

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Detaliuoju planu numatoma komercinės paskirties žemės sklype nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, skirtingų reglamentų ribose, nustatyti papildomą naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; laisvoje valstybinėje žemėje, esančio daugiabučio gyvenamojo namo (unikalus Nr. 8892-0006-7013) ribose, pastato eksploatavimui, suformuoti kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypą ir jį sujungti su planuojamu žemės sklypu (kad. Nr. 8867/0014:42) bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** Šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypų Šilutės m., Lietuvininkų g. 49-61 detaliuoju planu (reg. Nr. T00036559). Planuojamame žemės sklype yra daugiabutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 8892-0006-7013), kurio dalis yra už planuojamo žemės sklypo ribos. Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo teritoriją – Šilutės miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 12331). Esantis perimetrinis užstatymas yra kultūros paveldo vertingoji savybė, todėl siekiant nenaikinti ar kitaip nežaloti saugomo objekto vertingųjų savybių (perimetrinio užstatymo), pastato dalies griauti negalima, būtina jo išsaugojimui suformuoti sklypą laisvoje valstybinėje žemėje ir prijungti prie planuojamo žemės sklypo, užtikrinant pastato eksploatavimo galimybes ir vertingųjų savybių išsaugojimą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma esama komercinė ir gyvenamoji ūkinės veiklos. Tuo tikslu numatoma komercinio ir gyvenamųjų pastatų statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklype. Numatomos ūkinės veiklos galimos vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendiniais, planuojamos teritorijos esminis teritorijos požymis - centrinių mišrių funkcijų teritorijos, tačiau bendruoju planu konkretus naudojimo tipas planuojamai teritorijai nenustatytas. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Mišri centro teritorija**“ (GC).
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Planuojama teritorija, pagal teritorijos ribų plano 23 (TRP23) duomenis patenka į „Perimetrinio užstatymo“ tipo teritoriją, kurioje būdingas pastatų išdėstymas palei gatvės liniją, formuojant praėjimus tarp jų arba pastatų blokavimas palei gatvės liniją, neužstatant ar užstatant priešingą sklypo dalį. Kiemo pastatai derinami prie sklypo ribų, todėl vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**perimetrinis užstatymas**“ (pr).
6. **Leistinas statinių aukštis:** vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendiniais, leistinas maksimalus viešųjų pastatų aukštis planuojamoje teritorijoje – 15,5 m. Koreguojamu detaliuoju planu aukštingumas buvo taip pat numatytas 15 m. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje vertingoji savybė yra išsklotinė, šis rodiklis mažinamas ir lieka esamas, išskiriant skirtingų reglamentų ribas. Pastatų aukštis esamas: Lietuvininkų g. 51B – **7.60 m, dviejų aukštų (zona H3)**, Lietuvininkų g. 51A – **9.2 m, dviejų aukštų su mansarda (zona H2)**, Lietuvininkų g. 51 – **7.70 m, vieno aukšto su mansarda (zona H1)**.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** projektuojamoje teritorijoje, vadovaujantis 2014-01-02 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis (aktualia redakcija), didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis mišrioje

centro teritorijoje, kur pastatų aukštų skaičius iki 3 aukštų – 80 proc. Tačiau veikla saugomuose kultūros paveldo objektuose bei jų teritorijose turi būti vykdoma vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, Saugomų teritorijų ir Teritorijų planavimo įstatymų nuostatomis. Atsižvelgiant į tai, kad sklype esantys pastatai turi būti išsaugomi kaip urbanistinės struktūros pastatai, privaloma išsaugoti teritorijos vertingąsias savybes, projektuojamoje teritorijoje maksimalus užstatymo rodiklis lieka esamas ir nėra didinamas - **52 proc.**

