

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** padalinti žemės sklypą į du ir daugiau žemės sklypų, pakeisti paskirtį į kitą, nustatant naudojimo būdą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, rekreacinės ir visuomeninės paskirties teritorijos, bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** planuojama teritorija patenka į Klaipėdos rajono bendrojo plano 14-ą funkcinę zoną, kur žemės ūkio ūkinė veikla nebėra numatyta. Sklypo savininkas planuoja vystyti gyvenamąją, rekreacinę, visuomeninę veiklas, todėl atsirado poreikis sklypą padalinti į sklypus ir pakeisti žemės sklypų naudojimo paskirtį, nustatyti naudojimo būdus, atitinkančius planuojamą veiklą bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** Detaliuoju planu numatoma, kad planuojamoje teritorijoje bus vykdoma gyvenamoji, rekreacinė ir visuomeninė ūkinės veiklos. Tuo tikslu numatoma gyvenamųjų, rekreacinių ir visuomeninių pastatų statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija planuojamuose žemės sklypuose. Numatomos ūkinė veiklos galimos vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis 2020-08-20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į teritoriją kuri skirta gyvenamajai, komercinei, rekreacinei, visuomeninei ir kt. veikloms bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), daliai suformuotų žemės sklypų naudojimo tipas nustatomas - „**Mišri gyvenamoji teritorija**“ (GM), kuris skirtas visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Žemės sklypui ar sklypo daliai, suformuotai inžinerinei ir susisiekimo infrastruktūrai – naudojimo tipas nustatomas – „**Inžinerinės infrastruktūros koridorius**“ (TK).
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau planuojamiems gyvenamosios paskirties žemės sklypams, atsižvelgiant į tai, kad teritorija patenka į Regioninio parko buferinę apsaugos zoną, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (Toliau – Normos)(aktualia redakcija), užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinį užstatymą**“ (su). Planuojamiems rekreacinės ir visuomeninės paskirties žemės sklypams, vadovaujantis Normomis, užstatymo tipas nustatomas į „**laisvo planavimo užstatymas**“ (lp).
6. **Leistinas statinių aukštis:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 12 m. Planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis, kadangi patenka į Regioninio parko buferinę apsaugos zoną, nustatomas mažesnis, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus ne aukštesni nei **vieno aukšto su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** vadovaujantis 2016-09-19 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-623 patvirtintu Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu, planuojama teritorija patenka į parko buferinę apsaugos zoną, kurioje bendras užstatymo plotas kupetiniuose kaimuose negali viršyti 5 proc. Atsižvelgiant į tai, naujai suprojektuotose žemės sklypuose užstatymo tankis nustatomas **5 proc.**

8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020-08-20 sprendimu Nr. T11-333, sprendiniuose numatytas 0.2, tačiau kadangi planuojama teritorija patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną ir joje numatoma projektuoti ir statyti ne aukštesnius kaip vieno aukšto su mansarda (iki 8,5 m) aukščio pastatus, naujai formuojamuose žemės sklypuose užstatymo tankumas nustatomas - **0.1** santykinio dydžio nuo viso formuojamo sklypo ploto.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Gyvenamųjų pastatų (priestatų) ir pagalbinių ūkio pastatų 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 gyvenamosios paskirties formuojamuose žemės sklypuose statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Statybos linija nenustatoma. Kadangi rekreacinės ir visuomeninės paskirties formuojamuose žemės sklypuose nustatomas laisvo planavimo užstatymas, statinių statybos linija taip pat nėra nustatoma. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" (aktuali redakcija) 3 priede. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama per 3 metrus, nuo sklypo ribos. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios, rekreacinės teritorijos, architektūrinėje aplinkoje natūralios, tradicinės Mažosios Lietuvos etnografiniam regionui būdingos spalvos. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse – formuojami dideli žemės sklypai, mažas užstatymo tankumas, tradicinė architektūra bei vyraujanti ūkinė veikla.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
 - Projektuojant statinius vadovautis Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu.
 - Statinius projektuoti ne aukštesnius kaip 8,5 m, prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumo, juos neutralizuojant želdinių grupėmis.
 - Naudojamos tradicinės arba joms artimos estetinė kokybė bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila, pvz., plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas, tačiau tam yra planuojamas priešgaisrinis vandens telkinys žemės sklype projektinis Nr. 05. Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš sklypų eksploatacijai planuojamos D kategorijos gatvės, kur numatyta 12x12 apsisukimo aikštelė, prie vandens paėmimo vietos. Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2245 (Privažiuojamasis kelias Nr. 2245 prie Kalotės nuo kelio Klaipėda – Liepoja) planuojamos nuovažos bei per naujai suprojektuotų sklypų eksploatavimui suprojektuotą D kategorijos akligatvį (žemės sklypas projektinis Nr. 05). 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 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" ir 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, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis 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 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 gaisrinė stotis – už 13,8 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. 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:** Vadovaujantis Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planu, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, vystomą V etapu. Inžineriniai tinklai turės būti prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019- 06-06 LR specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. Kol bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, detaliu planu numatoma prisijungti prie vietinių grupinio naudojimo inžinerinių tinklų (arterinis gręžinys, buitinių nuotekų valymo įrenginiai), kurie planuojami už Cypos upės pakrantės apsaugos juostos, nepažeidžiant Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo 98 ir 100 straipsnių nuostatų. Taip pat Cypos upės pakrantės apsaugos juostoje neplanuojamos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai - pasijungti į juos, o vietiniai buitinio naudojimo įrenginiai bus tamponuojami. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.
- 13.1. **Geriamas vanduo:** prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų būtina, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, geriamą vandenį numatoma tiekti iš rengiamu detaliu planu žemės sklype Nr. 05 planuojamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tiesks mažiau nei 10 m³ vandens per parą. Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, artezinis vandens gręžinys bus tamponuojamas.
- 13.2. **Buitinės nuotekos:** prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į rengiamu detaliu planu žemės sklypo Nr. 01 kito reglamento dalyje 01B ir Nr. 04 planuojamus uždaro tipo biologinius valymo įrenginius, kurių našumas iki 10 m³/ parą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). 15 m atstumas nuo planuojamų nuotekų valymo įrenginių (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį) nepažeidžia Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo 98 ir 100 straipsnių nuostatų, nes šis mažiausias sanitarinis atstumas yra nustatomas iki šachtinio šulinio, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu. Patys įrenginiai planuojami už Cypos upės pakrantės

apsaugos juostos bei jam sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojami du atskiri buitinių nuotekų valymo įrenginiai, nes teritorija labai didelė, bus vystoma etapais. Sklypo Nr. 01 dalyje Nr.01B planuojamas uždaro tipo biologinis valymo įrenginys bus grupinio naudojimo ir aptarnaus projektuojamus žemės sklypus Nr. 01, 02, 03. Sklype Nr. 04 planuojamas uždaro tipo biologinis valymo įrenginys aptarnaus tik sklypą Nr. 04. Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į Cypos upę (vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu), perteklinis išvalytas vanduo pagal atskiras sutartis išvežamas į nuotekas tvarkančią įmonę.

