

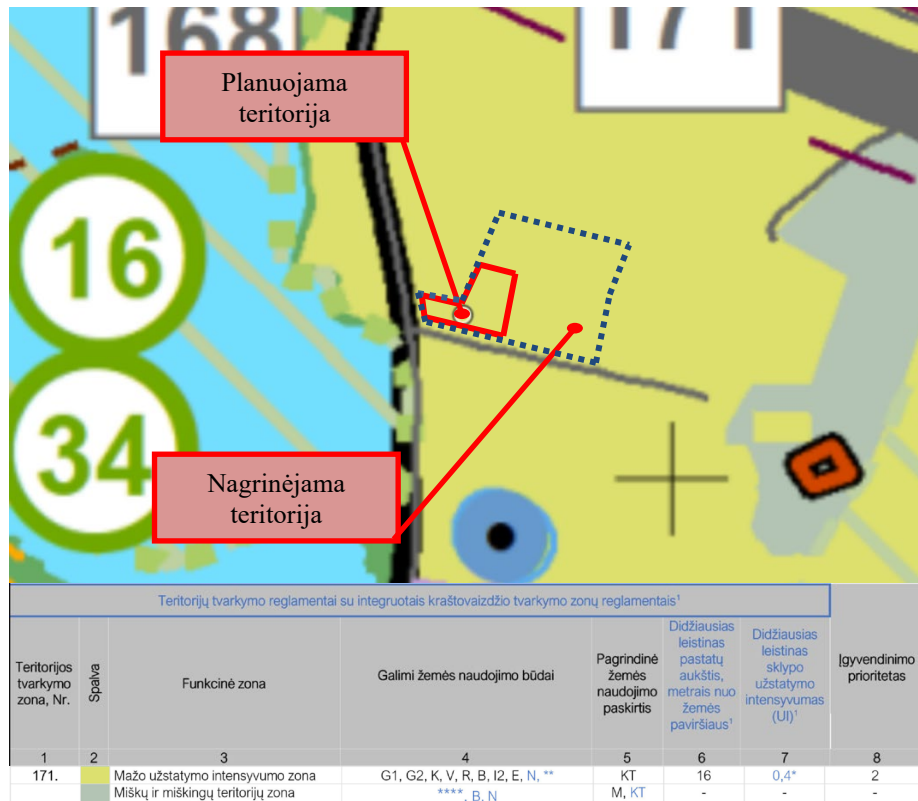
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant pagrindinės žemės sklypų naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, pertvarkyti žemės sklypus, juos sujungiant ir padalinant 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 sklypų Ketvergių k. detaliojo planu (reg. Nr. T00030898). Sklypo savininkas planuoja vykdyti gyvenamąją ūkinę veiklą, tačiau nusprendė sklypus perdalinti į mažesnius, racionalaus dydžio žemės sklypus. 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. 171, t. y. į mažo užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E, N**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 16, užstatymo intensyvumas – 0,4*, įgyvendinimo prioritetetas – 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. 171, t. y. į mažo užstatymo intensyvumo zoną, kur galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E, N**. 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 – 16 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 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 nuo **26 iki 29 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 0.4, naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **0.4** 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 mažas užstatymo intensyvumas 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 urbanizuotoje teritorijoje, Ketvergių 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 – Kalvių karjeras. Vadovaujantis Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano, gatvių tinklo bei infrastruktūros objektų išdėstymo brėžinio (žr. 2 pav.), sprendiniais, vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje, kita pus Tvenkinio gatvės suplanuota priešgaisrinio transporto privažiavimo aikštelė, esanti prie Kalvių žvyro karjero. Šie specialiojo plano sprendiniai yra integruoti į koreguojamo detaliojo plano (reg. Nr. T00030898) sprendinius ir yra nekeičiami (žr. 3 pav.). Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš C kategorijos Tvenkinio gatvės (RL – 20 m), kur numatyta 12x12 apsisukimo aikštelė, prie vandens paėmimo vietos (žr. 2, 3 pav.). Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai

bus tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Miško 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.

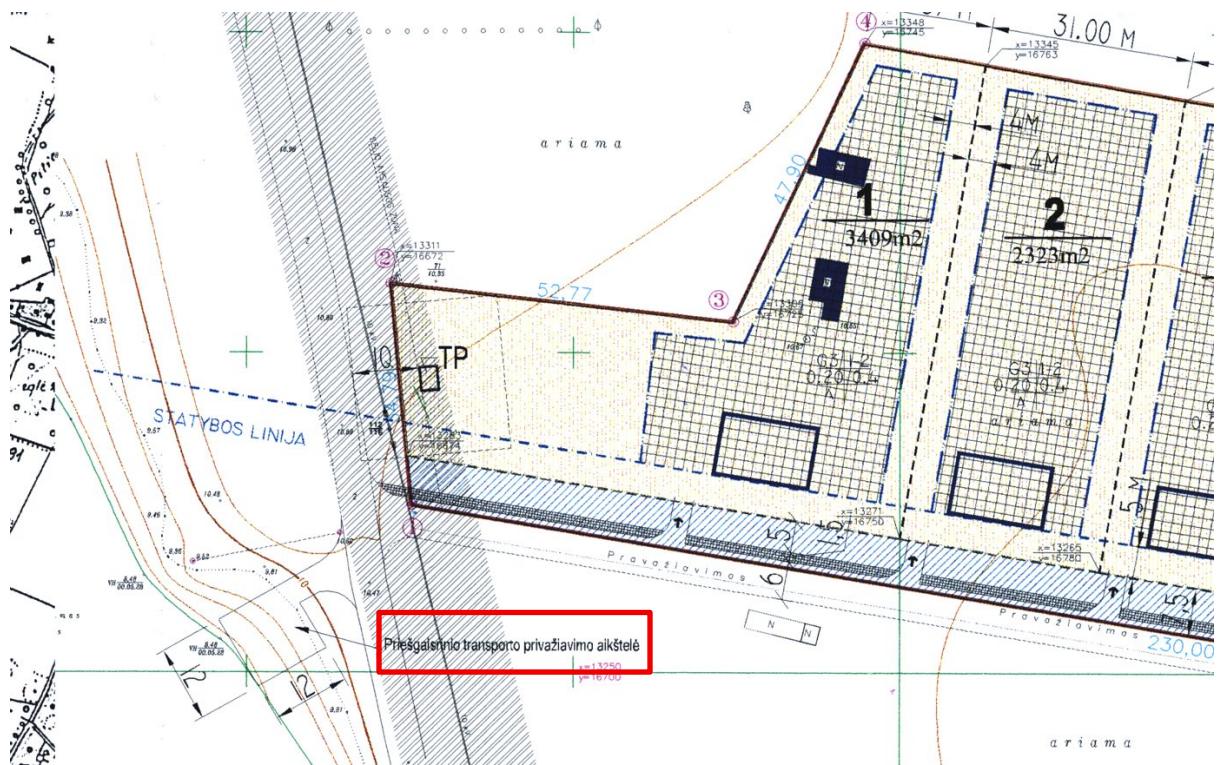
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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. Ištrauka iš Ketvergių gyvenvietės aplinkos susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano, registro Nr. T00069692



3 pav. Ištrauka iš žemės sklypų Ketvergių k., detaliojo plano, registro Nr. T00030898
(003553000216), 2000-12-28, sprendinių



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 17 km, adresu Žemaitės g. 68, Gargždai. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai** Planuojamoje teritorijoje, pastatams aptarnauti reikalingi bendro naudojimo vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai, buvo suplanuoti koreguojamu detalioju planu (reg. Nr. T00030898), bei 2007 m. sprendinių pagrindu parengtu „Vandentiekio, buitinių nuotekų, vidaus kelio projektai individualių gyvenamųjų namų statybos kvartalui Ketvergių kaimas, Dovilų seniūnija“ techniniu projektu. Šie koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nekeičiami, laikinai apsirūpinimas vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimas planuojamas kaip numatyta koreguojamame detaliojame plane bei techniniame projekte, iš bendro kvartalo vietinio gręžinio ir bendro kvartalo vietinio nuotekų valymo įrenginio. Kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, vietiniai grupinio naudojimo tinklai bus tamponuojami ir prisijungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinius tinklus numatoma 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. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 13.1. **Geriamas vanduo:** numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš koreguojamu detalioju planu bei techniniu projektu suplanuoto vandens gręžinio sklype, kurio unikalus numeris 5544-0006-0066. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- 13.2. *Buitinės nuotekos*: numatoma prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti buitinių nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į koreguojamu detaliuoju planu bei techniniu projektu suplanuotą vietinį nuotekų valymo įrenginį projektuojamo žemės sklypo 01B dalyje, kurio kadastro numeris 5558/0007:0251. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus 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. 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, 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.
- 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 Ketvergių k., Klaipėdos r. sav. Susisiekimas į planuojamą teritoriją yra esamas, nekeičiamas - iš D kat. Miško gatvės. 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. Miško gatvės raudonosios linijos – 15 m. esamas važiuojamosios dalies plotas ~3,6 m, danga – asfaltbetonis.
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 planuojami žemės sklypai 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.

Šalia planuojamos teritorijos vakarinės pusės, už ~ 40 m, yra dirbtinis nepratekamas vandens telkinys - Kalvių žvyro karjeras ir apie 900 m į rytus - Minijos upė.

Vadovaujantis paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapiu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos agentūros direktoriaus 2025-12-23 d. įsakymu Nr. AV-251 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapių patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ (Toliau – Aprašas) III skyriaus 9.3. punktu, Kalvių karjero pakrantės apsaugos juosta – 10 m. Vadovaujantis Aprašo II skyriaus 5.3. punktu – Kalvių karjero apsaugos zona – 100 m. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, planuojamoje teritorijoje yra įregistruota paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra Minijos upė, todėl esamos situacijos analizėje buvo įvertinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, patvirtinti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiai. Planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas, todėl papildomų apribojimų susijusių su šia grėsme nenustatoma.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla (gyvenamoji), nesukuria kriterijų, kodėl turėtų būti nustatyta SAZ. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.
19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
21. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:** Siūlomas nustatyti žemės sklypo Nr. 01 dalyje Nr. 01B tarnaujantį servitutą S1 - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0215 ha bei žemės sklype Nr. 06, išskirtame Tvenkinio gatvės raudonųjų linijų ribose, gatvės plėtrai,

servitutus: S2 - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0014 ha ir S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - 0.0014 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 specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:

23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.5732 ha (**siūloma nustatyti**);

23.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0215 ha (**esama**);

23.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0064 ha (**esama**);

23.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0003 ha (**esama**);

23.5. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.2321 ha (**esama**);

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

24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0,1350 ha) iš kurio 01A dalis – 1135 m², 01B dalis – 215 m²:

24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (**KT**);

24.1.2. Naudojimo būdai – 01A dalis (1135 m²) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**); 01B dalis (215 m²) - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);

24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

24.1.4. Užstatymo tankis – **26 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 – 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 sklypo Nr. 01 dalis Nr.01B, servitutinėje zonoje S1, tarnaus - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0215 ha.

24.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1350 ha (siūloma nustatyti);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0201 ha (esama);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0060 ha (esama);

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1350 ha (esama).

24.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0,1028 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 tankis – **29 proc.**;

24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

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

- 24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - 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: -;
- 24.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1028 ha (siūloma nustatyti);
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0680 ha (esama).

24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0,1017 ha):

- 24.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.3.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.3.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.3.6. Statinių statybos vieta, 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: -;
- 24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1017 ha (siūloma nustatyti);
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0224 ha (esama).

24.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0,1277 ha):

- 24.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.4.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.4.4. Užstatymo tankis – **27 proc.**;
- 24.4.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.4.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.4.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 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 – **25 proc.**;
- 24.4.12. Servitutai: -;
- 24.4.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1277 ha (siūloma nustatyti);

24.5. Žemės sklypas Nr. 05 (0,1046 ha):

- 24.5.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.5.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.5.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 24.5.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.5.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.5.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.5.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.5.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 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 - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.5.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 24.5.12. Servitutai: -;
- 24.5.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1046 ha (siūloma nustatyti);
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0053 ha (esama).

24.6. Žemės sklypas Nr. 06 (0,0014 ha):

- 24.6.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.6.2. Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 24.6.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;
- 24.6.4. Užstatymo tankis - nenustatomas;
- 24.6.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
- 24.6.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;
- 24.6.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.6.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;
- 24.6.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.6.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - nenustatomi;
- 24.6.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;
- 24.6.12. Servitutai:
Tarnaujantys:
 - Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S2 tarnaus - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0014 ha;
 - Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S3 tarnaus - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) - 0.0014 ha.
- 24.6.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0014 ha (siūloma nustatyti);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0014 ha (esama);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0004 ha (esama);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0003 ha (esama);
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0014 ha (esama).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