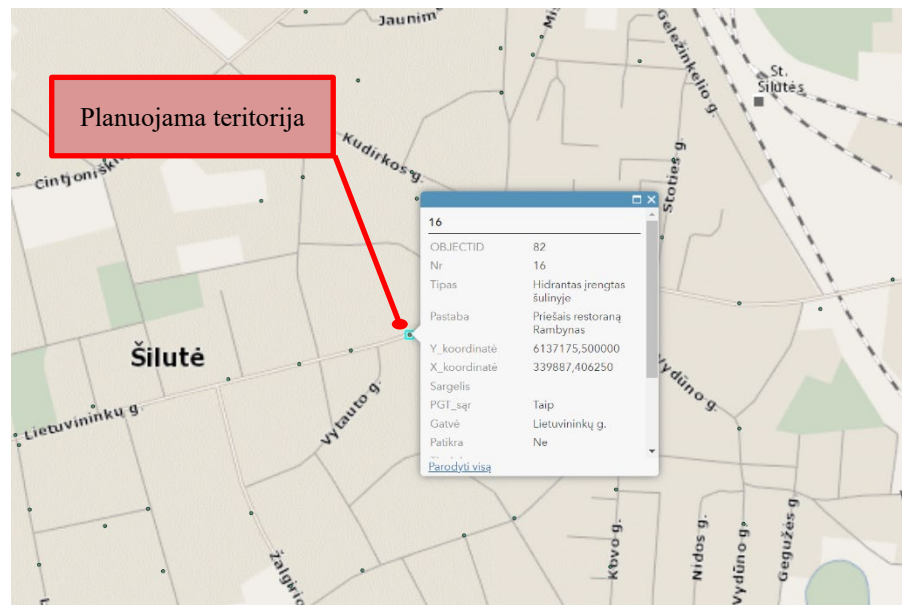
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T0036339) sprendinius ir 2014-01-02 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintas Teritorijų planavimo normas (aktualia redakcija). Bendrasis planas planuojamoje teritorijoje viešojo užstatymo intensyvumą numatė – 2.0, gyvenamajai teritorijai 1.0, o Teritorijų planavimo normose - didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas mišrioje centro teritorijoje, kur pastatų aukštų skaičius iki 3 aukštų – 2.0. Atsižvelgiant į visas normas, esamą planuojamos teritorijos užstatymą, bei siekiant vertingųjų savybių išsaugojimo, projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas neprieštaraus Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, Saugomų teritorijų ir Teritorijų planavimo įstatymų nuostatomis bei bendrojo plano sprendiniams ir nebus didinamas, bus nustatomas esamas - **0.77** santykinio dydžio nuo viso planuojamo 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 reglamentų STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede (aktuali redakcija) ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (aktualios redakcijos) X skirsnyje. Statybos zona ir statybos riba apie pastatus, kurių un. Nr. 8890-0006-5033, un. Nr. 8890-0006-5011, un. Nr. 8892-0006-7013, yra numatoma esamų pastatų ribose, plėtra nenumatoma, tik tiek kiek gali prireikti pastatų apšiltinimui. Techninio projekto rengimo metu, atsiradus poreikiui, neišlaikant atstumų pagal STR 2.02.02:2004 – privaloma gauti kaimyninių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus dėl atstumų mažinimo. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios, komercinės teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse – planuojamame žemės sklype - perimetrinis susiklostęs užstatymas bei tapati vyraujanti ūkinė veikla.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
 - Planuojama apdailai naudoti tradicines Šilutės miesto istorinės dalies pastatams būdingas apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą, skardą, molines čerpes ir kt.;
 - Pastatui Lietuvininkų g. 51 – medžiagiškumas lieka esamas.
 - Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės "išsklotinė" teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinčio pastato galimai vertingosioms savybėms apsaugoti: šiame statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAI 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo.
 - Stogai šlaitiniai, dengti skarda, molio čerpėmis.