- 13.3. *Lietaus nuotekos*: lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį.
- 13.4. *Šildymas*: pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija*: Dalis suformuotų žemės sklypų - melioruoti. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, išskelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- 13.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje elektra bus atvedama nuo esamos įvadinės elektros apskaitos spintos KS-350-20 į projektuojamas įvadinės elektros apskaitos spintas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
14. *Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai*: Planuojama teritorija yra Kunkių k., Klaipėdos r. Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patekimas numatomas iš planuojamos nuvažos, kuri planuojama atsižvelgiant į AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2021-03-22 d. išduotą leidimą ir sąlygas Nr. 2-4722 (pridedama projekto prieduose). Nuvaža planuojama viena dviem žemės sklypams, t.y. projektuojamam žemės sklypui ir gretimybėse esančiam žemės sklypui kad. Nr. 5528/0002:12, todėl projektuojamame žemės sklype projektinis Nr. 05 planuojamas tarnaujantis kelio servitutas, kuriame žemės sklypas projektinis Nr. 05, servitutinėje zonoje S6 tarnaus žemės sklypui kad. Nr. 5528/0002:12 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Projektuojamos nuvažos parametrai bus sprendžiami atskiro techninio projekto rengimo metu, vadovaujantisi išduotais reikalavimais. Atstumai tarp esančių artimiausių dešiniųjų posūkių atitinka STR 2.06.04:2014 VIII skyriaus 6 lentelės reikalavimus, nes į vakarus ir rytus esančios artimiausios nuvažos yra daugiau nei 150 m atstumu nuo naujai planuojamos. Patekimui prie sklypų kvartalo viduje, sklype Nr. 05, suplanuotas 12 m pločio D kat. akligatvis (RL-12), gatvės gale suformuojama apsisukimo aikštelė (parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriaus 6 pav.) bei išskiriama 1 m pločio neužstatoma zona apsisukimo aikštei (servitutų nustatyti neprivaloma, šios neužstatymo zonos yra pažymėtos pagrindiniame sprendinių brėžinyje). Sklypui Nr. 05 nustatomos servitutinės zonos: S4 – tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215), S5 - tarnaus teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222). Automobilių parkavimas žemės sklypuose Nr. 01, 02, 03 sprendžiamas sklypų ribose. Sklype Nr. 04 automobilių parkavimas

bus sprendžiamas sklypo ribose, tačiau esant poreikiui – parkavimo vietos galimos žemės sklype Nr. 05. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio 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.

- Rajoninis kelias Nr. 2245 - Privažiuojamasis kelias Nr. 2245 prie Kalotės nuo kelio Klaipėda – Liepoja. Važiuojamosios dalies plotas - ~7 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis 3,5 m, danga – asfaltbetonis. Kelio apsaugos zona – po 20 m nuo kelio briaunų.
- D kat. projektuojamas akligatvis, kurio juostos plotis tarp raudinųjų linijų 12 m. Važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis – 2,75 m.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) (kodas 114); Teisė galioja žemės sklype Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12) Servitutai esami, registruoti.

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 sklypo savininkas įsipareigoja 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 sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą (Toliau – Aprašas), patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija). Priklausomųjų želdynų plotas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį. Šiuo atveju, žemės sklype numatomas vaikų dienos raidos centras, tačiau ateityje plėtra gali plėstis (leidžiama pagal naudojimo būdą), todėl priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas visuomeninės paskirties teritorijoje nustatomas, kad būtų ne mažesnis kaip 50 proc. nuo viso žemės sklypo ploto. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas privalo būtų ne mažesnis kaip 25 proc. nuo viso žemės sklypo ploto, rekreacinės teritorijos būdo žemės sklypui – 40 proc.
17. **Atliekos:** Atliekos bus 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 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. 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. Nuo vakarinėje pusėje esančio Cypos upelio nustatyta pakrantės apsaugos juosta – 2.5 m nuo pakrantės šlaito, apsaugos zona nustatoma – 100 m nuo vandens telkinio vandens paviršiaus ribos. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 p., „paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos“.

Detalioju planu planuojamas uždaro tipo biologinio valymo įrenginys, kurio našumas iki 10 m³/parą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-

2166 aktualia redakcija, uždariems mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kurių našumas per parą nuo 0.005 iki 5 tūkst. m³, komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos nenustatomas. Mažiausi leistini sanitariniai atstumai tarp statinių atsižvelgiant į jų paskirtį išlaikomi vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 2 priedu.

Detaliuoju planu planuojamas I grupės artezinis vandens gręžinys, kuris tieks mažiau nei 10 m³ vandens per parą. Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, bus nustatyta požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga, kuri patenka tik planuojamo žemės sklypo Nr. 05 ribose.

