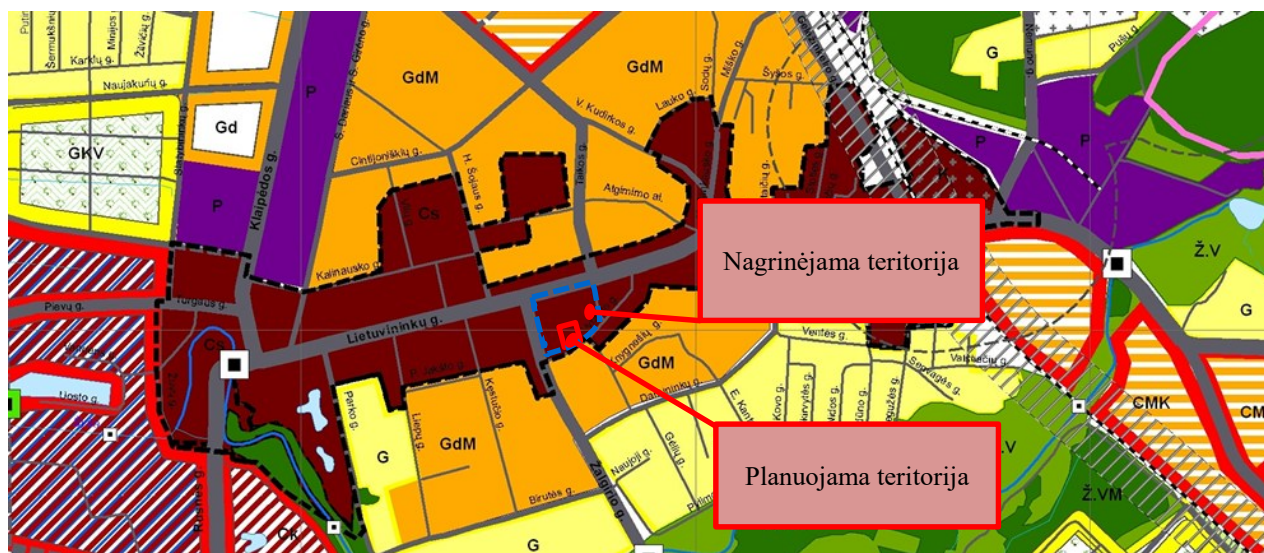


## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

- 1. *Detaliojo plano sprendinių esmė:*** Detalioju planu numatoma žemės sklypuose (kad. Nr. 8867/0016:197, 8867/0016:198), esančiuose Vytauto g. 8, 10, Šilutė, nekeičiant pagrindinės naudojimo paskirties, sujungti žemės sklypus į vieną, pakeisti naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti sklypą (-us) inžinerinei infrastruktūrai.
- 1. *Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:*** įvertinus teritorijos specifiką ir poreikius, savininkai nusprendė vietoje dviejų atskirų vieno/dviejų būtų gyvenamųjų namų, statyti daugiabučių gyvenamųjų namų paskirties statinį/ius, apjungiant du atskirus sklypus į vieną bendrą ir nustatant naudojimo reglamentus.
- 2. *Galima ūkinė veikla:*** Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti daugiabučių paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.  
**Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" galimi statiniai priskirtini prie:**  
**1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**  
**Gyvenamieji pastatai:**  
Daugiabučių pastatų grupė (2): Daugiabučių (2.1);  
**Negyvenamieji pastatai:**  
Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1), kitų pagalbinių (9.2).  
**3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**  
Inžineriniai statiniai:  
Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).  
Kiti inžineriniai statiniai (4): kitos paskirties (4.5): terasa, aikštelė, pavėsinė.
- 3. *Atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:*** Vadovaujantis 2010-11-25 d. Šilutės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-1586 patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Šilutės miesto teritorijos naudojimo reglamentų brėžiniu (žr. 1 pav.), nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į **miesto centro teritoriją**, kur maksimalus užstatymo intensyvumas galimas iki **1.0**, o maksimalus aukštingumas – **15,5** m. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į miesto centro teritoriją, kur daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos būdas yra galimas, detaliojo plano tikslas atitinka bendrojo plano sprendinius. Sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2010-11-25 d. Šilutės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-1586 patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331, registro Nr. T00083331, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir kitais galiojančiais teisės aktais.

