

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti sklypą (-us) inžinerinei ir (ar) susisiekimo infrastruktūrai.
2. **Detaliojo plano rengimo 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 veiklą, 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 veikla. Tuo tikslu numatoma gyvenamųjų pastatų statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija planuojamuose žemės sklypuose. 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.

**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).

**3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

Inžineriniai statiniai:

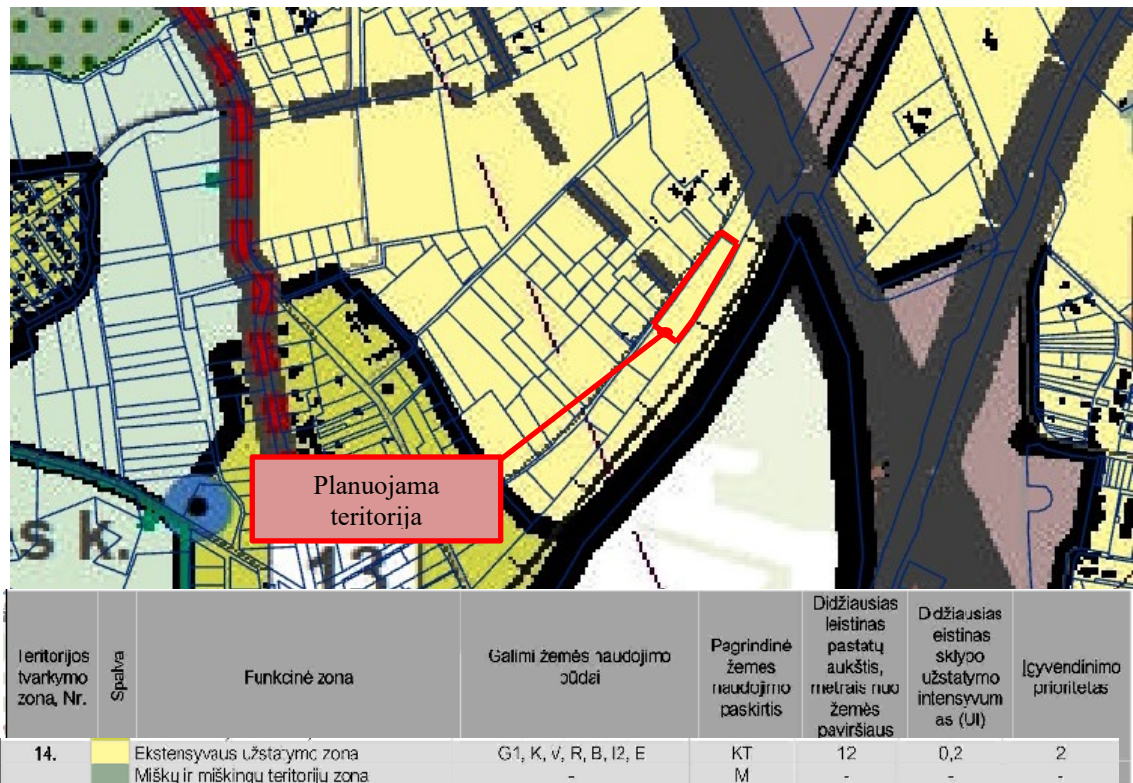
Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

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, pavesinė.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į ekstensyvaus užstatymo zoną Nr. 14, kur pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,2. Numatoma planuojamoje teritorijoje gyvenamoji ūkinė veikla atitinka šiuo metu galiojantį Klaipėdos rajono savivaldybės bendrąjį planą.

1 pav. Ištrauka iš žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



- 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.
- 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 - „**sodybinis užstatymas**“ (su).
- 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.

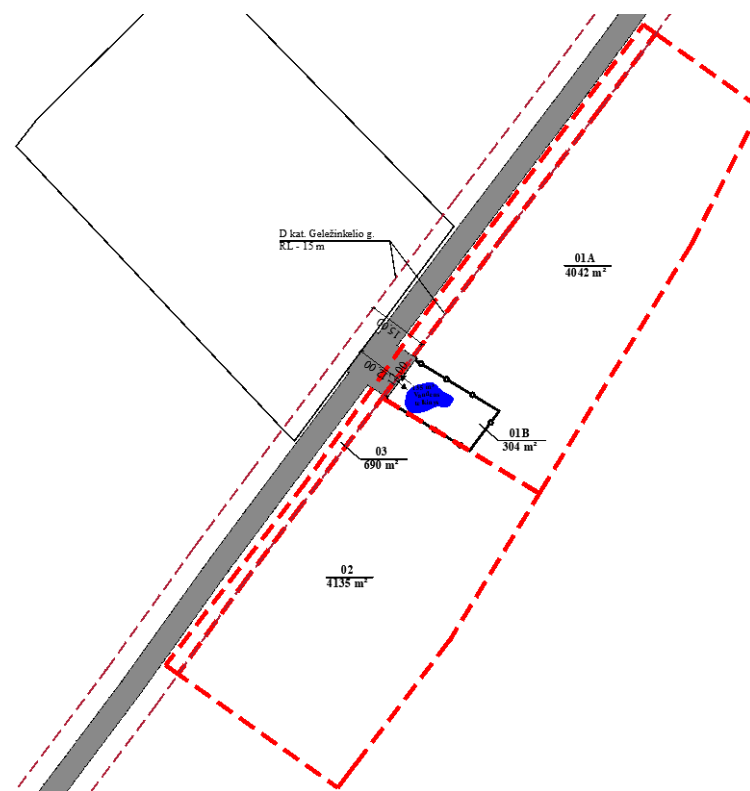
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** vadovaujantis 2016-09-19 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-623 patvirtintu Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu, planuojama teritorija patenka į parko buferinę apsaugos zoną, kurioje bendras užstatymo plotas kupetiniuose kaimuose 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 intensyvumas nustatomas - **0.1** santykinio dydžio nuo viso formuojamo sklypo ploto.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija:** Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija 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. **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, rekreacinės teritorijos, architektūrinėje aplinkoje natūralios, tradicinės Mažosios Lietuvos etnografiniam regionui būdingos spalvos. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais 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 sklypo projektinis Nr. 01 dalyje Nr. 01B. Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš D kategorijos gatvės (RL – 15 m), kur numatyta 12x12 apsisukimo aikštelė, prie vandens paėmimo vietos (žr. 2 pav.). Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai bus tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Geležinkelio gatvės. Bendroju 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). 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). 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. Vandens paėmimo vietos schema



Artimiausia gaisrinė stotis – už 10,6 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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. Kol bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, detalioju planu numatoma nuotekas nuvesti į kiekvienam planuojamam žemės sklypui suplanuotas atskiras vietines nuotekų valyklas planuojamuose žemės sklypuose, o vandentiekį prisijungti prie vietinio grupinio naudojimo

arterinio gręžinio suplanuoto žemės sklypo Nr.01 dalyje. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai - pasijungti į juos, o vietiniai naudojimo įrenginiai bus tamponuojami. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama 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 detaliuoju planu žemės sklypo Nr. 01 dalyje planuojamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tieks mažiau nei 10 m<sup>3</sup> 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 darbo 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 detaliuoju planu žemės sklypuose Nr. 01 planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurių našumas iki 10 m<sup>3</sup>/ parą (sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į žemės sklypo Nr. 01 dalyje suplanuotą dirbtinį vandens telkinį (tiksliai vieta sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu), perteklinis išvalytas vanduo pagal atskiras sutartis išvežamas į nuotekas tvarkančią įmonę.
- 13.3. *Lietaus nuotekos*: 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, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį (sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- 13.4. *Šildymas*: pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija*: planuojama teritorija nemelioruota.
- 13.6. *Elektros tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai***: Planuojama teritorija yra Normantų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r. sav. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Geležinkelio g. (III kat. vietinės reikšmės kelias Nr. KL1099) per D kat. Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribose, gatvės plėtrai, suplanuotą žemės sklypą Nr. 03, kuriam nustatomi tarnaujantys servitutai: S2 (kodas 222) ir S3 (kodas 215). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. 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.
  - D kat. Geležinkelio g. (III kat. vietinės reikšmės kelias Nr. KL1099). Vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – 10 m, nustatyta vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo

sąlygų įstatymo 17-18 straipsnio 4 punktu, kelio juosta – 10 m, nustatyta vadovaujantis 1995-05-11 d. LR Kelių įstatymo Nr. I-891 (aktuali redakcija) II skirsnio 11 str. 2 p.). Gatvės raudonosios linijos – 15 m. Važiuojamosios dalies plotas – 5.5 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis 2,75 m, danga – žvyras.

15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami 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 sklypų 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, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 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 specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Detaliuoju planu planuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, kurių našumas iki 10 m<sup>3</sup>/parą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 aktuali redakcija, uždariems mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kurių našumas per parą nuo 0.005 iki 5 tūkst. m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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“ (aktuali redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktuali redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiujų 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.

Atlikus esamos situacijos analizę, buvo nustatyta, kad planuojama teritorija į geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonas nepatenka. Geležinkelio keliamam

triukšmui įvertinti, UAB “Saugalita” 2025-07-02 d. atliko akustinio triukšmo matavimus planuojamoje teritorijoje (triukšmo matavimo protokolus žiūrėti projekto sudėtyje, prieduose). Vadovaujantis triukšmo matavimo rezultatais, nustatyta, kad didžiausi viršijimai, įvertinus HN 33:2011 (žr. 3 pav.) normas, yra nakties metu: ekvivalentinis garso slėgis viršija normą 12 dB, o maksimalus garso slėgis – 19 dB. Siekiant sumažinti triukšmo lygį 19 dB reikia sukurti nepertraukiamą kliūtį triukšmo sklaidai. Tikslingiausia būtų įrengti apželdintą pylimą arba akustinę sienutę, tačiau kokią konkrečiai priemonę parinkti, sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, atlikus triukšmo sklaidos modeliavimą. Kad būtų užtikrinta galimybė techninio darbo projekto metu parinkti ir įrengti efektyviausią triukšmo slopinimo priemonę, detaliu planu rezervuojama 15 m pločio teritorija, skirta triukšmo slopinimo priemonėms įrengti (vertinant galimybę įrengti apželdintą pylimą, kuriam 15 m pločio, jo pagrindui įrengti - pakanka).

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 <sub>AeqT</sub> ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L <sub>A</sub> F <sub>max</sub> ), dBA	L <sub>dvn</sub> , dBA	L <sub>dienos</sub> , dBA	L <sub>vakaro</sub> , dBA	L <sub>nakties</sub> , 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 Pajūrio regioninio parko teritoriją (parko teritorija į vakarus nuo planuojamo žemės sklypo), tačiau patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę zoną, visai planuojamai teritorijai yra nustatyta 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:** 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 vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:**

Tarnaujantys:

- 22.1. Žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypui Nr. 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0304 ha.

- 22.2. Žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) - 0.0690 ha.
- 22.3. Žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S3, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - 0.0690 ha.

*Viešpataujantys:*

- 22.4. Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 22.5. Žemės sklypai Nr. 01, 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 22.6. Žemės sklypai Nr. 01, 02 viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S3 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
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 specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
- 23.1. Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.9171 ha (**siūloma tikslinti esama**);
- 23.2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1559 ha (**siūloma nustatyti**);
- 23.3. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha (**siūloma nustatyti**);
- 23.4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0555 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) (**siūloma nustatyti**);
- 23.5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0068 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**siūloma tikslinti esama**);

24. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:***

- 24.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0,4346 ha) iš kurio 01A dalis – 4042 m<sup>2</sup>, 01B dalis – 304 m<sup>2</sup>:**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai – 01A dalis (4042 m<sup>2</sup>) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**); 01B dalis (304 m<sup>2</sup>) - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **5 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.1**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 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 – **25 proc.**;
- 24.1.12. Servitutai:

*Tarnaujantys:*

- Žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypui Nr. 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0304 ha.

*Viešpataujantys:*

- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S3 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).

#### 24.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.4346 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0481 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0159 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0068 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

### 24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0,4135 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**;
- 24.2.4. Užstatymo tankumas – **5 proc.**;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.1**;
- 24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija 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:

#### Viešpataujantys:

- 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. 03 servitutinėje zonoje S2 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S3 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).

#### 24.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.4135 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0388 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0362 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).

### 24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0,0690 ha):

- 24.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.3.2. Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 24.3.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;
- 24.3.4. Užstatymo tankumas - nenustatomas;

- 24.3.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
- 24.3.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;
- 24.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.3.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;
- 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 - nenustatomi;
- 24.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;
- 24.3.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) - 0.0690 ha.
  - Žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S3, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - 0.0690 ha.
- 24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis) – 0.0690 ha;
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0690 ha;
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0034 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė