

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** suformuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypus laisvoje valstybinėje žemėje juos prijungiant prie esamų žemės sklypų kad. Nr. 8867/0017:164, esančio Gegužės g. 19, Šilutė, ir kad. Nr. 8867/0017:163, esančio Gegužės g. 21, Šilutė, nustatant suplanuotos teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo, esančio Šilutės m., Gegužės g.19, kurio kad. Nr.8867/0017:151 detaliojo planu, patvirtintu 2006-07-21 Šilutės r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A1-733, registro Nr. T00037332. Kadangi šiuo detaliojo planu suformavus namų valdų sklypus buvo neteisingai įvertinta gatvės raudonųjų linijų padėtis ir pagal tuo metu naudotus riboto tikslumo matavimo prietaisus vietovėje pažymėtos sklypų ribos, buvo įrengtas gerbūvis valstybinėje žemėje ir dabar siekiama ištaisyti šiuos neatitikimus prijungiant valstybinę žemę, esančią tarp Gegužės gatvės raudonųjų linijų, sutampančių su registruotu inžineriniu statiniu, kurio unikalus Nr. 4400-1527-2614, ir planuojamos teritorijos sklypų ribų taip išlaikant gatvei reikalingą plotį ir suteikiant sklypų savininkams galimybę įteisinti ir išpirkti faktiškai naudojamą valstybinės žemės plotą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje, projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 01 ir 02 bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Galimas statinių paskirtis žiūrėti projekto reglamentų aprašomojoje lentelėje.
4. **Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" galimi statiniai priskirtini prie:**

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Gyvenamieji pastatai:

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

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.

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, nagrinėjama ir planuojama teritorija pažymėta viešųjų erdvių, želdynų, apsaugos juostų teritorijoje (ŽV). **Vadovaujantis Šilutės rajono bendrojo plano sprendinių aiškinamuoju raštu (detalizacija Šilutės miestui) sprendiniai Šilutės miestui parengti 1:10 000 masteliu ir į tikslesnį mastelį netransformuojami, todėl neparodyti ir nenagrinėjami pavieniai sklypai, jų ribos. Pavienių sklypų naudojimo, užstatymo, tvarkymo režimai ir reglamentai nustatomi pagal Šilutės miesto sprendinių reglamentus**

MB "TAURENA", adresas korespondencijai: Aušrinės g. 5B, Kleimiškės II k., Klaipėdos r., LT-91289,
tel. +370 638 69696, el. p. mbtaurena@gmail.com

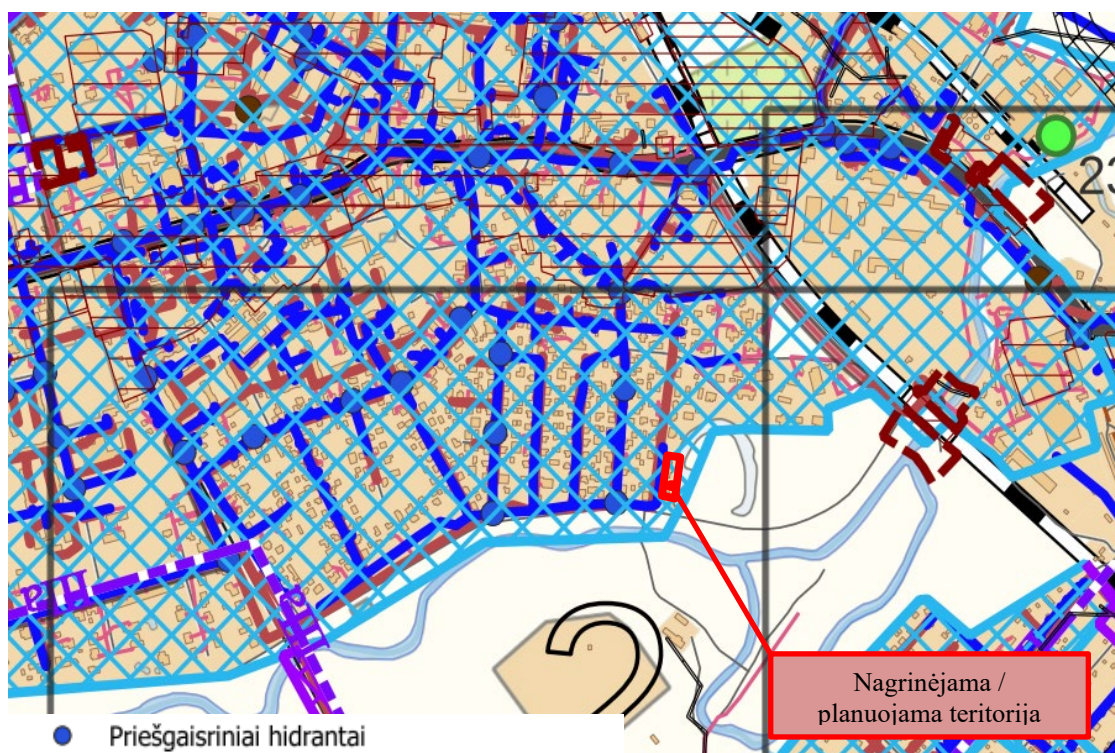
5. **Teritorijos naudojimo tipas:** Vadovaujantis 2010-11-25 d. Šilutės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-1586 patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Šilutės miesto teritorijos naudojimo reglamentų brėžiniu, nagrinėjama ir planuojama teritorija pažymėta viešųjų erdvių, želdynų, apsaugos juostų teritorijoje (ŽV), šalia esanti (G) – esama mažo užstatymo tankio teritorija atitinka nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos naudojimo pobūdį. Atsižvelgiant, kad planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos Šilutės mieste yra urbanizuojamos, užstatytos, skirtos visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į **„Gyvenamoji teritorija“ (GG)**.
6. **Teritorijos užstatymo tipas:** Šilutės rajono savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau planuojama teritorija patenka į urbanizuojamą teritoriją, kurioje vyrauja sodybinis ir mažaaukštis užstatymas, todėl vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į **„sodybinį užstatymą“ (su)**.
7. **Leistinas statinių aukštis:** Šilutės rajono savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 8.5 m. Planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus **iki dviejų aukštų su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane (registro Nr. T00036339) užstatymo tankis nenustatytas. Vadovaujantis 2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (aktuali redakcija) 11 p. gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc. ploto. Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą žemės sklypo užstatymo tankis nustatomas interpoliacijos būdu. Atsižvelgiant į visas normas šiuo detalioju planu projektuojamiems žemės sklypams nustatomas užstatymo tankis: žemės sklypo Nr. 01 užstatymo tankis – **30 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto. Sklypui žemės sklypo Nr. 02 užstatymo tankis – **26 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
9. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Atsižvelgiant į tai, kad Šilutės rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nustatė didžiausią leidžiamą užstatymo intensyvumo rodiklį 0.4, naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas taip pat **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija).
10. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**

11. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse – formuojamuose žemės sklypuose vidutinis užstatymo tankumas bei tapati vyraujanti ūkinė veikla.
12. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
 - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
13. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos yra įrengtas ~ 67 m atstumu pietvakarių kryptimi, Pylimo gatvėje (žr. 2 pav.). 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 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai 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. 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

2 pav. ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinių



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 2 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.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Planuojamoje teritorijoje infrastruktūra išvystyta, pastatams aptarnauti reikalingi vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai yra centralizuoti, Gegužės gatvėje. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 12.1. **Geriamas vanduo:** Planuojamoje teritorija aprūpinta vandentiekio tinklais. Geriamas vanduo tiekiamas iš Gegužės gatvėje esamų vandentiekio tinklų. Papildomas prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 12.2. **Buitinės nuotekos:** Planuojamoje teritorija aprūpinta buitinių nuotekų tinklais. Buitinės nuotekos nuvedamos į Gegužės gatvėje esamus buitinius nuotekų tinklus. Papildomas prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.1. **Lietaus nuotekos:** numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius. Paviršiniai nuotekų ir drenažo vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.2. **Šildymas:** Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas numatomas atsinaujinančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- 13.3. *Melioracija*: Planuojama teritorija nemelioruota.
- 13.4. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai nuo esamų įvadinųjų elektros apskaitos spintų KS-413 ir KS-3545. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Ryšių tinklai*: Planuojamos teritorijos gretimybėse, pietų kryptimi yra esami ryšių tinklai. Detaliuoju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.6. *Dujotiekio tinklai*: Planuojamoje teritorijoje nėra dujotiekio tinklų. Detaliuoju planu papildomas prisijungimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai***: Sklypuose, kurių projektiniai Nr. 01 ir Nr. 02, susisiekimas lieka esamas, nekeičiamas, iš D_s kat. (įregistruotas gatvės statinys unikalus kodas 4400-1527-2614) Gegužės gatvės. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama 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.
- D_s kategorijos Gegužės g. (RL – 8,33 m), važiuojamosios dalies plotis ties planuojama teritorija – 5,5 m, eismo juostų dvi, vienos eismo juostos plotis 2,75 m.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai***:
- 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypų savininkai įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypus kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui***: Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija, kurioje numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, patenka į gamtinio karkaso teritoriją (M3.2 funkcinę zoną – migraciniai koridoriai pažeistose ir stipriai pažeistose gamtinio karkaso teritorijose) želdynai planuojamoje teritorijoje tvarkomi vadovaujantis 2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatais (toliau – Gamtinio karkaso nuostatai). Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 8 p. „*pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorių išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti*“. Atsižvelgiant į tai ir vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), priklausomųjų želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje, privalo būtų ne mažiau kaip **35 proc.** nuo viso žemės sklypo ploto. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu.
17. ***Atliekos***: Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose 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 darbo projekto rengimo metu.

18. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos būklės analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Rytinė planuojamos teritorijos pusė yra ribojama Šyšos senvagės, kuri nėra registruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose **negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema**, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypo, esančio Šilutės m., Gegužės g. 19, kurio kad. Nr.8867/0017:151, detaliojame plane (registro Nr. T00037332), buvo nustatyta paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta, šiuo detalioju planu ji nekoreguojama ir lieka tokia, kokia buvo suplanuota, o apsaugos zona nebuvo nustatyta ir šiuo projektu nenustatoma. Planuojamos teritorijos gretimybėse yra Šyšos senvagė, todėl esamos situacijos analizėje 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 nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas, todėl papildomų apribojimų susijusių su šia grėsme nenustatoma.

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

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:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
21. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** 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 kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:** -.
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos

nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:

- 23.1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0087 ha (**siūloma tikslinti**);
- 23.2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0333 ha (**siūloma tikslinti**).
- 23.3. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0275 ha (**siūloma nustatyti**) – atsižvelgiant į tai, kad koreguojamo detaliojo plano T00037332 sprendiniai nustatė paviršinio vandens telkinio juostą ir jos koreguoti negalima, siūloma nustatyti paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos specialiąją žemės naudojimo sąlygą;
24. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:***
- 24.1. Tarpinis žemės sklypas Nr. 01a (0,0037 ha) (laisva valstybinė žemė). Kadangi šis žemės sklypas tarpinis, užstatymo reglamentas jam nenustatomas, nes žemės sklypas Nr. 01a bus prijungiamas prie žemės sklypo kad. Nr. 8867/0017:163 ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 01 kuriam ir bus nustatyti užstatymo rodikliai.**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.1.3. Servitutai: -;
- 24.1.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -
- 24.2. Tarpinis žemės sklypas Nr. 02a (0,0054 ha) (laisva valstybinė žemė). Kadangi šis žemės sklypas tarpinis, užstatymo reglamentas jam nenustatomas, nes žemės sklypas Nr. 02a bus prijungiamas prie žemės sklypo kad. Nr. 8867/0017:164 ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 02 kuriam ir bus nustatyti užstatymo rodikliai.**
- 24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.2.3. Servitutai: -;
- 24.2.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -
- 24.3. Žemės sklypas Nr. 01 (0.0737 ha) (suformuotas prie žemės sklypo kad. 8867/0017:163, kurio plotas 0.0700 ha, prijungus laisvoje valstybinėje žemėje naujai suformuotą tarpinį žemės sklypą 01a – plotas 0.0037 ha):**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 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 – **35 proc.**
- 24.1.12. Servitutai: -;
- 24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0066 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0030 ha
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0111 ha.

24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.1397 ha) (suformuotas prie žemės sklypo kad. 8867/0017:164, plotas 0.1343 ha, prijungus laisvoje valstybinėje žemėje naujai suformuotą tarpinį žemės sklypą 02a – plotas 0.0054 ha):

- 24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.2.4. Užstatymo tankis – **26 proc**;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – 0.4;
- 24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**)
- 24.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc**;
- 24.2.12. Servitutai: -;
- 24.2.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0209 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0222 ha;
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0057 ha.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