- Pastatų architektūrinius ir spalvinius sprendimus derinti prie Šilutės miesto istoriniams pastatams būdingos spalvinės gamos.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į tai, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos, yra įrengtas Lietuvininkų gatvėje. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Lietuvininkų g. (krašto kelias Nr. 165 Šilalė – Šilutė) esančios nuovažos per laisvą valstybinę žemę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–III, išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. 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 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

1 pav. Ištrauka iš www.maps.silutes-vandenys.lt žemėlapis

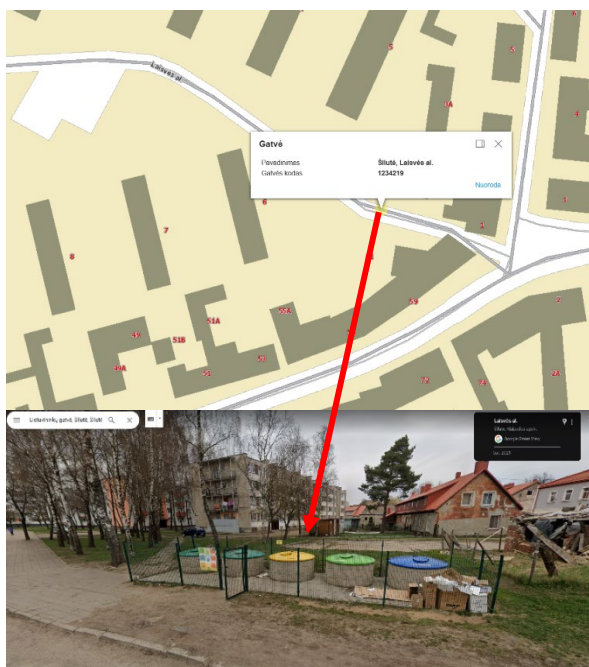


Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 600 m, adresu Lietuvininkų g. 22, Šilutė. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas 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 yra prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).** Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 12.1. *Geriamas vanduo:* planuojamoje teritorija aprūpinta centralizuotais vandentiekio tinklais. Geriamas vanduo tiekiamas iš Lietuvininkų gatvėje esamų vandentiekio tinklų.
- 12.2. *Buitinės nuotekos:* planuojamoje teritorija aprūpinta centralizuotais buitinių nuotekų tinklais. Buitinės nuotekos nuvedamos į Lietuvininkų gatvėje esamus centralizuotus buitinius nuotekų tinklus.
- 12.3. *Lietaus nuotekos:* planuojamoje teritorija aprūpinta centralizuotais lietaus nuotekų tinklais. Lietaus nuotekos nuvedamos į Lietuvininkų gatvėje esamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.
- 12.4. *Šildymas:* Planuojamoje teritorijoje aprūpinta centralizuotais šilumos tinklais, esančiais Lietuvininkų g.
- 12.5. *Melioracija:* Planuojama teritorija nemelioruota.
- 12.6. *Elektros tinklai:* Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai.
- 12.7. *Ryšių tinklai:* Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklų.
- 12.8. *Dujotiekio tinklai:* detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
14. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai:** Planuojama teritorija yra Lietuvininkų g. 51, Šilutėje, centrinėje miesto dalyje, kur gatvių ir infrastruktūros tinklas jau yra suformuotas. Susisiekimas yra esamas, ankstesniu, galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas – iš Lietuvininkų g. (krašto kelias Nr. 165 Šilalė – Šilutė) esančios nuovažos per laisvą valstybinę žemę. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus 30 lentelė, 1.3. punktu, planuojamame žemės sklype esantiems registruotiems daugiabučiams, kuriuose viso yra 15 butų – turėtų būti 15 automobilių stovėjimo vietų. Esamam pastatui Lietuvininkų g. 51B – parduotuvei, vadovaujantis 30 lentelės 5.3 punktu – turi būti 2 automobilių stovėjimo vietos. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra miesto centrinėje dalyje, kur infrastruktūra jau suformuota, teritorija smarkiai urbanizuota bei patenka į kultūros paveldo teritoriją, esamiems pastatams tiek parkavimo vietų žemės sklype įrengti nėra galimybių, nes sklypas per mažas. Parkavimas maksimaliai sprendžiamas esamo žemės sklypo ribose (numatomos 5 parkavimo vietos), o trūkstamos parkavimo vietos bus laisvoje valstybinėje žemėje į šiaurę nuo planuojamos teritorijos. Šiuo metu Šilutės rajono savivaldybė rengia „Susisiekimo komunikacijų ir kitos paskirties inžinerinių statinių Šilutėje, Laisvės alėjoje, rekonstravimo“ techninį projektą, kurio metu bus numatytos parkavimo vietos. Iniciatorius, po detaliojo plano patvirtinimo, įsipareigoja pasirašyti inžinerinės infrastruktūros sutartį su Šilutės rajono savivaldybe ir prisidėti savo lėšomis įrengiant parkavimo vietas gretimybėse, laisvoje valstybinėje žemėje. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
15. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus įsipareigojimai:**
 - 14.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
 - 14.2. Pasirašyti su Šilutės rajono savivaldybe inžinerinės infrastruktūros sutartį ir savo lėšomis prisidėti įrengiant trūkstamas parkavimo vietas už planuojamo žemės sklypo ribų, laisvoje valstybinėje žemėje gretimybėse;

- 14.3. Rengiant pastatų techninius projektus projekto iniciatorius įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant kelio keliamą triukšmą. Atliekant esamų pastatų kapitalinį remontą, pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatomas vadovaujantis HN 33:2011;
- 14.4. Prieš rekonstruojant esamus pastatus, atliekant kapitalinio remonto darbus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja, esant poreikiui, 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:** 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) (Toliau – Aprašas), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų plotas komercinės paskirties objektų teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **10 proc.** nuo viso žemės sklypo ploto, o daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **30 proc.** Vadovaujantis Aprašo 5 punktu: „**Žemės sklypui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje Aprašo priede nurodytos plotų normos taikomos, kiek jos nepažeidžia šių nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingųjų savybių, neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams, nustatytiems vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Tokiose teritorijose turi būti išsaugomas esamas želdynų plotas, kai jis ne didesnis už Aprašo priede nustatytas plotų normas, jei tai nepažeidžia nekilnojamųjų vertybių vertingųjų savybių ir neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams.**“ Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo teritoriją – Šilutės miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 12331), kur yra susiformavęs ir nekeičiamas užstatymas, todėl gyvenamojoje teritorijoje, maksimalus galimas želdynų plotas - 6 proc. Taip pat žemės sklype, dėl susiformavusios urbanistinės struktūros, kultūros paveldo teritorijoje, atskirai neplanuojama vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui planuojamame žemės sklype, kadangi į šiaurę nuo planuojamos teritorijos (~600 m atstumu), šalia Laisvės alėjos yra esama miesto žaliaji teritorija, gyvenamojo kvartalo rekreacinė zona, miesto žaliųjų erdvių sistemos dalis – laisvės kvartalo viešoji erdvė, kurios plotas ~ 0,38 ha, įrengta vaikų žaidimų aikštelė, krepšinio aikštelė, poilsio zonos. Šioje viešojoje erdvėje galimas aktyvus ir pasyvus poilsis kvartale esančių gyvenamųjų namų gyventojams.
17. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į bendro naudojimo požeminius konteinerius, esančius Laisvės al. (žr. pav. 2), apie 80 m nuo planuojamo žemės sklypo. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu.

