

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, padalinti sklypą į sklypus, vienam naujai suformuotam žemės sklypui lieka esamas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos, antram naujai suformuotam žemės sklypui pakeičiamas naudojimo būdas iš susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui, suformuoti sklypą (-us) inžinerinės infrastruktūros koridoriams, nustatant naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypų (kad. Nr. 5530/0005:169, 5530/0005:172), esančių Jakų k., Sendvario sen., detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2004-09-30 d. sprendimu Nr. T11-252, registro Nr. T00062061. Kadangi planuojamoje teritorijoje atsirado centralizuoti inžineriniai tinklai, nebėra poreikio dideliame inžinerinės infrastruktūros sklypui, tad sklypo savininkas nusprendė padalinti sklypą į du sklypus ir vienam naujai suprojektuotam sklypui pakeisti naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pertvarkytiems sklypams iš naujo reikia nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje, projektuojamame žemės sklype Nr. 01 bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija. 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), kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Inžineriniai statiniai:

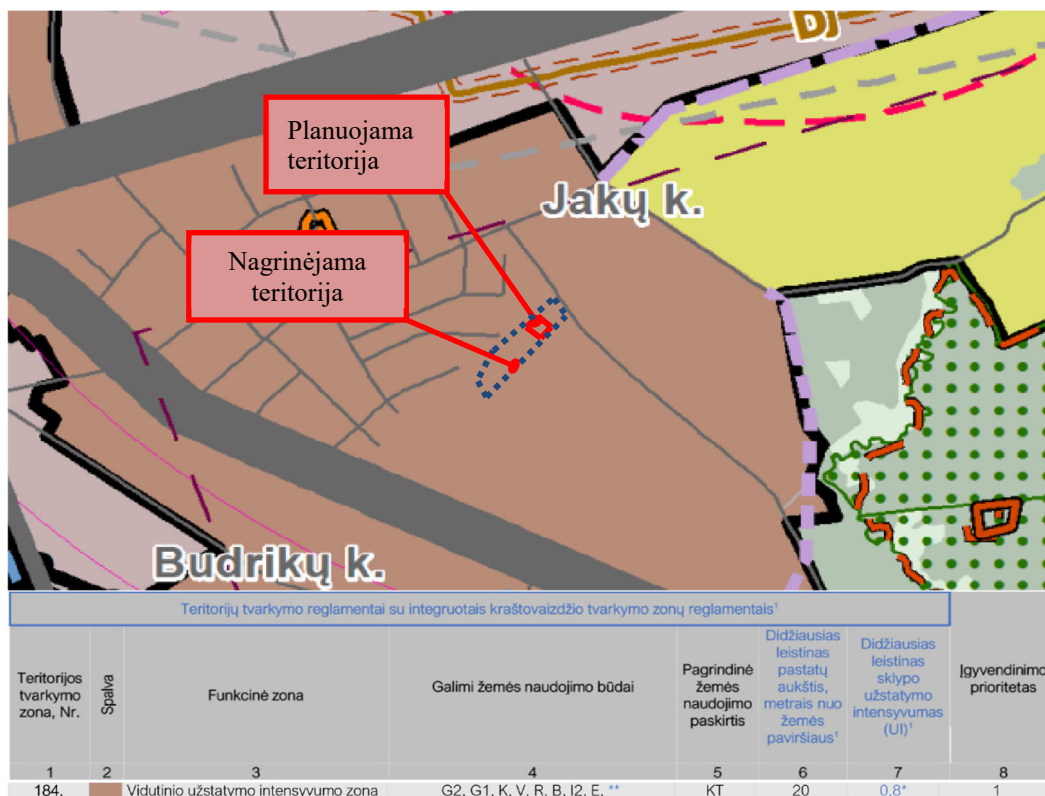
Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

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): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5): terasa, aikštelė, pavėsinė.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34, registro Nr. T00095326, (Toliau – Bendrasis planas) pagrindinio sprendinių brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 184, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: **G2, G1, K, V, R, B, I2, E**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 20, užstatymo intensyvumas – 0,8, įgyvendinimo prioritetas – 1.

I pav. Ištrauka iš pagrindinio sprendinių 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. 184, t. y. į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G2, G1, K, V, R, B, I2, E. Atsižvelgiant, kad planuojama teritorija ir aplinkinės teritorijos Jakų k. yra urbanizuojama, užstatyta, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „Gyvenamoji teritorija“ (GG).
- Teritorijos užstatymo tipas:** Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau planuojama teritorija patenka į urbanizuojamą teritoriją, kurioje vyrauja sodybinis ir mažaukštis 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 – 20 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.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai nenustato leidžiamo užstatymo tankumo, naujai formuojamame žemės sklype leidžiamas užstatymo tankumas 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 formuojamo žemės sklypo užstatymo tankumas – **24 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 0,8, naujai formuojamame žemės sklype leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą (aktuali redakcija).
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatoma iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Išnagrinėjus nagrinėjamoje teritorijoje esantį užstatymą – statybos linija nenustatoma. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **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.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: 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 yra įrengtas ~ 40 m atstumu į šiaurės rytus, Būrų gatvėje (žr. 2 pav), patekimas esama nuovaža iš vietinės reikšmės kelio Nr. KL8715 (Būrų g.) per koreguojamu detalioju planu (reg. Nr. T00062061) suplanuotą D kat. gatvę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

2 pav. ištrauka iš www.vanduo.lt



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 9 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:** Teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl inžineriniai tinklai planuojami prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. **Inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu darbo projektu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 13.1. **Geriamas vanduo:** Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5530/0005:0601 (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- 13.2. **Buitinės nuotekos:** Planuojamoje teritorijoje buitinių nuotekų tinklus planuojama prijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5530/0005:0601 (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- 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. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas. Remiantis UAB "Auneda" 2024-08-05 parengta ir suderinta topografinė nuotrauka bei TIIS (paslaugos Nr. TIIS1-20240830-055718) ataskaita, nėra duomenų, kad planuojamoje teritorijoje būtų išleistuvų į esamą vandens telkinį, todėl naikinant dalį vandens telkinio nebus sukeltos neigiamos pasekmės esamai paviršinių nuotekų infrastruktūrai.
- 13.4. **Šildymas:** Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl 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 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, iškelti. 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 nustačius (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 darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- 13.6. *Elektros tinklai*: esami, žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:0601, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: esami, žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:0601, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: esami, žemės sklype kad. Nr. 5530/0005:0601, prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srantai***: planuojama teritorija yra Jakų k., Klaipėdos r. Susisiekimas lieka esamas, nekeičiamas, iš vietinės reikšmės kelio Nr. KL8715 (Būrų g.) per koreguojamu detaliuoju planu (reg. Nr. T00062061) suplanuotą D kat. gatvę, kurios raudonosios linijos 10 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m, eismuo juostų dvi, važiuojamosios dalies danga – žvyras. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
 - Vietinės reikšmės kelias Nr. KL8715, sutampantis su D kategorijos Būrų g. (RL – 15 m).
 - D kategorijos akligatvis (RL – 10 m). Važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, eismo juostų dvi, važiuojamosios dalies danga – žvyras.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai***:
 - 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
 - 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkai 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 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. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Klaipėdos aerodromo apsaugos zoną "D". Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 62 m. Atsižvelgiant į tai, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga. Planuojamo žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė nurodyta, kad žemės sklype yra žymos: teritorija, kurioje taikomos SŽNS neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre – komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (0,0314 ha) ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (0,0314 ha). Šios SAZ buvo nustatytos, nuo 2004-09-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-252, patvirtintu detaliuoju planu suplanuotos vietinės buitinių nuotekų valyklos, pagal tuo metu galiojusį teisinį reglamentavimą. Pasikeitus teisiniam reguliavimui, vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 2-u priedu – buitinių nuotekų valykloms gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos, o vadovaujantis 3-u priedu, kadangi esamo buitinių nuotekų valymo įrenginio našumas nesiekia 5 - 50 tūkstančių kubinių metrų per parą – jam komunalinių objektų sanitarinė apsaugos zona taip pat nenustatoma, todėl sprendinių brėžinyje grafiškai nežymima. Naujai rengiamo detaliojo plano sprendiniai numato buitinių nuotekų valymo įrenginį naikinti, kadangi teritorijoje yra atvesti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai. Atsižvelgiant į tai, žymos: teritorija, kurioje taikomos SŽNS neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre – komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (0,0314 ha) ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (0,0314 ha) nebeaktualios ir šias specialiasias žemės naudojimo sąlygas siūloma naikinti, įgyvendinus rengiamo detaliojo plano sprendinius, likvidavus įrenginį. Planuojama veikla (gyvenamoji) – jos mastas nėra toks, kad atsirastų 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:**
 - 22.1. Žemės sklypas Nr. 02, servitutinėje zonoje S1 tarbaus žemės sklypui Nr.01 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222) – 104 m²;
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
 - 23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1842 ha (**siūloma nustatyti**);
 - 23.2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1842 ha (**siūloma nustatyti**);

- 23.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0098 ha **(siūloma nustatyti)**;
- 23.4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0036 ha **(esama)**;
- 23.5. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0314 ha **(siūloma naikinti įgyvendinus detaliojo plano sprendinius)**;
- 23.6. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0314 ha **(siūloma naikinti įgyvendinus detaliojo plano sprendinius)**.

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

24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0.1738 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 - **24 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija **(GG)**;
- 24.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas **(su)**;
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir 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:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklypo Nr. 02 servitutinėje zonoje S1 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218);
- 24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1738 ha **(siūloma nustatyti)**.
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1738 ha **(siūloma nustatyti)**.
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0012 ha **(siūloma nustatyti)**.
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0036 ha **(esama)**;
 - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0314 ha **(siūloma naikinti įgyvendinus detaliojo plano sprendinius)**;
 - Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0314 ha **(siūloma naikinti įgyvendinus detaliojo plano sprendinius)**.

24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.0104 ha):

- 24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė **(KT)**;
- 24.2.2. Naudojimo būdai – susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos **(I2)**;
- 24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – nenustatomas;
- 24.2.4. Užstatymo tankis – nenustatomas;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
- 24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba – nenustatoma;
- 24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija **(GG)**
- 24.2.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

- 24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai -
aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
24.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – nenustatomas;
24.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatomas;
24.2.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02, servitutinėje zonoje S1 tarnaus žemės sklypui Nr. 01 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222) – 104 m²;
- 24.2.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0104 ha (**siūloma nustatyti**).
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0104 ha (**siūloma nustatyti**).
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0086 ha (**siūloma nustatyti**).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

