

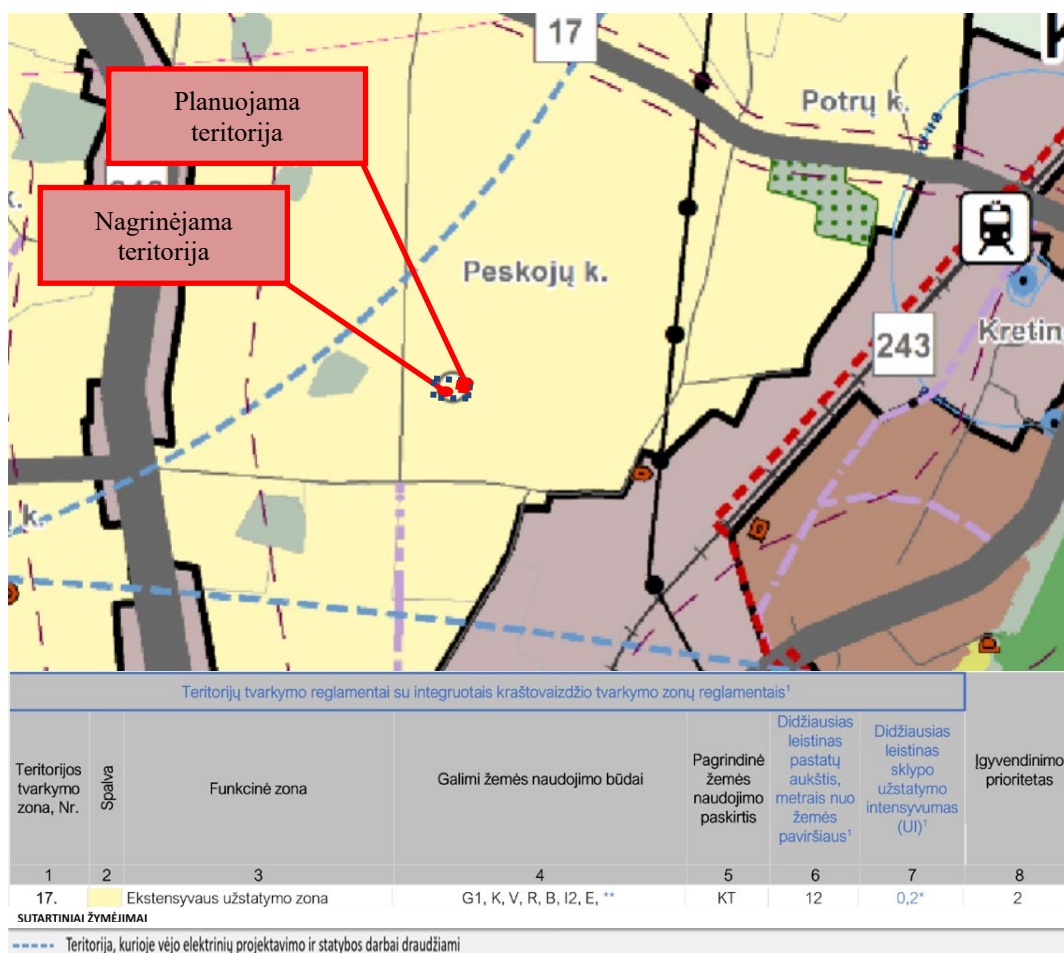
## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; padalinti sklypą į sklypus; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui suformuoti teritoriją (-as) inžinerinei infrastruktūrai.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo (kad.Nr. 5535/0005:107) Peskojų k. detaliuoju planu (Nr. T00062377). Sklypo savininkas nebeplanuoja užsiimti žemės ūkio veikla, todėl atsirado poreikis koreguoti detaliojo plano sprendinius, pakeičiant paskirtį į gyvenamajai ūkinei veiklai tinkamą bei padalinti sklypus, racionaliam jų naudojimui pagal nustatytą naują paskirtį. Pertvarkytiems sklypams iš naujo reikia nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje 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.

Vadovaujantis 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono bendruoju planu (žr. 1 pav.), nagrinėjama teritorija ir planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 17, t. y. į ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 12, užstatymo intensyvumas – 0,2, įgyvendinimo prioritetas – 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 2025-01-30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-34 patvirtintu Klaipėdos rajono bendroju planu, planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 17, t. y. į ekstensyvaus užstatymo intensyvumo 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 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).
- 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 nustatomas mažesnis, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus **iki dviejų aukštų su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.

7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankio, naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo tankis paskaičiuojamas atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija), naudojant interpoliacijos būdą pagal maksimalių sklypo užstatymo tankio dydžių lentelę, todėl naujai formuojamų žemės sklypų užstatymo tankis – **19 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nustatė didžiausią leidžiamą užstatymo intensyvumo rodiklį 0,2, naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **0,2** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** statinių statybos vieta ir statybos riba 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 turi būti 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. **Urbanistinis integralumas ir 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.