Gretimybėse vienintelis taršus veiksnys (fizinė ir cheminė tarša) – rajoninės reikšmės kelias - Privažiuojamasis kelias Nr. 2245 prie Kalotės nuo kelio Klaipėda – Liepoja, kurio apsaugos zonoje nėra ir neplanuojama nei gyvenamosios nei visuomeninės paskirties pastatų. Artimiausia planuojama statybos zona nuo rajoninio kelio Nr. 2245 yra nutolusi apie 110 m ir planuojama žemės sklype Nr. 04. Kelio apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga patenka į projektuojamą susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių žemės sklypa Nr. 05. 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).

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 _{dienos} , 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

Kadangi sklype Nr. 05 užstatymas neplanuojamas, aplinkos triukšmas nevertinamas. Esant poreikiui statinių statybos iniciatoriaus ar sklypų savininkai išipareigoja suprojektuoti ir įrengti prieštriukšmines priemones vadovaujantis LAKD prie SM 2010-04-01 d. įsakymu Nr. V-88 „Dėl dokumento „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ patvirtinimo“, saugančias nuo rajoninio kelio Nr. 2245.

19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į Pajūrio regioninio parko teritoriją (parko teritorija į vakarus nuo planuojamo žemės sklypo), tačiau patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę zoną, visai planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis).
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:** rengiamu projektu formuojamas visuomeninės paskirties žemės sklypas Nr. 04, kuriame planuojamas vaikų dienos raidos centras, autistams vaikams, žaidimų aikštelė, alpinariumai. Atsižvelgiant į tai, bus sukurta naujų darbo vietų, prasiplės paslaugų spektras, objektas kurs pridėtinę vertę teritorijoje. Visos kitos būtinausios paslaugos, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Klaipėdos mieste.
22. **Servitutai:**

Tarnaujantys:

- 22.1. Žemės sklypas Nr. 01 servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypams Nr. 02, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).
- 22.2. Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).
- 22.3. Žemės sklypo projektinis Nr. 01 dalyje Nr.01B projektuojama servitutinė zona S3, kurioje žemės sklypas Nr. 01 tarnaus žemės sklypams Nr. 02, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).
- 22.4. Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S4, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02, 03, 04 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215).
- 22.5. Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S5, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02, 03, 04 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222).
- 22.6. Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S6, tarnaus žemės sklypui kad. Nr. 5528/0002:12 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215).

Viešpataujantys:

- 22.7. Vadovaujantis NTR banko išrašu, registruotas servitutas planuojamoje teritorijoje (2011-09-23 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 12VĮ-(14.12.2.)-1833) perkeliamas ir sprendinių brėžinyje pažymėtas S – planuojamoje teritorijoje naujai projektuojami žemės sklypai Nr. 01, 02, 03, 04, 05 viešpataus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12).
- 22.8. Žemės sklypai Nr. 02, 03, 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 22.9. Žemės sklypai Nr. 01, 03, 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 22.10. Žemės sklypai Nr. 02, 03, 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S3 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 22.11. Žemės sklypai Nr. 01, 02, 03, 04 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S4 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
- 22.12. Žemės sklypai Nr. 01, 02, 03, 04 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S5 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).

23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
- 23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2.0280 ha (**nustatoma**);
- 23.2. Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 4.0000 ha (**nustatoma**);
- 23.3. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0308 ha (**nustatoma**);
- 23.4. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.1103 ha (**nustatoma**);
- 23.5. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 3.4858 ha (**nustatoma**);
- 23.6. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha (**nustatoma**);
- 23.7. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0553 ha (**nustatoma**);
- 23.8. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0014 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) (**nustatoma**);
- 23.9. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0458 ha (III skyrius, IV skirsnis) (**esama**);
- 23.10. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0033 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**esama**);
- 23.11. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0031 ha (**esama**).
24. **Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 24.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (1,0043 ha) iš kurio 01A dalis – 9536 m², 01B dalis – 507 m²:**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – 01A dalis (9536 m²) - rekreacinės teritorijos (Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui) (**R**); 01B dalis (507 m²) - susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisieikimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms) (**I2**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.1.4. Užstatymo tankumas – **5 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.1**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**), inžinerinės infrastruktūros koridorius (**TK**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisieikimo 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 – **40 proc.**;
- 24.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01 servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypams Nr. 02, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0319 ha.
- Žemės sklypas Nr. 01 servitutinėje zonoje S3, tarnaus žemės sklypams Nr. 02, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0325 ha.

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus servitutinėje zonoje S – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12);
- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus žemės sklypo Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S4 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);
- Žemės sklypas Nr. 01 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S5 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).

24.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1.0043 ha;
- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 1.0043 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0072 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0213 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.7879 ha.

24.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0,6621 ha):**

24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

24.2.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);

24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;

24.2.4. Užstatymo tankumas – **5 proc.**;

24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.1**;

24.2.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

24.2.8. Užstatymo tipas –sodybinis užstatymas (**su**);

24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - 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 – **25 proc.**;

24.2.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 03, 05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0307 ha.

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus servitutinėje zonoje S – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12);
- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S3 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S4 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);
- Žemės sklypas Nr. 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S5 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).

24.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.5928 ha;
- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.6621 ha;

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0150 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.5986 ha.

24.3. **Žemės sklypas Nr. 03 (0,6271 ha):**

- 24.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.3.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);
- 24.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.3.4. Užstatymo tankumas – **5 proc.**;
- 24.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.1**;
- 24.3.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.3.8. Užstatymo tipas –sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.3.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 24.3.12. Servitutai:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 03 viešpataus servitutinėje zonoje S – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12);
- Žemės sklypas Nr. 03 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės klypas Nr. 03 viešpataus žemės sklypo Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės klypas Nr. 03 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S3 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės klypas Nr. 03 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S4 - tariaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);
- klypas Nr. 03 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S5 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);

24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.2458 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0011 ha;
- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.6271 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0156 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.6130 ha.

24.4. **Žemės sklypas Nr. 04 (1,0720 ha):**

- 24.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.4.2. Naudojimo būdai (turinys) – visuomeninės paskirties teritorijos (Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams) (**V**);
- 24.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.4.4. Užstatymo tankumas – **5 proc.**;
- 24.4.5. Užstatymo intensyvumas –**0.1**;
- 24.4.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

24.4.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);

24.4.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.4.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

24.4.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **50 proc.**;

24.4.12. Servitutai:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 04 viešpataus servitutinėje zonoje S – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12);
- Žemės sklypas Nr. 04 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S4 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);
- Žemės sklypas Nr. 04 viešpataus žemės sklypo Nr. 05 servitutinėje zonoje S5 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).

24.4.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1277 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0222 ha;
- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 1.0720 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0330 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 1.0488 ha.

24.5. **Žemės sklypas Nr. 05 (0,6345 ha):**

24.5.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

24.5.2. Naudojimo būdai (turinys) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams) (**I2**);

24.5.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;

24.5.4. Užstatymo tankumas - nenustatomas;

24.5.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

24.5.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;

24.5.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (**TK**);

24.5.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

24.5.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.5.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - nenustatomi;

24.5.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;

24.5.12. Servitutai:

Tarnaujantys:


- Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S4, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02, 03, 04 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.5314 ha;
- Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S5, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02, 03, 04 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.5314 ha;
- Žemės sklypas Nr. 05 servitutinėje zonoje S6, tarnaus žemės sklypui kad. Nr. 5528/0002:12 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.0027 ha.

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 05 viešpataus servitutinėje zonoje S – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (kodas 114). Teisė galioja žemės sklypuose Nr. 56-2 ir 56-3 (šiuo metu atitinka žemės sklypus kad. Nr. 5528/0002:16 ir kad. Nr. 5528/0002:12);
- Žemės sklypas Nr. 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);
- Žemės sklypas Nr. 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218);

- Žemės sklypas Nr. 05 viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S3 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 24.5.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0574 ha;
 - Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.6345 ha;
 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0248 ha;
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0254 ha;
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.4375 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0308 ha;
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0014 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0458 ha (III skyrius, IV skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0033 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0031 ha.

Teritorijų planavimo vadovas

 Andrius Jašinas