2 pav. Požeminių konteinerių vieta



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. Gretimybėse vienintelis taršus veiksnys (fizikinė ir cheminė tarša) B kat. Lietuvininkų (krašto kelias Nr. 165 Šilalė – Šilutė) gatvė, į kurios 50 m kelio apsaugos zoną patenka esami gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai. Vadovaujantis 2021-07-20 d. įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“ II skyriaus 4 punktu, projektui ar numatomi veiksmai valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose pritariama, jeigu apsaugos zonose planuojamos vykdyti šios veiklos: „4.3 p. rekonstruoti pastatus, kurie nesusiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, nenumatant jų plėtros kelio atžvilgiu; rekonstruoti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) keičiant jų išorės matmenis ir įrengti minėtos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose (atitinkamai keičiant patalpų paskirtį) leidžiama tik įvertinus kelių eismo sukeltą triukšmą (pagal prognozuojamus 30 metų laikotarpio eismo duomenis) minėtuose pastatuose bei šių pastatų aplinkoje ir statytojui numačius priemones, užtikrinančias, kad nebus viršyti leistini kelių eismo sukeltą triukšmo ribiniai dydžiai (nustatyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“). Planuojamoje teritorijoje pastatų plėtra kelio atžvilgiu nenumatoma, planuojamas esamų pastatų kapitalinis remontas. Atsižvelgiant į tai, greta teritorijos buvo atliktas triukšmo vertinimas ir gautas jo matavimų protokolas (žr. 3 pav.). Nustatyta, kad ekvivalentinis skaičiuotas garso kiekis nežymiai yra viršijamas visais paros laikais. Kadangi planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitinka HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus projekto iniciatorius įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant kelio keliamą triukšmą. Atliekant esamų pastatų kapitalinį remontą, pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatomas vadovaujantis HN 33:2011. Taip pat, triukšmo ir oro taršos veiksniams maksimaliai mažinti, išilgai gatvių yra planuojamos apsauginės funkcijas

atliekančių želdynų (medžių) juostos. Siakiant sumažinti potencialiai taršių objektų įtaką planuojamos teritorijos aplinkai, mažinti oro ir dirvožemio taršą, būtina numatyti priklausomųjų želdynų plotą, vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija). Vadovaujantis 2019-03-28 d. Šilutės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T1-1331 patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniais, planuojama teritorija patenka į 3-ą vandenvietės cheminės taršos apsaugos juostą, todėl vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla, draudžiama 3-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, esama ir planuojama ūkinė veikla, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi.

3 pav. Ištrauka iš aplinkos garso lygio matavimo protokolo

Eil. Nr.	Matavimo vieta	Garso šaltiniai, jų aprašymas	Matavimų rezultatai				Matavimo trukmė, min	Pareis laikas	Matavimo aplinka ir veikimo sąlygos					Meteorologinės sąlygos						
			Ekvivalentinis garso slėgio lygis $L_{Aeq,T}$ dBA ±u	Pataisa $L_{Aeq,T}$ dBA	Maksimalus garso slėgio lygis L_{AFmax} dBA	Pataisa L_{AFmax} dBA			Liekamasis garso slėgio lygis L_{res} dBA	Laipsnis krypties automobilių srautui	Vidutinis sunkiosios srauto greičio	Žemės paviršiaus dangos	Žemės paviršiaus būklė	Temperatūra, °C	Oro drėgmė, %	Barometrinis slėgis, hPa	Vėjo greičio, m/s	Vėjo kryptis	(h/m)yr	
1	Taske T1, 4 m aukštyje, prie sklypo ribos	Tiriamas – autotransportas. Liekamasis – aplinka.	63,4 ±2,2	-0,1	72,9	-	48,0	10	Diena	136	3	0	Asfaltas	Sausa	21	65	1005	3	V	>0,1
2	Taske T1, 4 m aukštyje, prie sklypo ribos	Tiriamas – autotransportas. Liekamasis – aplinka.	62,1 ±2,4	-0,1	73,8	-	47,5	10	Vakaras	76	2	0	Asfaltas	Sausa	15	80	1007	3	V	>0,1
3	Taske T1, 4 m aukštyje, prie sklypo ribos	Tiriamas – autotransportas. Liekamasis – aplinka.	62,2 ±2,6	-0,1	81,0	-	47,3	10	Naktis	39	0	0	Asfaltas	Sausa	13	85	1008	3	V	>0,1

Metodas taikomas išmatuotoms vertėms ekstrapoliuoti esant kitokioms sąlygoms: –

Matavimai pradėti: 13:20 val., data: 2023-07-26

Matavimus atliko: laboratorijos vadovas Ramūnas Večerskis

Patvirtino: laboratorijos vadovas Ramūnas Večerskis

Protokolo autentiškumas privalo būti patvirtintas kvalifikuotais elektroniniais parašais.

Spausdintos, autspauduotos, pasirašytos ranka protokolo kopijos negalioja.

Informacija apie protokolą autentiškumo ir parašų galiojimo tikrinimą: www.tyrimlaboratorija.lt/tikrinimas

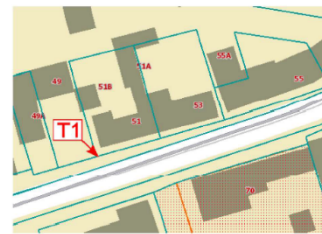
Paaiškinimai:

1. Pateikta suminė neapibrėžties vertė u, apskaičiuota pagal standarto reikalavimus.

2. Ekvivalentiniai garso slėgio lygiai užrašyti su pritaikyta pataisa dėl liekamąjo garso (įsigu pataisa būtinyje).

3. Meteorologinių sąlygų įtaka matavimui: kai (hs+hr)r < 0,1 – žymi, kai (hs+hr)r > 0,1 – nežymi.

Matavimo schema:



Matuota prietaisais:

Triukšmometris XL2-TA Nr. A2A-09918-E0, kalibruotas 114dB, kalibravimo liudijimo Nr. 104164-1, data: 2022-10-07, patikros sertifikato Nr. 1680320, data: 2022-10-07; Akustinis kalibratorius SV 36 Nr. 93251, kalibravimo liudijimo Nr. 117813-2-1, data: 2023-03-16; Ultragarso vėjo krypties ir greičio, oro temperatūros ir drėgmės, atmosferinio slėgio matuoklis Thies Clima 4.9201.00.000 Nr. 01200074, kalibravimo liudijimo Nr. 51/22-A data: 2022-10-07.

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:** Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo teritoriją – Šilutės miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 12331), Kultūros ministro 2005-04-29 d. įsakymu Nr. IV-190 pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui. Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės nustatytos 2013-03-26 KPD Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-1939 (Toliau – Aktas). Vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis, inžinerinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis, želdynų. Vertingosios savybės: planinės struktūros tipas, planinės struktūros tinklas, kvartalai, keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos, vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos, gamtiniai elementai, tūrinė erdvinė struktūra, užstatymo tipai, perspektyvos, išsklotinė, dominantės, užstatymo bruožai. Akto priede Teritorijos ribų plane Nr. 10, pastatas esantis adresu Lietuvininkų g. 51A, žemės sklype yra žymimas kaip vietovės vertingoji savybė – „Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys“, pastatas adresu Lietuvininkų g. 51 - „Teritorijoje esantis, vertingųjų savybių požymių turintis objektai“. Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės „išsklotinė“ teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinčio pastato galimai vertingosioms savybėms apsaugoti, šiame

statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAĮ 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo. Žemės sklypas, pagal teritorijos ribų plano 23 (TRP23) duomenis patenka į „Perimetrinio užstatymo“ tipo teritoriją. Šilutės miesto istorinės dalies vertingoji savybė 7.2.3. užstatymo bruožai nurodo: „perimetriniam užstatymui būdingas pastatų išdėstymas palei gatvės liniją, formuojant praėjimus tarp jų arba pastatų blokavimas palei gatvės liniją, neužstatant ar užstatant priešingą sklypo dalį. Kieko pastatai derinami prie sklypo ribų.“. Bet kokia veikla Šilutės miesto istorinės dalies teritorijoje reglamentuojama NKPAĮ, kurio 19 str. 2d. 1 p. nurodoma: „Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiama naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes [...]“. Atsižvelgiant į tai, projekto sprendiniai nepažeidžia vertingųjų savybių, nustatomas perimetrinis užstatymas, esama pastato dalis už sklypo ribos išsaugoma, suformuojant jos eksploatacijai žemės sklypą laisvoje valstybinėje žemėje ir prijungiant prie projektuojamo žemės sklypo. Detaliuoju planu neplanuojamas esamo užstatymo tankio, intensyvumo ar aukštingumo didinimas. Detaliojo plano sprendiniai užtikrins, kad pastatai savo tūrine išraiška neturės neigiamos įtakos minimoms vertingosios savybėms bei greta esantiems pastatams, jų neužgoš, nesumenkins ar kitaip neigiamai neįtakos.

a) Paveldosauginiai reikalavimai:

- Tūrinės erdvės, užstatymo tipo, išsklotinės ir kitų vertingųjų savybių išsaugojimas, nedidinant pastatų aukštingumo, užstatymo tankumo ir intensyvumo planuojamame žemės sklype;
- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams: Planuojama apdailai naudoti tradicines Šilutės miesto istorinės dalies pastatams būdingas apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą, skardą, molines čerpes ir kt.; Pastatui Lietuvininkų g. 51 – medžiagiškumas lieka esamas; Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės “išsklotinė” teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinio pastato galimai vertingosios savybės apsaugoti: šiame statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAĮ 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo; Stogai šlaitiniai, dengti skarda, molio čerpėmis; Pastatų architektūrinius ir spalvinius sprendimus derinti prie Šilutės miesto istoriniams pastatams būdingos spalvinės gamos.
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

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 gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:** nauji neplanuojami, lieka esami.
 - 22.1. S1 – servitutinėje zonoje S1 - tarnauja teise važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 0.0072 ha;
 - 22.2. S2 – servitutinėje zonoje S2 – tarnauja teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0451 ha;

- 22.3. Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis) (kodas 112) – 0,0157 ha (nustatyta koreguojamu detaliuoju planu žemės sklypuose projektiniai Nr. 2 ir 4) pastatų priežiūrai);
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
- 23.1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1066 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis) (**tikslinama**);
- 23.2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0099 ha (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) (**naujai nustatoma**);
- 23.3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0318 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) (**esama**);
- 23.4. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 0.1066 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**naujai nustatoma**);
- 23.5. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0167 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (**esama**);
- 23.6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0077 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**esama**);
- 23.7. Kelių apsaugos zonos – 0.1066 ha (III skyrius, antrasis skirsnis) (**naujai nustatoma**).
24. **Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0,1015 ha) (kad. Nr. 8867/0014:42):**
- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – **Nr. 01A dalyje (906 m²):** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G2**). **Nr. 01B dalyje (109 m²):** Komeracinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – esamas: **H1 – 7.7 m; H2 – 9.2 m; H3 - 7.60 m;**
- 24.1.4. Užstatymo tankumas – esamas: **52 proc.;**
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – esamas: **0.77;**
- 24.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (**GC**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (**pr**);
- 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 – Nr. 01A - **6 proc**, Nr. 01B – **10 proc**.
- 24.1.12. Servitutai:
- Tarnaujantys:
- Servitutinėje zonoje S1 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 0.0072 ha;

- Servitutinėje zonoje S2 - tarnaus teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0451 ha;

Viešpataujantys:

- Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis) (kodas 112) – 0,0157 ha.

24.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1015 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0099 ha (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0318 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 0.1015 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0167 ha (III skyrius, IV skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0077 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos – 0.1015 ha (III skyrius, antrasis skirsnis)

24.1.14. a) Paveldosauginiai reikalavimai:

- Turinės erdvės, užstatymo tipo, išsklotinės ir kitų vertingųjų savybių išsaugojimas, nedidinant pastatų aukštumo, užstatymo tankumo ir intensyvumo planuojamame žemės sklype;
- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams: Planuojama apdailai naudoti tradicines Šilutės miesto istorinės dalies pastatams būdingas apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą, skardą, molines čerpes ir kt.; Pastatui Lietuvininkų g. 51 – medžiagiškumas lieka esamas; Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės “išsklotinė” teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinčio pastato galimai vertingosioms savybėms apsaugoti: šiame statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAĮ 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo; Stogai šlaitiniai, dengti skarda, molio čerpėmis; Pastatų architektūrinius ir spalvinius sprendimus derinti prie Šilutės miesto istoriniams pastatams būdingos spalvinės gamos.
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

24.2. Tarpinis žemės sklypas Nr. 02 (0,0051 ha) (laisva valstybinė žemė). Kadangi šis žemės sklypas tarpinis, užstatymo reglamentas jam nenustatomas, nes žemės sklypas Nr. 02 bus prijungiamas prie žemės sklypo Nr. 01 ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 03 kuriam ir bus nustatyti užstatymo rodikliai.

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

24.2.2. Naudojimo būdai (turinys) – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (G2);

24.2.3. Servitutai: -;

24.2.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.0051 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 0.0051 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos – 0.0051 ha (III skyrius, antrasis skirsnis).

24.2.5. a) Paveldosauginiai reikalavimai:

- Tūrinės erdvės, užstatymo tipo, išsklotinės ir kitų vertingųjų savybių išsaugojimas, nedidinant pastatų aukštumo, užstatymo tankumo ir intensyvumo planuojamame žemės sklype;
- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams: Planuojama apdailai naudoti tradicines Šilutės miesto istorinės dalies pastatams būdingas apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą, skardą, molines čerpes ir kt.; Pastatui Lietuvininkų g. 51 – medžiagiškumas lieka esamas; Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės “išsklotinė” teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinčio pastato galimai vertingosioms savybėms apsaugoti: šiame statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAĮ 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo; Stogai šlaitiniai, dengti skarda, molio čerpėmis; Pastatų architektūrinius ir spalvinius sprendimus derinti prie Šilutės miesto istoriniams pastatams būdingos spalvinės gamos.
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0,1066 ha) (žemės sklypas suformuotas prie žemės sklypo Nr. 01 prijungus laisvoje valstybinėje žemėje suformuotą žemės sklypą Nr.02):

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

24.3.2. Naudojimo būdai (turinys) – **Nr. 03A dalyje (957 m²)**: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G2**). **Nr. 03B dalyje (109 m²)**: Komeracinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**);

24.3.3. Leistinas pastatų aukštis – esamas: **H1 – 7.7 m; H2 – 9.2 m; H3 - 7.60 m;**

24.3.4. Užstatymo tankumas – esamas: **52 proc.**;

24.3.5. Užstatymo intensyvumas – esamas: **0.77**;

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

24.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (**GC**);

24.3.8. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (**pr**);

24.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekiimo 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 – Nr. 03A - **6 proc.**, Nr. 03B – **10 proc.**;

24.3.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Servitutinėje zonoje S1 - tarnaus teise važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 0.0072 ha;

- Servitutinėje zonoje S2 - tarnaus teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0451 ha;

Viešpataujantys:

- Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis) (kodas 112) – 0,0157 ha.

24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1066 ha (V skyrius,

- pirmasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0099 ha (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0318 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 0.1066 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0167 ha (III skyrius, IV skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0077 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos – 0.1066 ha (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 24.3.14.a) Paveldosauginiai reikalavimai:
- Tūrinės erdvės, užstatymo tipo, išsklotinės ir kitų vertingųjų savybių išsaugojimas, nedidinant pastatų aukštumo, užstatymo tankumo ir intensyvumo planuojamame žemės sklype;
 - Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams: Planuojama apdailai naudoti tradicines Šilutės miesto istorinės dalies pastatams būdingas apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą, skardą, molines čerpes ir kt.; Pastatui Lietuvininkų g. 51 – medžiagiškumas lieka esamas; Pastatas Lietuvininkų g. 51 patenka į Šilutės miesto istorinės dalies vertingosios savybės “išsklotinė” teritoriją, todėl turi būti išsaugota ir gatvės fasado architektūrinė išraiška. Šio vertingųjų savybių turinčio pastato galimai vertingosioms savybėms apsaugoti: šiame statinyje negali būti projektuojami griovimo, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto, atnaujinimo (modernizacijos) darbai, kol NKPAĮ 8 str. nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos šiam objektui netaikymo ar vertingųjų savybių nustatymo. Kitų fasadų išraiška gali būti keičiama, tik vertinimo tarybai priėmus sprendimą dėl teisinės apsaugos nesuteikimo; Stogai šlaitiniai, dengti skarda, molio čerpėmis; Pastatų architektūrinius ir spalvinius sprendimus derinti prie Šilutės miesto istoriniams pastatams būdingos spalvinės gamos.
 - Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė