuo Ramunė Vytartienė, tel. +370 441 79 293, el. p. ramune.vytartiene@silute.lt.

1.9. Detaliojo plano rengėjas:

VĮ Žemės ūkio duomenų centro Žemės tvarkymo ir geodezijos departamento Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius, įm. k. 306205513, K. Donelaičio g. 33, LT-44240 Kaunas. Projekto vadovė architektas Vaidas Navackas, atestato Nr. A 1701, tel. Nr. +370 647 76722, el. p.: vaidas.navackas@zudc.lt.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	2	24	0

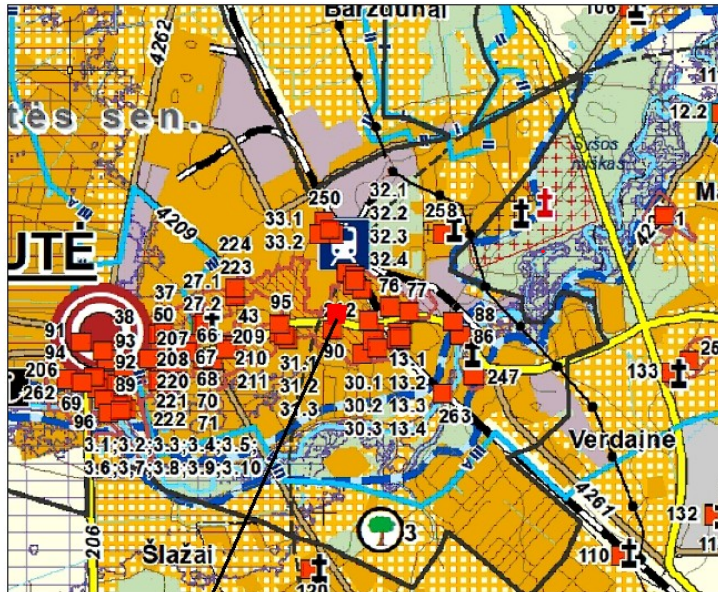
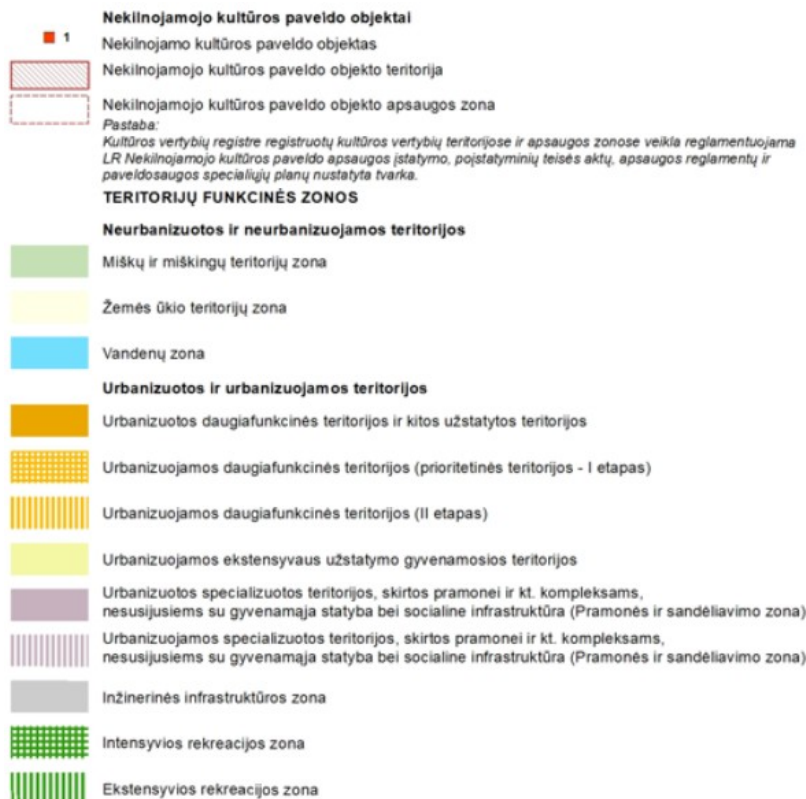
2) ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. Planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

BENDRIEJI PLANAI

2.1.1. Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T0083331, 2019-05-03

2.1.1.1. Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio

**PLANUOJAMA TERITORIJA**


Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR

Lapas

3

Lapų

24

Laida

0

Įvertinus sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną – Urbanizuotos daugiafunkcinės teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos, žymima indeksu – **U1**.

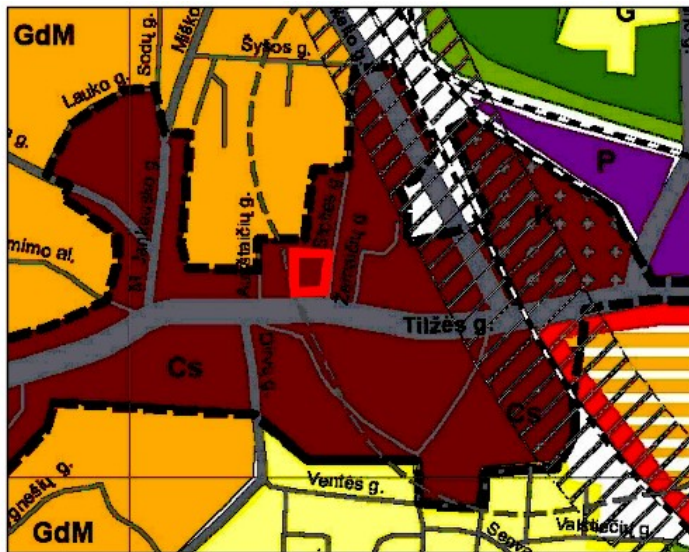
U1 – Esamos užstatytos teritorijos, kurių didžioji dalis - gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių objektų nėra. Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331).

Dėl reglamentų BP nukreipia į Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizaciją – Sprendiniai Šilutės miestui (T00036339).

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	24	0

2.1.1.2. Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos – Sprendiniai Šilutės miestui – teritorijos naudojimo reglamentų brėžinio (T00036339)



PLANUOJAMA TERITORIJA

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- miesto administracinės ribos
- sūlomos Šilutės miesto urbanistinės struktūros ribos
- I. INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS**
- I.K. keliai**
- krašto kelias
- rajoninis kelias
- vietinis kelias
- geležinkelis
- siaurasis geležinkelis
- geležinkelio apsaugos zona (veikia geležinkelio apsaugos zonoje galima tik vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43) aktuolia redakcija.)
- polilimo nuolaidavimo talco
- I.G. gatvės**
- pagrindinė B2 kategorijos gatvė
- nauja pagrindinė B2 kategorijos gatvė
- aptarnaujanti C1, C2 kategorijos gatvė
- nauja aptarnaujanti C1, C2 kategorijos gatvė
- pagalbinė D1 kategorijos gatvė
- rekomenduojama D1 kategorijos gatvė
- kitos gatvės
- galima alternatyvi trasa
- lb - biologinio valymo yrenginiai
- la - aerodromo, aeroklubo su priklausiniais, viešomis erdvėmis, apsaugos zonos teritorija
- l.v - vandenvietė
- nauja 2 lygių sankryža, sankirta
- esamas transporto/pėsčiųjų tiltas
- naujas transporto tiltas
- Ž.S - sanitarinės apsaugos teritorijos
- HIDROGRAFIJA**
- kanalas
- upė, ežeras, tvenkinys
- akvatorija
- veikiančių kapinių sanitarinė apsaugos zona (300 m)
- neveikiančios kapinės su individualiai nustatyta apsaugos zona

Įvertinus sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į reglamentuojamą teritoriją – **Cs** – Miesto centras:

Maksimalus gyvenamojo ir viešojo užstatymo intensyvumas statybos sklype $U_{\max} \leq 1,0$;

Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis $H_{\max} = 15,5$ m;

Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai:

- Saugojimas;
- Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankinimas);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	5	24	0

2.1.1.3. Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos – Sprendiniai Šilutės miestui – susisiekimo komunikacijų brėžinio (T00036339)



PLANUOJAMA TERITORIJA

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Miesto administracinės ribos
- Siūlomos Šilutės miesto urbanistinės struktūros ribos
- Krašto kelias už miesto teritorijos ribų ir apsaugos zona
- Rajoninis kelias už miesto teritorijos ribų ir apsaugos zona
- Esamas kelio numeris
- Miesto aplinkkėlis/transporto koridorius
- Magistralinis geležinkelis ir apsaugos zona
- Pagrindinė B2 kategorijos gatvė
- Nauja pagrindinė B2 kategorijos gatvė
- Aptamaujanti C1 kategorijos gatvė
- Aptamaujanti C2 kategorijos gatvė
- Nauja aptamaujanti C2 kategorijos gatvė
- Pagalbinė D1 kategorijos gatvė
- Rekomenduojama D1 kategorijos gatvė
- Kitos gatvės
- Galima alternatyvi trasa

* D1 kategorijos gatvių trasos gali būti keičiamos detaliesiais planais

Įvertinus sprendinius nustatyta:

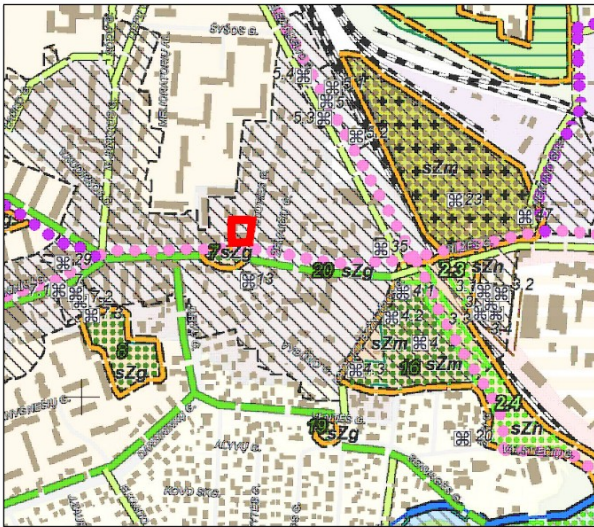
Tilžės g. – B2 kategorija.

Stoties g. - kitos gatvės.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	24	0

2.1.2. Šilutės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilutės miesto) bendrojo plano koregavimas,
T00081777, 2018-04-20

2.1.2.1. Ištrauka kraštovaizdžio tvarkymo (kultūros paveldo ir miškų išdėstymo) brėžinio



PLANUOJAMA TERITORIJA

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

<p>Ribos</p> <ul style="list-style-type: none"> Esama Šilutės miesto riba Šilutės rajono savivaldybės teritorijos dalies (Šilutės miesto) bendrojo plano koregavimo galiojimo riba <p>Nekintojamo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</p> <ul style="list-style-type: none"> Nakintojamo kultūros paveldo objektas, jo eilės numeris Nakintojamo kultūros paveldo objekto teritorija Nakintojamo kultūros paveldo objekto apsaugos zona <p>Saugomos teritorijos</p> <ul style="list-style-type: none"> Botaninis gamtos paveldo objektas (Pagrinių šluotelis) Nemuno deltos regioninis parkas Draustiniai Natūra 2000 teritorijos - paukščių apsaugos svarbios teritorijos Natūra 2000 teritorijos - gamtinio buvimo apsaugos svarbios teritorijos 	<p>Miški</p> <ul style="list-style-type: none"> Vėlybiniai miškai II grupė - specialios paskirties miškai III grupė - apsauginiai miškai IV grupė - ūkiniai miškai <p>Kitos teritorijos</p> <ul style="list-style-type: none"> Vandenyys Užstatytos teritorijos Kapinės Kiti žaliųjų plotai Esami parkai, jo eil. numeris plane Esamos miesto žaliavos ir kitos svarbios visuomeninės viešosios teritorijos jos eil. numeris plane Naujos viešųjų erdvių teritorijos, jos eilės Nr. plane 	<p>Inžinerinė infrastruktūra</p> <p>Keliai</p> <ul style="list-style-type: none"> Krašto keliai Rajoniniai keliai Kiti keliai <p>Gatvės</p> <ul style="list-style-type: none"> pagrindinė B2 kategorijos gatvė nauja pagrindinė B2 kategorijos gatvė aptamaujanti C1, C2 kategorijos gatvė nauja aptamaujanti C1, C2 kategorijos gatvė pagalbinė D1 kategorijos gatvė nekomenduojama D1 kategorijos gatvė kitos gatvės <p>Dviračių takai</p> <ul style="list-style-type: none"> Esami dviračių takai Planuojami dviračių takai Planuojami dviračių takai (I prioritetas) Planuojami dviračių takai (II prioritetas) 	<p>Gamtinio karkaso teritorijos</p> <p>Migraciniai koridoriai</p> <ul style="list-style-type: none"> Regioninis svarbus migracijos koridoriai Vietinės svarbos migracijos koridoriai <p>Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai</p> <ul style="list-style-type: none"> Vietinės svarbos geosistemų vidinio stabilizavimo arealai <p>Geoeologinės takoskyros</p> <ul style="list-style-type: none"> Regioninis svarbus geoeologinės takoskyros <p>Miesto žaliųjų viešųjų erdvių jungtys - gatvių žaliųjų erdvių koridoriai</p> <ul style="list-style-type: none"> Miesto centro Lokalios 	<p>Gamtinio karkaso tvarkymo kryptys</p> <p>Migraciniai koridoriai</p> <ul style="list-style-type: none"> M2, m2 - Paikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas M3, m3 - Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumų akuriantys elementai, tame tarpe: M3.1f, m3.1f - Šilpnio geoeologinio potencialo teritorijose M3.2 - Pažeistos ir stipriai pažeistos gamtinio karkaso teritorijose <p>Geosistemų vidinio stabilizavimo arealai</p> <ul style="list-style-type: none"> s1 - Išlakomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis s2 - Paikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas 	<p>Geoeologinės takoskyros</p> <ul style="list-style-type: none"> T1 - Išlakomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis T2 - Paikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas T3 - Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumų akuriantys elementai, tame tarpe: T3.1 - Šilpnio geoeologinio potencialo teritorijose T3.2 - Pažeistos ir stipriai pažeistos gamtinio karkaso teritorijose <p>Papildomos gamtinio karkaso reglamentavimo zonos</p> <ul style="list-style-type: none"> Esamų atekingų želdinių būklės gerinimo zona Naujų atekingų želdinių įrengimo zona Memorialinių ir istorinių želdinių sistemos įrengimo patikymo ir gerinimo zona
--	--	--	---	---	--

Įvertinus sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas ir migracinius koridorius.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių objektų nėra. Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331).

SPECIALIEJI PLANAI**2.1.3. Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656, 2009-07-21**

Planuojamoje teritorijoje saugotinių objektų nėra. Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331).

2.1.4. Šilutės miesto aplinkos (Šilutė - Pagryniai - Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00070465, 2013-08-26

Planuojamoje teritorijoje sprendinių nėra. Šalia planuojamos teritorijos (Tilžės g.) numatytas skirstomasis dujotiekis – nepastatytas.

2.1.5. Šilutės miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (atnaujinimas), T00087365, 2022-02-17

Planuojamoje teritorijoje sprendinių nėra. Planuojamoje teritorijoje esantys objektai nėra ČŠT vartotojai.

2.1.6. Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00087591, 2022-04-19;

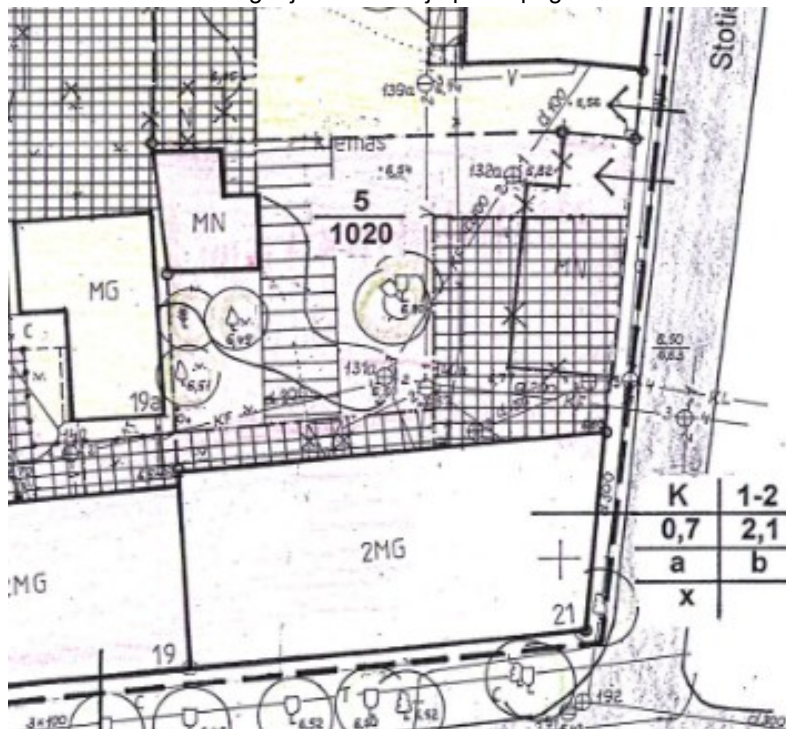
Planuojamoje teritorijoje sprendinių nėra. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės cheminės taršos 3-iają juostą.

2.1.7. Šilutės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052660, 2009-07-21

Planuojamoje teritorijoje saugotinių objektų nėra. Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331).

DETALIEJI PLANAI**KOREGUOJAMAS DETALUSIS PLANAS****2.1.8. Teritorijos tarp aukštaičių, Tilžės, Stoties gatvių Šilutėje detalusis planas T00037572**

Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano pagrindinio brėžinio



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR

Lapas	Lapų	Laida
8	24	0

REGLAMENTAI

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis |
| 3 | 4 | G - gyvenamoji teritorija: G1 – mažaaukščių statinių teritorija; |
| a | b | G2 – daugiaaukščių statinių teritorija |
| x | | I - infrastruktūros teritorija |
| | | K - komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos |
- 2 - statinių aukštis (aukštais)
3 - užstatymo tankumo indeksas
4 - užstatymo intensyvumo indeksas
a, b – pasirinktųjų teritorijos tvarkymo režimų reikalavimai.
a – perimetrinis užstatymas palei Tilžės gatvę
b – naujiems ir rekonstruojamiems statiniams – naujos medžiagos ir formos, kurios dera ir kartu skiriasi nuo autentiškų dalių ir elementų
x – UV 69 apsaugos reglamentas

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| $\frac{n}{m}$ | sklypo numeris
sklypo plotas kv.m |
| --- | detaliojo plano galiojimo riba |
| — | urbanistikos paminklo riba |
| --- | projektuojamų sklypų ribos |
| → | skirtingų režimų riba |
| --- | statybos riba |
| ▢ | užstatyti leidžiama teritorija |
| → | įvažiavimo į sklypą vieta |
| ▢ | automobilių stovėjimo vieta |
| ▢ | esami pastatai |
| ✕ | griautini pastatai ir statiniai |
| ▢ | gatvės |
| ⊙ | esami želdiniai (saugomi) |
| ⊙ | projektuojami želdiniai |
| ▢ | Gyvenamoji teritorija |
| ▢ | Infrastruktūros teritorija |
| ▢ | Komercinės paskirties teritorija |



SUDERINTA: *[Signature]*
Šilutės raj. vry. architektas
2001. 09. 05
m. m. 09 mėn. 05 d.

SUDERINTA:
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
KLAIPĖDOS REGIONO APLINKOS
APSAUGOS DEPARTAMENTAS
2001 m. rugpjūtis mėn. 03 d.

SUDERINTA: *[Signature]*
Vyr. gydytoja
I. Šarmavičienė
2001. 09. 05
n. 63

SKLYPAS 5 – Tilžės g.21/ Stoties g.1, Šilutė

Teritorijai – restauravimas – nevertingų ir laikinų statinių nugriovimas, pašalintų statinių vietų išlyginimas;

- pritaikymas – naujų įvažiavimo kelių, takų, aikštelių įrengimas, lauko inžinerinių tinklų įrengimas, reglamentuota nauja statyba;

Statiniams – tyrimai – inžineriniai techniniai ir istorinės meninės raidos;

- restauravimas (pagrindinio pastato gatvės fasadui) – konstrukcijų, architektūros formų ir dekoru elementų lokalizavimas ir atidengimas; dekoratyvinės apdailos stiprinimas; kopijų pastatymas į sunaikintų elementų vietas;

- pritaikymas ir rekonstrukcija (visiems pastatams) – visų rūšių pritaikymo darbai, reglamentuota naujų priestatų ir antstatų statyba;

Želdiniams – pritaikymas – reglamentuotas želdinimas; naujų dekoratyvinių želdynų įrengimas;

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje:

- Teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis: K – komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorijos.
- Perimetrinis užstatymas palei Tilžės g.
- Šilutės istorinio centro reglamentai.
- Teritorijos restauravimas ir statinių pritaikymas ir rekonstrukcija.
- Reglamentuotas apželdinimas.

2.2. Vietovės urbanistinė struktūra

2.2.1. Planuojamos teritorijos vieta

Nagrinėjama teritorija

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 lapkričio 15 d. įsakymo Nr. A1-1447 „Dėl teritorijos tarp Aukštaičių, Tilžės, Stoties gatvių Šilutėje detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00037572) koregavimo“ priedų



Nagrinėjama teritorija apima kvartalą tarp Aukštaičių, Tilžės ir Stoties gatvių. Kvartalas užstatytas vienučiais-dvibučiais, daugiabučiais, komercinės paskirties, pagalbinio ūkio ir kt. pastatais. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių objektų.

Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331):

- **Unikalus objekto kodas**
12331
- **Pilnas pavadinimas**
Šilutės miesto istorinė dalis
- **Adresas**
Šilutės rajono sav., Šilutės sen., Šilutės m.,
- **Statusas**
Valstybės saugomas
- **Objekto reikšmingumo lygmuo yra**
Nacionalinis
- **Rūšis**
Nekilnojamas
- **Vertybė pagal sandarą**
Vietovė

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	10	24	0

- **Vertingųjų savybių pobūdis**

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Kraštovaizdžio;
- Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Planuojama teritorija į Natura 2000, gamtinį karkasą, miškus ar kitas saugomas teritorijas. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra registruotų stacionarių taršos šaltinių. Susisiekimo sistema išvystyta. Inžineriniai tinklai centralizuoti ir vietiniai. Atliekų tvarkymas vykdomas teisės aktu nustatyta tvarka.

Planuojama teritorija

Situacijos schema (ištrauka iš Regia žemėlapio)



PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra tarp Tilžės ir Stoties gatvių. Šilutės m. Teritorija dalinai užstatyta. Užstatymas perimetrinis.

Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 6,60 m iki 7,10 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė planuojamo kvartalo paviršiaus altitudė – 7,00 m.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių objektų nėra. Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331). Į kitas saugomas teritorijas, Natura 2000, gamtinį karkasą nepatenka.

Planuojama teritorija patenka į Šilutės aerodromo apsaugos zonas (zoną "D").

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	11	24	0

2.2.2. Pagrindiniai Planuojamoje teritorijoje įregistruotų žemės sklypų duomenys

(VĮ „Registru centro“ informacija)

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Sklypo plotas, ha	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastabos
1	8867/0014:67	Tilžės g. 21, Šilutė	0,1021	Kita; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos	Fizinis asmuo; Lietuvos Respublika; MB „Aukštumalės 5“	Statinių servitutas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

2.2.3. Planuojamos teritorijos užstatymas

(VĮ „Registru centro“ informacija)

Eil. Nr.	Adresas	Statinio pavadinimas (daikto pagr. naudojimo paskirtis)	Unik. daikto Nr.	Žym. plane	Aukštų sk.	Užstatytas plotas, m ²	Statinio nuosavybė	Pastabos
1	Tilžės g. 21, Šilutė	Pastatas – Gyvenamasis namas (daugiabučių)	8892-3000-7016	1A1p	1	376,00	Fizinis asmuo; Šilutės rajono savivaldybė	Pastatas 1A1p išskirstytas atskirais turtiniais vienetais - butais
		Pastatas – Tvirtas (Pagalbinio ūkio)	8892-3000-7027	211p	1	33,00		
		Pastatas – Sandėlis (Pagalbinio ūkio)	8892-3000-7038	311p	1	80,00		

2.2.4. Gretimybės

(VĮ „Registru centro“ informacija)

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė	Pastabos
1	8867/7001:16	Šilutės r. sav., Šilutės r. sav. teritorija	Kita; Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika	Kelias - Valstybinės reikšmės krašto kelias Nr.165 Šilalė-Šilutė 4400-1816-1574	Lietuvos Respublika	
2	4400-1816-1574	Šilutė	Kita; Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika	Kiti inžineriniai statiniai 4400-5620-5388 Kelias (gatvė) - Pėsčiųjų - dviračių takas 4400-5627-5720 Kelias (gatvė) - Pėsčiųjų - dviračių takas 4400-5631-3096 Kelias (gatvė) - Pėsčiųjų - dviračių takas 4400-5631-3109 Kelias (gatvė) - Pėsčiųjų - dviračių takas 4400-5632-0857	Šilutės rajono savivaldybė	
3	Registro Nr.: 50/129080	Šilutė, Tilžės g. 19	-	-	Pastatas - Gyvenamasis namas 8888-0002-1011	Fizinis asmuo	

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR

Lapas

12

Lapų

24

Laida

0

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė	Pastabos
					Pastatas - Gyvenamasis namas 8892-3000-6019		
4	Registro Nr.:44/2622687	Šilutė, Stoties g.	-	-	Kelias (gatvė) - Stoties gatvė 4400-5655-8137	Šilutės rajono savivaldybė	
5	8867/0014:31	Šilutė, Stoties g. 3	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas - Gyvenamasis namas 8887-0001-3014	Fizinis asmuo	
6	8867/0014:57	Šilutė, Tilžės g. 23	Kita; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Fizinis asmuo; Lietuvos Respublika	Pastatas - Gyvenamas namas 8890-0008-7010 Pastatas - Ūkinis pastatas 4400-0840-4448	Fizinis asmuo	

2.2.5. Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos privažiuoti ir patekti į joje esančius objektus galima iš Stoties g. (D kategorija) Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su Tilžės g. (B2 kategorija), kurioje yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė.

Įvertinus esamą situaciją, darytina išvada, kad susiformavęs gatvių tinklas užtikrina susisiekimą su planuojama teritorija ir joje esančiais atskirais objektais.

Gatvių kategorijos nustatytos vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos – Sprendiniai Šilutės miestui – susisiekimo komunikacijų sprendiniais ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

2.2.6. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti Esamos būklės brėžinyje.

Elektros tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai 0,4 KV kabeliai, prie atskirų objektų pastatytos įvadinės elektros apskaitos spintos.

Ryšių tinklai

Su planuojama teritorija besiribojančiuose infrastruktūros koridoriuose yra esami požeminiai ryšių kabeliai.

Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Planuojamoje yra esami vandentiekio ir nuotekų tinklai su įvadais į atskirus objektus.

Dujotiekio tinklai

Nėra

Šilumos tinklai

Nėra

Priešgaisrinė sistema

Planuojama teritorija yra per 1 km. nuo Šilutės PGT (Lietuvininkų g. 22). Artimiausi hidrantai: Nr. 93 Prie Stoties g. 4 (per 50 metrų nuo planuojamos teritorijos) ir Nr. 164 Tilžės g. – Dirvų g. sankryžoje (per 80 metrų nuo planuojamos teritorijos).

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	13	24	0

Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Planuojamoje teritorijoje esančių gyvenamųjų namų valdytojai atliekas tvarko individualiai. Atliekos išvežamos pagal sutartis su atliekas išvežančiomis ir tvarkančiomis įmonėmis. Artimiausia atliekų konteinerių aikštelė Nr. 27 Stoties g. 6.

2.2.7. Inžinerinės geologinės sąlygos

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruota artezinių gręžinių.

Planuojama teritorija nepateka į naudingųjų iškasenų telkinių ir (ar) naudingųjų išteklių plotus.

2.2.8. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra natūralių ar dirbtinių vandens telkinių.

2.2.9. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojamoje teritorijoje auga pavieniai medžiai ir krūmai ar jų grupės.

Perspektyvoje konkrečių techninių projektų rengimo metu žemės sklypuose turės būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.

2.2.10. Miško žemė. Valstybinis miškas

Nėra

2.2.11. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka.

2.2.12. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

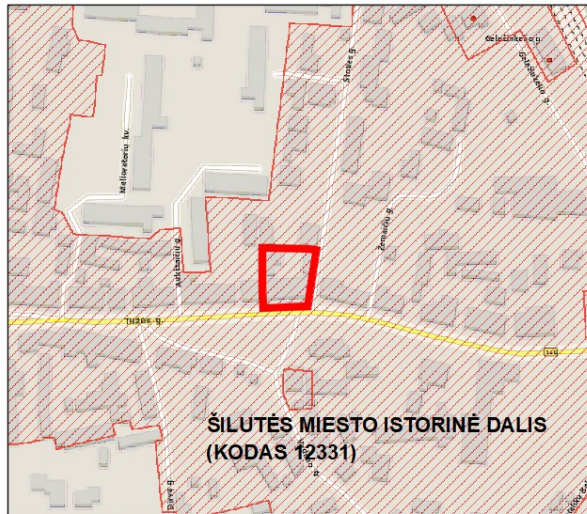
Planuojama teritorija nepatenka į gamtos paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas.


Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331):

- **Unikalus objekto kodas**
12331
- **Pilnas pavadinimas**
Šilutės miesto istorinė dalis
- **Adresas**
Šilutės rajono sav., Šilutės sen., Šilutės m.,
- **Statusas**
Valstybės saugomas
- **Objekto reikšmingumo lygmuo yra**
Nacionalinis
- **Rūšis**
Nekilnojamas
- **Vertybė pagal sandarą**
Vietovė
- **Vertingųjų savybių pobūdis**
 - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
 - Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Kraštovaizdžio;
 - Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas);
 - Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	14	24	0

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro NKV Žemėlapis:



 PLANUOJAMA TERITORIJA

Teritorijos vystymo tendencijos

Detaliojo plano koregavimo tikslai, bei uždaviniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

2.2.13. Probleminės situacijos

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano keitimo sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir (ar) kitų objektų, kurie darytų įtaką planuojamai teritorijai.

Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kurių vykdomoje ūkinėje veikloje numatytas pavojingų, radioaktyvių medžiagų naudojimas ir saugojimas, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai nėra.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	24	0

3) SPRENDINIAI

Detaliojo plano *Sprendinių konkretizavimo studija* parengta vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

3.1. Žemės sklypų suformavimas

Nauji žemės sklypai neformuojami.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentas

Detaliojo plano sprendiniais nustatomi naudojimo reglamentai:

SKLYPAS NR. 1:

Įregistruoto žemės sklypo (Kad. Nr. 8867/0014:67) tvarkymas statinių Tilžės g. 21 eksploatacijai ir plėtrai perspektyvoje.

Sklypo plotas: 0,1021 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (KT);

Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Žemės naudojimo būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas užstatymo tankis: 80%;

Leistinas užstatymo intensyvumas: 2,10;

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijoje „Sprendiniai Šilutės miestui, M:10 000“ skirsnyje Nr. 9.2 *Žemės naudojimo reglamentai*, nurodoma, kad centrų teritorijose, kurios identifikuojamos kaip miesto centras, pacentris ir naujos plėtros teritorijose užstatymo intensyvumas ir aukštis gali būti didesnis negu **U_{lmax}** ir **H_{max}** nustatytas bendrajame plane.

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas: 12,00 m.;

Užstatymo tipas: perimetrinis užstatymas (per);

Statinių paskirtys: 2.1. Daugiabučių; 4.3. Prekybos; 4.4. Paslaugų; 4.5. Maitinimo; 5.1. Administracinių; 6.2. Garažų; 6.3. Sandėliavimo; 9.1. Pagalbinio ūkio;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: **G2** - ne mažiau 30%; **K** - ne mažiau 10%;

Apribojimai:

165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.);

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

Servitutai:

Tarnaujantys:

S1-205-28 KV.M. – statinių servitutas (kodas 205), plotas 28 kv.m.;

S2-223-1021 KV.M. – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 223), plotas 1021 kv.m.

3.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Planuojamam žemės sklypui, įvertinus susidariusias faktines aplinkybes, numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas. Statybos zona ir statybos riba numatytos taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas. Statinių vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų.

Atsižvelgiant į tai, kad rengiamo detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas ir siekiant, kad pasikeitus aplinkybėms, statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais nustatyti principiniai maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretimais

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	16	24

aplinka. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose žemės sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos ir statinių kiekis bei tipas turi būti nustatyti (tikslinami) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

3.3.1. Papildomi apribojimai ir reikalavimai statinių statybai

Planuojama teritorija patenka į NKV teritoriją - Šilutės miesto istorinė dalis (kodas 12331)

Teritorijoje ir gretimuose sklypuose nėra atskirai saugomų kultūros paveldo objektų, tačiau pastatas, esantis Tilžės g. 21 yra Šilutės miesto istorinės dalies vertingoji savybė – vertingųjų savybių turintis pastatas. Jį apima minimos kultūros paveldo vietovės vertingoji savybė 7.2.2.8. išsklotinės.

Prieš numatant pastato Tilžės g. 21 rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizavimo) darbus, turi būti priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos suteikimo šiam objektui taikymo (ar netaikymo), NKPAĮ 8 straipsnyje nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje leidžiama statyba turi būti derinama prie istorinės aplinkos mastelio ir charakterio. Draudžiama statyti statinius, kurie savo aukščiu, apimtimi, architektūrine išraiška, medžiagiškumu galėtų nustelbti nekilnojamasias kultūros vertybes ar trukdytų jas apžvelgti. Aukščiu, tūriu, architektūrine išraiška, naudojamomis apdailos medžiagomis, spalviniu sprendimu, padėtimi sklype turi atitikti Šilutės miesto istorinės dalies perimetrinio reguliaraus užstatymo tipą, išlaikyti būdingus užstatymo bruožus.

Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Šilutės aerodromo apsaugos zonas (zoną "D")

Žemės sklypai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 92 metrų.

3.4. Statinių išdėstymas sklype

Projektuojant gyvenamuosius pastatus vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 10 skirsniu, kuriame teigiama, kad reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu, statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

3.5. Insoliacija

Projektuojant kitus gyvenamuosius pastatus vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu, kuriame teigiama, kad kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	17	24

butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. (Kaip nurodyta 185 punkte, vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) turi būti ne trumpesnis už nustatytą 213 punkte).

Planuojami pastatai ir ūkinė veikla neturi sukelti vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės. Taip pat negali skliti kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai.

Planuojamuose komercinės paskirties objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, vadovaujantis atitinkamuose teisės aktuose nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais, atsižvelgiant į numatomo (-ų) pastato (-ų) paskirtį (-is).

Greitųjų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

3.6. Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos privažiuoti ir patekti į joje esančius objektus galima iš kvartalą ribojančių gatvių: Tilžės ir Stoties gatvių.

Įvertinus esamą situaciją, darytina išvada, kad esamas gatvių užtikrina susisiekimą su planuojama teritorija ir joje esančiais atskirais objektais, sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei integruojasi su Šilutės miesto susisiekimo infrastruktūra.

3.7. Automobilių stovėjimo vietos

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skirsnio 117 punktu, pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas. Papildomas Automobilių parkavimas organizuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skirsnio 112 punktu Tilžės g. ir Stoties g. taip pat jau esamoje automobilių stovėjimo aikštelėje planuojamoje teritorijoje. Spręsti požeminės automobilių stovėjimo aikštelės įrengimo galimybę.

Įrengiant automobilių stovėjimo vietas turi būti įvertinti žmonių su negalia poreikiai, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV sk. reikalavimais.

Automobilių stovėjimo vietas įrengiant esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, turi būti gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimai.

3.8. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Esamų pastatų žemės sklypų valdytojai yra atsakingi už atliekų surinkimą ir išvežimą iš savo žemės sklypų.

Atliekų tvarkymas turi būti organizuojamas vadovaujantis „Šilutės rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės“, patvirtintomis Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T1-208.

Artimiausia atliekų konteinerių aikštelė Nr. 27 Stoties g. 6.

3.9. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta.

Į planuojamą žemės sklypą patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams bei statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Esami planuojamų žemės sklypų apribojimai pagal VĮ „Registru centro“ duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius. Planuojamų žemės sklypų apribojimai pateikti detaliojo plano ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2. dalyje.

Elektros tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai 0,4 KV kabeliai, prie atskirų objektų pastatytos įvadinės elektros apskaitos spintos. Nauji tinklai neprojektuojami. Inž. tinklų įvadų vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Gatvių apšvietimo tinklai

Su planuojama teritorija besiribojančiuose infrastruktūros koridoriuose – Tilžės ir Stoties gatvėse yra esami gatvių apšvietimo tinklai. Nauji tinklai neprojektuojami.

Ryšių tinklai

Su planuojama teritorija besiribojančiuose infrastruktūros koridoriuose yra esami požeminiai ryšių kabeliai su įvadais į atskirus objektus. Nauji tinklai neprojektuojami. Inž. tinklų įvadų vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	18	24

Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Planuojamoje yra esami vandentiekio ir nuotekų tinklai su įvadais į atskirus objektus. Nauji tinklai neprojektuojami. Inž. tinklų įvadų vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Dujotiekio tinklai

Neprojektuojama.

Šilumos tinklai

Neprojektuojama.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie esamų inžinerinių komunikacijų sprendžiamas statinių statybos projektų studijoje, gavus eksploatuojančių tinklus organizacijų technines sąlygas ir projektinių sprendinių derinimus. Naujiems inžineriniams tinklams bus nustatomi apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Įrengus naujus ar perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir inžineriniams tinklams nustačius atitinkamas apsaugos zonas į žemės sklypų registro duomenis turi būti įrašyti nauji apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamus sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.

Vykdamas statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.

3.10. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Planuojama teritorija yra per 1 km. nuo Šilutės PGT (Lietuvininkų g. 22). Artimiausi hidrantai: Nr. 93 Prie Stoties g. 4 (per 50 metrų nuo planuojamos teritorijos) ir Nr. 164 Tilžės g. – Dirvų g. sankryžoje (per 80 metrų nuo planuojamos teritorijos). Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66. Pagal šių taisyklių VII skyriaus 74 punktą, reikalaujamas 200 m. atstumas nuo statinių perimetro iki hidrantų – išlaikomas.

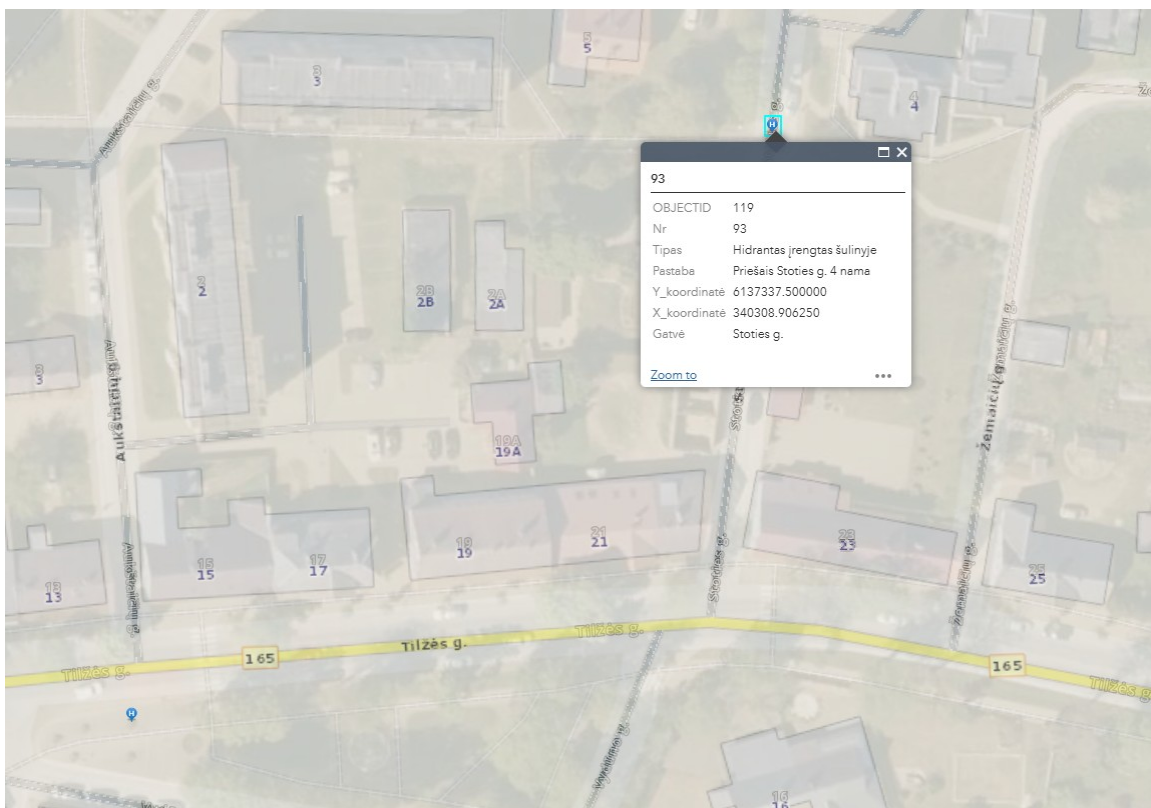
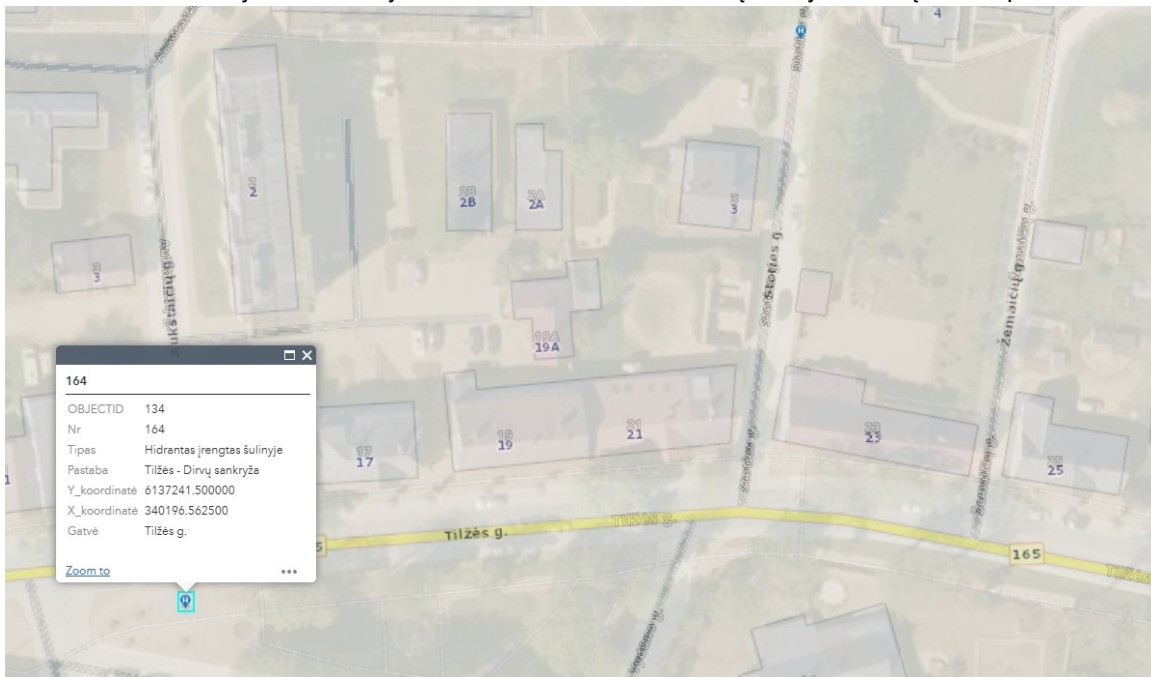
Planuojamos užstatymo zonos yra išsidėsčiusios saugiu atstumu nuo aplink planuojamą kvartalą išsidėsčiusių žemės sklypų. Statant naujus pastatus, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus.

Konkretūs sprendiniai užtikrinantys gaisrų prevenciją planuojamuose naujuose objektuose, bus numatyti techninių projektų studijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus bei numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiavimui.

Techninių projektų rengimo studijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	19	24	0

Ištraukos iš Šilutės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų žemėlapiu.



3.11. Rekreacija

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms yra viena iš privalomų minimalią daugiabučiame gyvenamajam namui skirto sklypo struktūrą sudarančių dalių. Kaip nurodo 242 punktas, vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui sklype turi tilpti, o tam gali būti naudojamas želdynų plotas.

Įvertinus planuojamos teritorijos užstatymą ir lokaciją, galima vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus 1 skirsnio antra pastaba: Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	20	24	0

pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją senamiesčio ar tankiai užstatyto miesto centro teritorijoje, įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus Reglamento 242 punkte. (esama vaikų žaidimų aikštelė tarp Aukštaičių g. 3 ir Aukštaičių g. 5, esamas skvervas Tilžės gatvėje (Žibų aikštė):



3.12. Teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Žemiau pateikta priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priedo ištrauka, bendru atveju įvertinus tik galimus pagal detaliojo plano sprendiniais žemės sklypams nustatytus žemės naudojimo būdus planuojamame kvartale:

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2):		
2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	1/2
Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	10	1/2

Rengiant žemės sklypų sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Konkrečių techninių projektų rengimo metu žemės sklypuose turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.

Planuojamuose žemės sklypuose augantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos bei tvarkymo taisyklėmis“ patvirtintomis Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2018 m. liepos 12 d. sprendimu Nr. T1-135, bei kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais 2008-03-12 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 206.

3.13. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	21	24	0

nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai. Sanitarinės apsaugos zonos ūkinė veiklai nenustatomos. Jeigu perspektyvoje atsirastų poreikis sanitarinių apsaugos zonų nustatymui dėl sklype vykdomos ūkinės veiklos, zonos privalo būti sklypo ribos, kitu atveju turi būti gauti kaimyninių sklypų, į kuriuos ta zona patenka, savininkų sutikimai

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių ar visuomeninių pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	22	24	0

3.14. Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios bei kitos galimos veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams. Detaliojo plano sprendiniai teigiamai paveiks miesto plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Socialinei aplinkai:

Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenimą. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Aplinkos kokybės (taršos):

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypų savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones. Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:

Planuojama teritorija yra urbanizuota Šilutės miesto dalis. Sklypų paskirtis ir galimi naudojimo būdai esami teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis *Šilutės rajono BP* sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Detaliojo plano sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	23	24	0

PASTABOS:

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su pagrindiniu brėžiniu.
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis;

PV(A 1701) Vaidas Navackas

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2025-4VN-DPkr-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	24	24	0