1 pav. Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Šilutės miestui teritorijos naudojimo reglamentų brėžinio



ŠILUTĖS Miesto URBANISTINĖS STRUKTŪROS TERITORIJOS M 1:10 000 PAGRINDINIAI REGLAMENTAI																	
Teritorijos pavadinimas	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys	Rekomenduojama teritorijų struktūra, %	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos teritorijoms								Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai				Papildomos sąlygos, pastabos		
			UŽSTATYMO REGLAMENTAI								Atsivėlgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																	
Esamos užstatytos teritorijos	Miesto centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saugomų kultūros vertybių objektų sklypai ir jų teritorijos;</li> <li>Vandenių;</li> <li>Kitos teritorijos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamųjų (namai, bendrabučiai, globos namai, viešbučiai, pensionatai);</li> <li>administracinės, verslo;</li> <li>pramogų, kultūros;</li> <li>paslaugų;</li> <li>viešojo naudojimo želdynų;</li> <li>komunikacinių koridorių, aikščių;</li> <li>socialinės, švietimo</li> <li>finansų, draudimo.</li> </ul> </li> </ul>	Pagal MC.SP 1:2000	≤1,0	15,5 m	-	-	+	+							Miesto centro suplanavimo projekto, nustatantis saugomų kultūros paveldo objektų tinkamą apsaugą ir racionalų naudojimą, kitų statinių modernizavimo, konversijos ir naujos plėtros reglamentus. MC.SP1:2000	+ pagrindinis režimas  p.1 galimi režimai pavieniuose sklypuose ar jų grupėse

- Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į miesto centro teritoriją, todėl, vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Mišri centro teritorija**“ (GC).
- Teritorijos užstatymo tipas:** Planuojama teritorija yra Šilutės miesto centre, patenka į Šilutės miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas 12331) ribas. Gretimybėse vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai, vyraujantis nagrinėjamo kvartalo užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas. Įvertinus teritorijos specifiką, vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**perimetrinis užstatymas**“ (per).
- Leistinas statinių aukštis:** vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendiniais, leistinas maksimalus gyvenamųjų pastatų aukštis planuojamoje teritorijoje – 15 m. Rengiamu projektu nustatomas leistinas aukštis iki **trijų aukštų su mansarda**, neviršijantis 15 m aukščio.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankumo, todėl sklypo užstatymo tankumas nustatomas įvertinus aplinkinį užstatymą, galimą sklypo užstatymo

intensyvumą ir aukštingumą. Rengiamu projektu nustatomas žemės sklypo tankumas **40 proc.** neviršija 2014-01-02 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normose (aktualia redakcija), nustatyto didžiausio leistino žemės sklypų užstatymo tankio mišrioje centro teritorijoje – 80 proc. nuo bendro žemės sklypo ploto.

8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendinius. Bendrasis planas planuojamoje teritorijoje užstatymo intensyvumą numatė – 1.0, tad planuojamame žemės sklype leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **1.0** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija:** statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Statybos linija neplanuojama, kadangi esamas užstatymas neišlaiko statybos linijos gatvės atžvilgiu, tačiau sklype numatytas perimetrinis užstatymo tipas atitinka kvartalo užstatymo tipą. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (aktualios redakcijos) X skirsnyje. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 15,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų turi būti atitraukiama ne mažiau nei per 6,5 metrus. Šiuo atveju statinių statybos riba planuoja 3 m atstumu nuo kaimyninių sklypų todėl yra gauti sklypų savininkų ir naudotojų sutikimai. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios ir komercinės teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris, tinklelis, medis, stiklas. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, planuojamame žemės sklype nustatytas užstatymo tankumas bei intensyvumas neviršija aplinkinėse teritorijose esančio, o užstatymo tipas atitinka kvartalo užstatymo tipą.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Planuojama apdailai naudoti tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytas, klinkerį, tinklelį, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Vanduo gaisro gesinimui numatomas iš esamų hidrantų, įrengtų ne didesniu nei 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos (žr. 2 pav.). Jei esami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us). Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Vytauto gatvės.

Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali

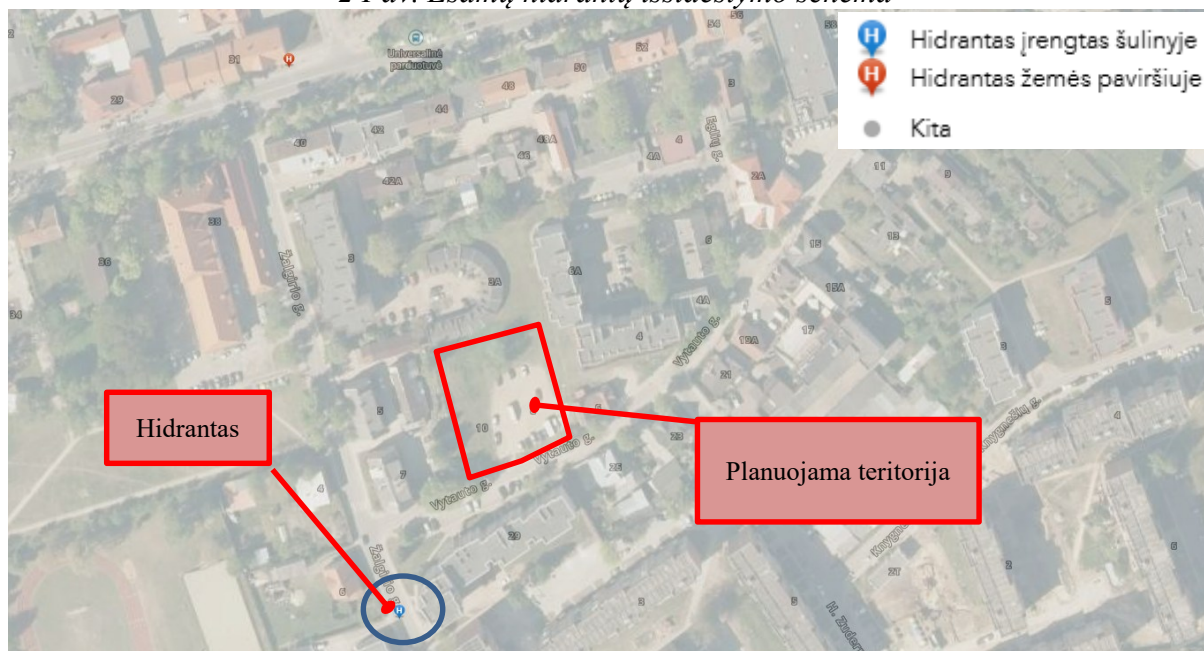
redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~0,5 km, adresu Lietuvininkų g. 22, Šilutė. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis 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.

2 Pav. Esamų hidrantų išsidėstymo schema



13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, esančių Vytauto g., išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019- 06-06 LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
- 13.1. *Geriamas vanduo:* geriamas vanduo bus tiekiamas iš Vytauto gatvėje esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.2. *Buitinės nuotekos:* detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, esančių Vytauto g. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.3. *Lietaus nuotekos:* prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas:* Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- 13.5. *Melioracija*: Sklypai nemelioruoti.
- 13.6. *Elektros tinklai*: Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: Detaliuoju planu neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai***: Planuojama teritorija yra Vytauto g. 8 ir 10, Šilutės mieste, kur gatvių ir infrastruktūros tinklas jau yra suformuotas. Susisiekimo sistema išvystyta, į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Vytauto gatvės, kurios raudonųjų linijų ribose yra registruotas inžinerinių tinklų koridorių sklypas kad. Nr. 8867/0016:67 ir esamas kelio statinys. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija svyruoja nuo 10,69 m iki 13,07 m.  
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus 30 lentelė, planuojamame žemės sklype daugiabučių pastatų paskirties butams turi būti numatyta 1 vieta vienam butui. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose, numatomos atviro tipo automobilių saugyklos. Tikslus norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis ir išsidėstymas bus nustatomas įvertinant planuojamų pastatų poreikį, atsižvelgiant į pagrindinį plotą, techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.  
Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai***:
- 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 15.2. Žemės sklypo savininkas įsipareigoja, esant poreikiui, savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.  
Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui***: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos išskirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. įvertinus ar jie atitinka saugotiniams želdiniams keliamus kriterijus, o nustatčius, kad želdiniai saugotini - tik gavus leidimą juos kirsti (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu, priklausomųjų želdynų kiekis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **30** proc. sklypo ploto. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (aktualios redakcijos) XIII skirsnio 242 p., sklypo šiaurės vakarinėje dalyje numatoma vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turės būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m<sup>2</sup>. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vaikų žaidimo aikštelė turi būti įrengta toliau nei 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo vietų ir Vytauto gatvės.
17. ***Atliekos***: Atliekos būtų surenkamos į žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose

sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

**18. Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms.

Dėl netoliese esančios Šyšos upės buvo įvertinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, patvirtinti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiai. Planuojama teritorija patenka į mažos (0,1 %) tikimybės sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritorijas. Atsižvelgiant į tai, vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija) (toliau – ŠŽNS), nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, 10 skirsnis), Vadovaujantis SZNS 104 str., Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.

Rengiamu projektu nenumatoma minėta veikla. Esant poreikiui, techninio projekto rengimo metu gali būti pritaikytos papildomos apsaugos nuo potvynio priemonės, pvz., grunto iškėlimas ir kt. priemonės, kad būtų išvengta užliejimo. Rengiant techninį projektą vadovautis 2005-09-26 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.03:2005 „Inžinerinės teritorijų apsaugos nuo patvenkimo ir užtvėnimo projektavimas. Pagrindinės nuostatos“ patvirtinimo, Nr. D1-466.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija patenka į Šilutės vandenvietės 3A juostą, todėl, vadovaujantis ŠŽNSĮ, planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose veikla vykdoma vadovaujantis SZNS 106 str. nuostatomis. Rengiamu projektu planuojama ūkinė veikla neturės neigiamos įtakos požeminiams vandenims.

Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojamai veiklai (gyvenamoji) neatsiranda kriterijų, kodėl turėtų būti nustatyta SAZ. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Vieninteliai galimi taršūs veiksniai (fizinė ir cheminė tarša) – šiaurėje su nagrinėjama teritorija beribojantis Krašto kelias Nr. 165 Šilalė-Šilutė (B kategorijos Lietuvininkų gatvė), ir nagrinėjamos teritorijos vakaruose esantis rajoninis kelias Nr. 4223 Šilutė-Užliekniai (C kategorijos gatvė), tačiau planuojama teritorija nepatenka į kelių apsaugos zonas, išlaikomi saugūs atstumai, be to, tarp esamų kelių ir planuojamos teritorijos yra esamas užstatymas, papildomai saugantis nuo galimo triukšmo ir taršos.

Bendru atveju naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638). Visais atvejais, atsiradus poreikiui, statinių statybos iniciatoriaus ar sklypų savininkai suprojektuos ir įrengs prieštriukšmines priemones, vadovaujantis 2025-01-24 d. LR Susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-34 „Dėl triukšmo mažinimo valstybinės reikšmės keliuose rekomendacijų patvirtinimo“ rekomendacijomis bei STR 2.01.07:2003, užtikrinant, kad nebūtų viršijami Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 nustatyti didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai.

3 pav. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (HN 33:2011)

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA	$L_{dvn}$ , dBA	$L_{dienes}$ , dBA	$L_{vakaro}$ , dBA	$L_{nakties}$ , dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

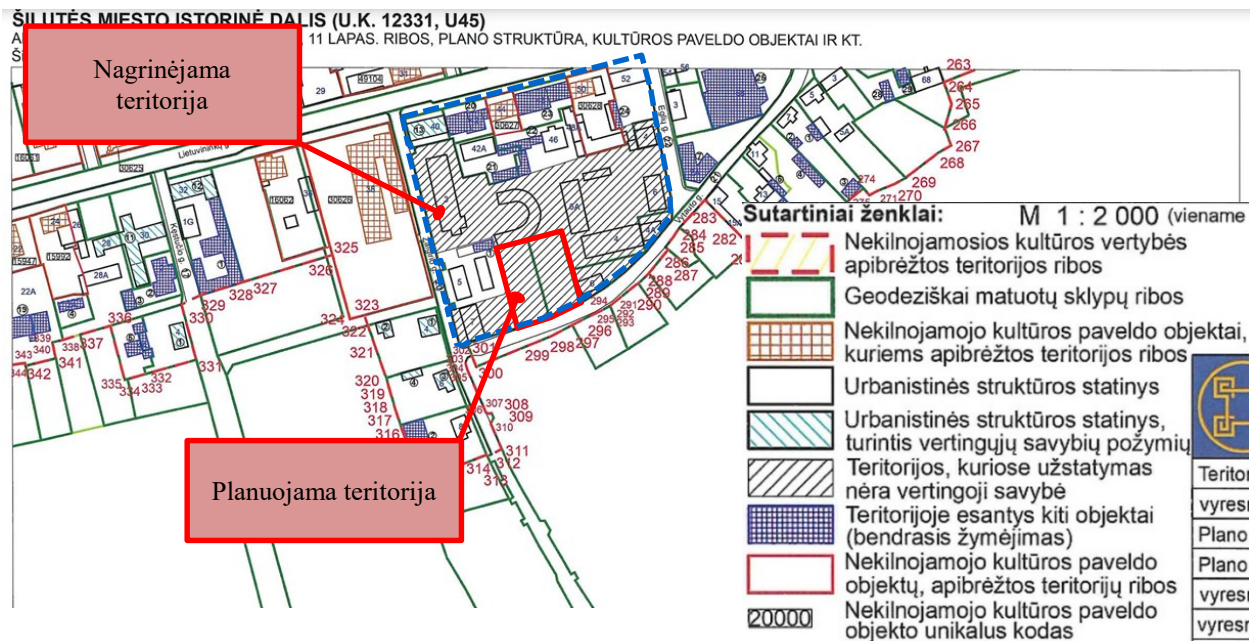
19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. 4 pav.), planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į kultūros paveldo teritoriją – Šilutės miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 12331), Kultūros ministro 2005-04-29 d. įsakymu Nr. ĮV-190 pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui. Vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis, inžinerinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis, želdynų. Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės patikslintos 2025-06-25 KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-1939/8 (Toliau – Aktas). Planuojamos teritorijos vertingosios savybės yra: gamtiniai elementai, užstatymo tipai, keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos. Remiantis Šilutės miesto istorinės dalies apibrėžtų teritorijos ribų plano (TRP7, žr. 5 pav.) duomenimis, planuojama teritorija (žemės sklypai kad. Nr. 8867/0016:197, 8867/0016:198), patenka į teritoriją, kurioje užstatymas nėra vertingoji savybė. Planuojami sklypai neužstatyti.

4 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro

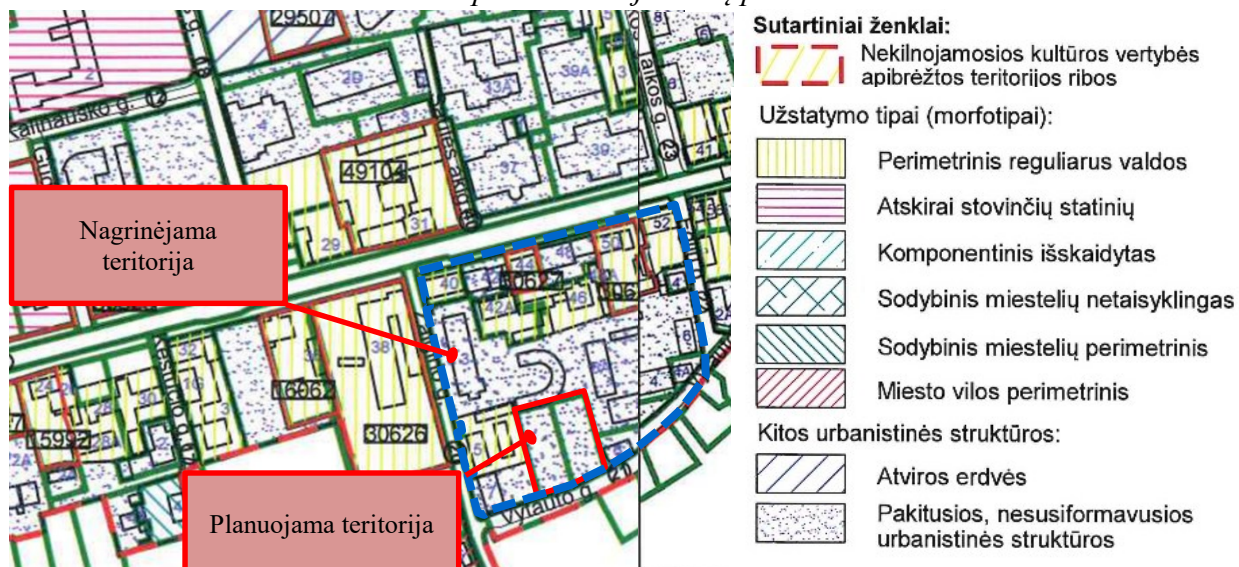


### 5 pav. Teritorijos ribų planas



Remiantis Šilutės miesto istorinės dalies apibrėžtų teritorijos ribų plano (TRP22, žr. 6 pav.) duomenimis, planuojama teritorija (žemės sklypai kad. Nr. 8867/0016:197, 8867/0016:198), patenka į kitas urbanistines struktūras - Pakitusios nesusiformavusios struktūros tipo teritoriją. Veikla Šilutės miesto istorinės dalies teritorijoje reglamentuojama NKPAĮ, kurio 19 str. 2d. 1 p. nurodoma: „*Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiama naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes [...]*“. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano sprendiniai neturi pažeisti vertingųjų savybių.

### 6 pav. Teritorijos ribų planas



Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai.

**Rengiant projektinius pasiūlymus vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais.**

- 21. Viešosios erdvės:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).

22. **Servitutai:** Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais reg. Nr. 44/535976 ir reg. Nr. 44/535967, planuojamoje teritorijoje įregistruoti esami servitutai. Esamas statinių servitutas S1 (tarnaujantis) – 0.0044 ha - lieka galioti, o vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatytų servitutų S2 plotai patikslinami pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus ir pakoreguotas sklypų ribas.
- 22.1. Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S1, tarnauja statiniams (kodas 205) – 44 m<sup>2</sup>;
- 22.2. Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S2 tarnaus teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 214 m<sup>2</sup>;
- 22.3. Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S2 tarnaus teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 214 m<sup>2</sup>;
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui siūlomos nustatyti vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
- 23.1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.214 ha;
- 23.2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0079 ha;
- 23.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0042 ha;
- 23.4. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.2339 ha;
- 23.5. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis) - 0.2339 ha;
- 23.6. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.1945 ha;
- 23.7. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis) - 0.0065 ha;
- 23.8. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktas skirsnis) - 0.0086 ha.
24. **Žemės sklypui nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 24.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0,2339 ha)\*:**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdas – daugiabučių paskirties pastatų ir bendrabučių teritorijos. (**G2**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **15.5**.
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **40 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **1.0**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (**GM**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – **perimetrinis užstatymas**;
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **30 proc.**
- 24.1.12. Servitutai:
- Tarnaujantys:
- Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S1, tarnauja statiniams (kodas 205) – 44 m<sup>2</sup>;
  - Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S2 tarnaus teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 214 m<sup>2</sup>;
  - Žemės sklypo Nr. 01 dalis, servitutinėje zonoje S2 tarnaus teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 214 m<sup>2</sup>;
- 24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.214 ha;
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0079 ha;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0042 ha;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.2339 ha;
- Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis) - 0.2339 ha;
- Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.1945 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis) - 0.0065 ha;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktas skirsnis) - 0.0086 ha.

*\*Pastaba dėl ploto – apjungus žemės sklypus (kad. Nr. 8867/0016:197, 8867/0016:198) į vieną bendrą sklypą susidaro 1 m<sup>2</sup> ploto paklaida. Paklaida neviršija leistinos paklaidos normų. Kadastrinių matavimų metu gali būti tikslinamos žemės sklypo koordinatės.*

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