***Sprendinių atitikimas Klaipėdos rajono savivaldybės 2025 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T11-171 „Dėl architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairių patvirtinimo“ patvirtintai metodikai:***

Planuojami sprendiniai atitinka darnaus vystymosi principus – planuojama teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje, Peskojų kaime. Vietovės lygmenyje yra suplanuota inžinerinė, susisiekimo sistema. Naujos gatvės rengiamu projektu neplanuojamos, išlaikoma esama, suplanuota susisiekimo sistema, esamas gatvių tinklas yra išvystytas, gatvės nesibaigia akligatviais. Projekto sprendiniai dera prie esamos urbanistinės struktūros, nes teritorija yra užstatyta, vyrauja kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų sklypai. Pats sklypas nekuria urbanistinių erdvių, nes projektu neplanuojamas didelis kvartalas, o tik vienas sklypas.

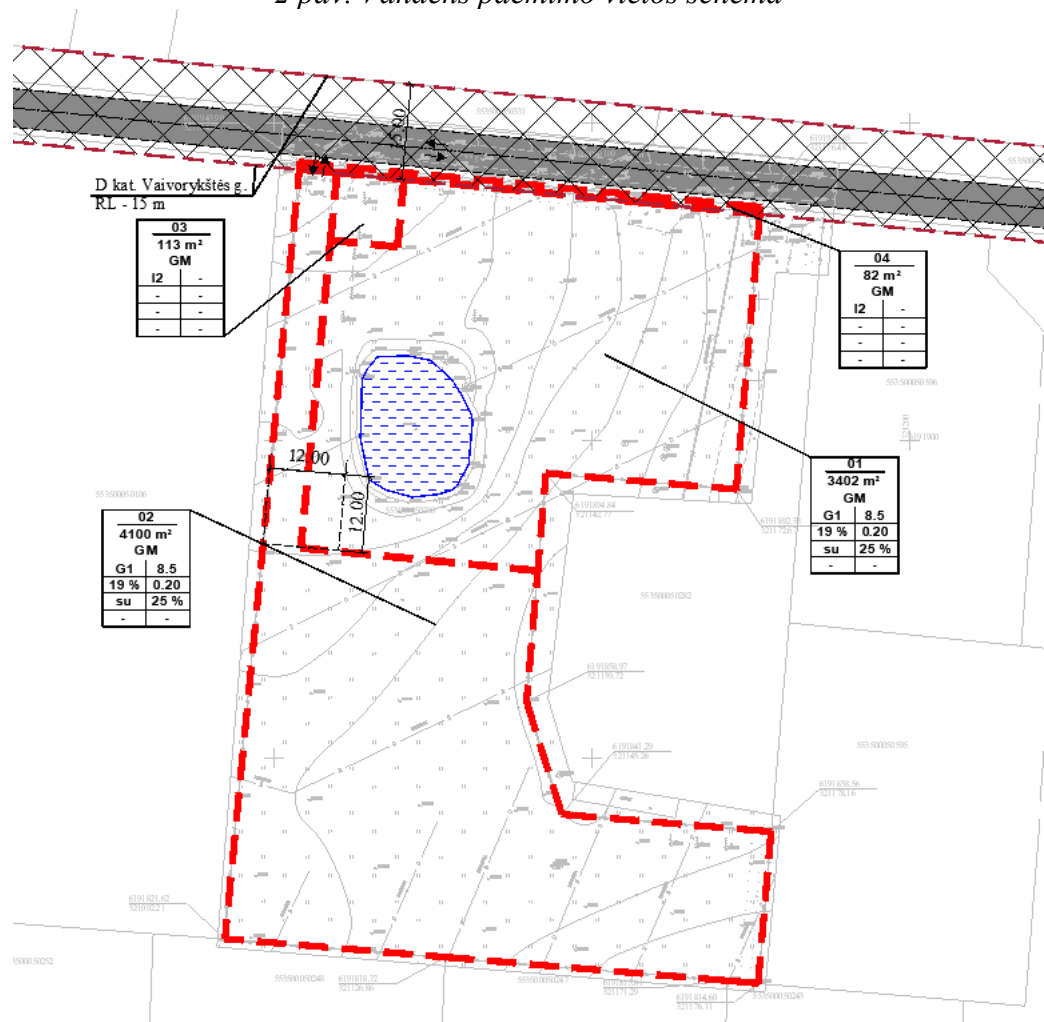
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Planuojama apdailai naudoti tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas, tačiau tam yra priešgaisrinis vandens telkinys žemės sklype projektinis Nr. 01. Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš D kategorijos Vaivorykštės gatvės (RL – 15 m), per projektuojamą sklypą Nr. 02, kur žemės sklypuose Nr. 01, 02 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.

metu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Vaivorykštės gatvės. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “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. Vandens paėmimo vietos schema



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 8 km, adresu Draugystės g. 11, Girkaliai. 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, detaliuoju 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 sklype Nr.03. 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 iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo 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 sklype Nr. 03 planuojamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tiesks 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, Nr. 02 planuojamus vietus buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurių našumas iki 10 m<sup>3</sup>/ parą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į žemės sklype Nr. 01 esamą dirbtinį vandens telkinį (tikslī vieta sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu), perteklinis išvalytas vanduo pagal atskiras sutartis išvežamas į nuotekas tvarkančią įmonę.
- 13.3. *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.
- 13.4. *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.
- 13.5. *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio darbo projekto rengimo metu drenažo rinktuvų ir sausintuvų 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.
- 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 Peskojų k., Klaipėdos r. sav. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kat. Vaivorykštės gatvės, kurios plėtrai, raudonųjų linijų ribose, suplanuotas žemės sklypas Nr. 04 (kuriam nustatomi tarnaujantys servitutai: S4.1 (kodas 222) ir S4 (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. Vaivorykštės gatvės raudonosios linijos – 15 m. Važiuojamosios dalies plotas – 6 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis 3 m, danga – žvyras.
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***: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo 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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.**
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.

Žemės sklype Nr. 01 yra dirbtinis nepratekamas vandens telkinys – 0,0324 ha. Vadovaujantis 2001-11-07 LR AM įsakymu Nr. 540 patvirtintų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (aktuali redakcija) III skyriaus 9.2 punktu ir II skyriaus 6.1. punktu, esančiam vandens telkiniui siūloma nustatyt 3 m paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostą ir 3 m paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną.

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 kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:** perkeliamas esamas registruotas servitutas – kelio servitutas (tarnaujantis – 0.015 ha), tačiau padalinus sklypą į sklypus, servitutas atitinkamomis dalimis padalinamas į atskiras servitutines zonas **S1, S2, S3, S4**. Perkeliamas kelio servitutas (viešpataujantis) (viešpatauja žemės sklype kad. Nr. 5535/0005:109). Padalinus viešpataujančią daiktą į keturis žemės sklypus, kiekviename jų perkeliamas šis servitutas. Naujai projektuojami tarnaujantys servitutai: **S1.1** - žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1.1, tarnaus žemės sklypui Nr. 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0054 ha. **S3.1** - žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S3.1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0113 ha. **S4.1** - žemės sklypas Nr. 04, servitutinėje zonoje S4.1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0082 ha.
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 specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
  - 23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.7697 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0185 ha (**esama**);
  - 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 (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0677 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0148 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.6. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0228 ha (**siūloma nustatyti**);
  - 23.7. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0228 ha (**siūloma nustatyti**);

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

### 24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0.3402 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 – **19 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.2**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba 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 susisiektimo 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:

- Kelio servitutas S1 (kodas 215) – 0.0053 ha;
- Žemės sklypas Nr. 01, servitutinėje zonoje S1.1, tarnaus žemės sklypui Nr. 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0054 ha.

#### Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4.1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S3.1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- 24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
  - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.3402 ha (siūloma nustatyti);
  - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0228 ha (siūloma nustatyti);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0228 ha (siūloma nustatyti);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0279 ha (siūloma nustatyti);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0098 ha (esama).
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0006 ha (siūloma nustatyti).

### 24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.4100 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 – **19 proc.**;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.2**;
- 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 susisiektimo 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:

- Kelio servitutas S2 (kodas 215) – 0.0005 ha;

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 01 servitutinėje zonoje S1.1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 03 servitutinėje zonoje S3.1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 218).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4.1 - 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) – 0.4100 ha (siūloma nustatyti);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0002 ha (esama).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0142 ha (siūloma nustatyti)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0379 ha (siūloma nustatyti);

### **24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0,0113 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:

- Kelio servitutas S3 (kodas 215) – 0.0010 ha;
- Žemės sklypas Nr. 03, servitutinėje zonoje S3.1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) - 0.0113 ha.

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4.1 - 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) – 0.0113 ha (siūloma nustatyti);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha (siūloma nustatyti);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0003 ha (esama).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0019 ha (siūloma nustatyti);

#### **24.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0,0082 ha):**

- 24.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.4.2. Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 24.4.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;
- 24.4.4. Užstatymo tankumas - nenustatomas;
- 24.4.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
- 24.4.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;
- 24.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.4.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;
- 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 - nenustatomi;
- 24.4.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;
- 24.4.12. Servitutai:

##### Tarnaujantys:

- Kelio servitutas S4 (kodas 215) – 0.0082 ha;
- Žemės sklypas Nr. 04, servitutinėje zonoje S4.1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01, 02 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) - 0.0082 ha.

##### Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4 - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S4.1 - 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) – 0.0082 ha (siūloma nustatyti);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0082 ha (esama).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

