

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRI DUOMENYS

**1.1. Detaliojo planavimo organizatorius:** Šilutės r. sav. administracijos direktorius, Darius ir Girėno g. 1, LT-99133 Šilutė, tel.: 8 441 79 292, faks.: 8 441 51 517, el. p.: [administracija@silute.lt](mailto:administracija@silute.lt).

**1.2. Detaliojo plano rengimo iniciatoriai:** Danutė Ivanauskienė, Henrikas Ivanauskas.

**1.3. Detaliojo plano rengėjas:** UAB „TS PROJECTS“, Lietuvininkų g. 61, Šilutė, tel./faks.: (8-441) 54807, mob.: 8-614 41649, elektroninis paštas: [tsprojektai@gmail.com](mailto:tsprojektai@gmail.com), projekto vadovas: architektas Osvaldas Jankauskas, atestato Nr.A1722.

**1.4. Planuojama teritorija:** žemės sklypai (kad. Nr. 8867/0007:7) Ragainės g. 10, Šilutės m., plotas - 0,1589 ha., (kad.Nr. 8867/0007:55) Statybininkų g. 31, Šilutės m., plotas - 0,1678 ha.

**1.5. Detaliojo teritorijų planavimo objekto pavadinimas:** Henriko Ivanausko ir Danutės Ivanauskienės žemės sklypų (kad. Nr. 8867/0007:7, 8867/0007:55) Ragainės g. 10 ir Statybininkų g. 31, Šilutės m., detalusis planas, numatantis pakeisti Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-26 įsakymu Nr.A1-453 patvirtinto žemės sklypo, esančio Statybininkų g. 31, Šilutėje detaliojo plano sprendinius.

**1.6. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:** vietovės.

**1.7. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas – detalusis planas.

**1.8. Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:** Sujungti žemės sklypus, esančius Ragainės g. 10 ir Statybininkų g. 31, Šilutėje, ir nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdus.

**1.9. Detaliojo teritorijų planavimo proceso etapai:** detaliųjų planų rengimo procesą sudaro trys etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

**1.10. Teritorijų planavimo dokumento viešo svarstymo tvarka:** bendroji tvarka.

**1.11. Teritorijų planavimo dokumento pagrindai ir sąlygos:**

Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-27 įsakymas Nr. A1-1478 dėl žemės sklypų, esančių Ragainės g. 10 ir Statybininkų g. 31 Šilutėje, detaliojo plano rengimo;

2014 m. gruodžio 1 d. Nr. R5-(8.1.11)-802 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis;

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis planavimo darbų programa 2014-12-17 patvirtinta Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus bei teritorijų planavimo sąlygomis:

- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento raštas 2014-12-14 Nr. (4)-LV4-2588;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Šilutės filialo sąlygos 2014-12-10 Nr. ŠE2-10;
- Šilutės rajono savivaldybės administracijos Kaimo reikalų skyriaus 2014-12-15 raštas Nr. KR3-(18.1.3)-371;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪ ministerijos Šilutės žemėtvarkos skyriaus raštas 2015-01-06 Nr. 17SD-(14.17.104)-140;
- AB „LESTO“ sąlygos 2014-12-12 Nr. TS-14-29722;
- UAB „Šilutės vandenys“ 2014-12-15 raštas Nr.12S- (6.2)-114;
- UAB „Šilutės šilumos tinklai“ 2014-12-09 Nr.2R-(1.16)-979
- Šilutės rajono savivaldybės administracijos Šilutės seniūnijos 2014-12-05 sąlygos Nr. V2-1761.
- AB „TEO LT“ 2014-12-17 sąlygos Nr. 03-3-03-1886;
- Šilutės rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2015-01-02 planavimo sąlygos Nr. AR7-(14.10.)-01.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis UAB „AGROMETRA“ 2014 m. parengta skaitmenine topo nuotrauka (M1:500). Koordinacijų sistema LKS-94. Aukščių sistema - Baltijos. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fotonuotraukos.

**1.12. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo**

**dokumentai:**

1) bendrieji planai: Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2010-11-25 Šilutės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-1586, Reg. Nr. T00036339;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai: Vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų projektas, patvirtintas Šilutės LDT VK 1985-07-25 sprendimu Nr. 143, reg. Nr. T00038372;

Šilutės miesto šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. T1-1641, reg. Nr. T00037215.

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2011-07-21 sprendimu Nr. T1-127, reg. Nr. T00037205;

Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas šilutės rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. T1-818, reg. Nr. T00070465;

3) Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai: Šilutės rajono savivaldybės 2015-2024 metų strateginis plėtros planas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2013-10-24 sprendimu Nr. T1-922.

**1.13. Teritorijos strateginis vertinimas:** Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai atranka neatliekama, nes vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau Aprašas) III skyriumi planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija bei pramonės ir sandėliavimo objektų statyba, nėra įtraukta į vertinamų objektų sąrašą.

Projekto vadovas

Osvaldas Jankauskas

Planavimo organizatorius

Henrikas Ivanauskas

Danutė Ivanauskienė

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Žemės sklypas (kad. Nr. 8867/0007:7) adresu Ragainės g. 10, Šilutės m., plotas - 0,1589 ha., nuosavybės teise priklauso Henrikui Ivanauskui ir Danutei Ivanauskienei. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 32.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje– 0.0135 ha;

Žemės sklypas (kad. Nr. 8867/0007:55), adresu Statybininkų g. 31, Šilutės m., plotas - 0,1678 ha, nuosavybės teise priklauso Danutei Ivanauskienei. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 32.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: VI. Elektros linijų apsaugos zonos - 0.0157 ha; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0.0848 ha.

#### Esami servitutai:

Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis).

Užstatymas: sklype kad. Nr. 8867/0007:55 yra pastatas – gyvenamas namas (unikalus Nr. 8898-7011-7015), pastatas – šakočių kepinimo cechas (unikalus Nr. 4400-0198-2207).

Inžineriniai tinklai: planuojamame žemės sklype yra centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai bei elektros tinklai.

Želdiniai: sklype kad. Nr. 8867/0007:7 yra saugotini medžiai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Susisiekimas, transporto srutai: patekimas į planuojamą teritoriją numatytas tiesiogiai iš Statybininkų g. arba iš Gumbinės g. žr. Pagrindiniame brėžinyje.

**2.2. Sklypo gretimybės, jų galima įtaka būsimiems detaliojo plano sprendiniams:** Planuojami sklypai yra Šilutės mieste, adresu Statybininkų g. 31 ir Ragainės g. 10. Geografinės koordinatės: 55° 21' 9.46" Šiaurės platumos ir 21° 27' 25.35" Rytų ilgumos. Sklypas yra šalia kelio Statybininkų, Ragainės, Gumbinės gatvių. Apie 13 km nuo Šilutės miesto centro.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausi kultūros paveldo vertybių objektai yra:

*Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimybės vaizdas*



*Ištrauka iš valstybinės saugomų teritorijų tarnybos kadastro žemėlapiu*



Vadovaujantis valstybinės saugomų teritorijų tarnybos kadastro žemėlapiu duomenimis planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas.

Projekto vadovas

Osvaldas Jankauskas

Planavimo organizatorius

Henrikas Ivanauskas

Danutė Ivanauskienė

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

**3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:** Henriko Ivanausko ir Danutės Ivanauskienės žemės sklypų (kad. Nr. 8867/0007:7, 8867/0007:55) Ragainės g. 10 ir Statybininkų g. 31, Šilutės m., detalusis planas, numatantis pakeisti Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-26 įsakymu Nr.A1-453 patvirtinto žemės sklypo, esančio Statybininkų g. 31, Šilutėje detaliojo plano sprendinius.

Šiuo detaliuoju planu numatoma sujungti žemės sklypus, esančius Ragainės g. 10 ir Statybininkų g. 31, Šilutėje, ir nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdus.

**3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas:** Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija sklypo dalyje Nr. 1B ir pramonės ir sandėliavimo objektų statyba ir eksploatacija sklypo dalyje Nr. 1A.

#### *Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus*

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					STATYBA
	41				Pastatų statyba
		41.2	41.20		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
C					APDIRBAMOJI GAMYBA
	10				Maisto produktų gamyba
		10.7			Kepyklos ir miltinių produktų gamyba

**3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas:** planuojamo sklypo dalyje Nr. 1B numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir veikla, kuri galima pagal naudojimo būdą (G1): (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Planuojamo sklypo dalyje Nr. 1A numatoma gamybos ir pramonės įmonių, sandėlių statyba ir veikla, kuri galima pagal naudojimo būdą (P).

#### **3.4. Statybų programa:**

**Numatomų pastatų statyba:** Planuojamoje teritorijoje (sklype Nr. 1) nustatoma maksimali užstatymo zona. Sklype bus statomi pastatai pagal naudojimo būdus G1 ir P (žr. Pagrindinis brėžinys). Projektuojant ir statant pastatus bei jų priklausinius būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams.

**3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais):** Leistinas pastatų aukštis (sklypo dalyje 1B) nurodytas pagrindiniame brėžinyje. Statiniai gali būti statomi iki 2 aukštų, maksimalus pastatų aukštis sklypo dalyje nustatomas 8,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško ir gali būti statomi 3,0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos. Brėžinyje nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 " Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimus. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Leistinas pastatų aukštis (sklypo dalyje 1A) nurodytas pagrindiniame brėžinyje. Statiniai gali būti statomi iki 2 aukštų, maksimalus pastatų aukštis sklypo dalyje nustatomas 12,0 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Sandėlių aukštis, atstumas tarp kolonų, aukštų skaičius ir kiti rodikliai nustatomi, atsižvelgiant į gamybos technologiją, laikomų medžiagų apyvartą, kiekį, rūšį ir kitas specifines sąlygas. Visi projektiniai, tūriniai ir planiniai sprendimai atliekami vadovaujantis STR 2.02.07:2004 " Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai".

**3.4.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas:** Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas sklype Nr. 1 – 0,4.

**3.4.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas:** Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas sklype Nr. 1 – 0,4.

### 3.4.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:

Šiuo detaliuoju planu numatoma, jog statiniai planuojamame žemės sklype Nr. 1 gali būti statomi iki 2 aukštų. Maksimalus pastatų aukštis sklypo dalyje pažymėtoje indeksu 1B nustatomas 8,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško ir gali būti statomi 3,0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, sklypo dalyje pažymėtoje indeksu 1A nustatomas 12,00 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško ir gali būti statomi 5,0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos (išskyrus zonoje kur yra esamas statinys).

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

Planuojamoje teritorijoje yra visi miesto inžinerinės infrastruktūros tinklai. Esamų inžinerinių tinklų panaudojimas, pritaikymas ir rekonstravimas turi būti numatytas ir detalizuotas techninio projekto rengimo stadijoje. Sklype numatytas maksimalus, leistinas užstatymo plotas, todėl esamos inžinerinių tinklų linijos, kurios pateks į užstatomą teritoriją, pastatų techninių projektų rengimo ir rekonstrukcijos metu bus iškeliamos, atsižvelgiant į statinių išdėstymą sklypuose.

**3.4.5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis:** Vadovaujantis Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, inžinerinės komunikacijos (jei jų nėra planuojamoje teritorijoje) numatytos prijungti prie esamų miesto inžinerinių tinklų.

*Vandentiekio tinklai:* Planuojamoje teritorijoje yra Šilutės m. centralizuoti vandentiekio tinklai. Vandens poreikis planuojamos teritorijos 1B dalyje numatoma apie 0,8 m<sup>3</sup>/p. statant vienbutį pastatą ir 1.6 m<sup>3</sup>/p. statant dvibutį.

Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje (1A dalis) vandens suvartojimas yra numatytas vykdomos veiklos techninėje dokumentacijoje, t.y. pagal gaminamos produkcijos užsakomą kiekį ir numatomą vandens poreikį

*Nuotekų tinklai:* Planuojamoje teritorijoje yra Šilutės m. centralizuoti nuotekų tinklai.

*Lietaus nuotekų tinklai:* žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenis ir pašalinti juos į sureguliuotą kanalą (griovį) arba išleisti į kitiems asmenims priklausančias nuotekų tvarkymo sistemas: nuotakus, siurbines arba rekonstruojant esamą melioracijos sistemą (jei tokia yra) ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., turi būti vadovojamasi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

*Šildymas:* numatomas vietinis kietu kuru, elektra, ar naudojant atsinaujinančius šaltinius. Patalpų apšildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“.

*Dujotiekis:* detaliuoju planu neplanuojamas.

*Elektros tinklai:* planuojamoje teritorijoje yra 0.4 kV kabelinė linija. Vartotojo objektų bendra 52kW esama leistinoji naudoti galia elektros įrenginiams, taikant (III) aprūpinimo elektra patikimumo kategoriją, elektros energija yra teikiama iš transformatorinės KT Š-410 0,4 kV oro linijų L-300 ir L-700.

Pastaba: tiksli elektros apskaitos spintos vieta bus numatoma techninio projekto metu.

*Ryšių tinklai:* planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai.

### 3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams.

*Architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai:* Planuojama teritorija nepapuola į jokiais saugomas teritorijas ar nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas, todėl architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai nenustatomi.

**3.5. Gaisrinė sauga:** Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš Šilutės m. esamų priešgaisrinių vandens hidrantų.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas nuo I iki III, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

*Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų 6 lentelė*

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

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos: priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas).

**3.6. Želdiniai:** Apsodinimas želdiniais sklypuose sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu", patvirtintu LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 įsakymo Nr. D1-694. Atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam nustatomos želdynų normos, žemės naudojimo būdą, minimalus želdynų plotas gyvenamojoje teritorijoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai – 25 %, pramonės ir sandėliavimo teritorijoje – 20%. Planuojamoje teritorijoje yra saugotini želdiniai (medžiai, krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje. Planuojant juos šalinti būtina atsodinti, prieš rengiant šiuos darbus būtina suderinti su medžių, augančių ne miško žemėje, apsaugos, priežiūros, vertės nustatymo ir nuostolių atlyginimo komisija. Prieš persodinant ar kitaip pašalinant medžius, būtina gauti šių darbų vykdymo leidimą.

**3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga:** Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Kadangi planuojama teritorija į gamtos ir kultūros paveldo vertybių teritorijas nepatenka, specialūs reikalavimai nenustatomi.

**3.8. Susisiekimas:** Pagal Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojama teritorija ribojasi su D1 kat. Statybininkų gatve (RL - 20 m), taip pat su D2 kat. Gumbinės g. ir Ragainės g. (RL-12.50 m.). Patekimas į planuojamą teritoriją numatytas iš Statybininkų ir Gumbinės gatvių.

Pagrindinis transportas į gyvenamąją teritoriją bus tik lengvasis, o į pramonės teritoriją bus tiek lengvasis, tiek sunkiasvoris transportas, atsižvelgiant į tai, galima teigti, jog esamos gatvės yra pakankamo pločio, kad į teritoriją laisvai patektų ir iš jos išvažiuotų specialūs sunkiasvoris transportas kaip gaisriniai, šiukšlių vežimo, greitosios pagalbos ir pan. automobiliai. Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose. Tikslus automobilių parkavimo vietų skaičius bei konkreti jų vieta bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į planuojamos ūkinės veiklos pasiskirstymą pastatuose.

**3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:**

**3.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės i miško naudojimo sąlygos:**

- I. Ryšių linijos apsaugos zonos - 0,0052 ha;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos - 0,0221 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0,0285 ha;

- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje - 0.0135 ha;

**Pastaba:** Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

**Servitutai:** esami servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis).

**Aplinkos apsauga:** Šiuo metu planuojamoje teritorija vykdoma ūkinė veikla – šakočių kepinimas. Pagal 2004-08-19 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymą Nr. V-586 „Dėl sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktualią redakciją) esamai ūkinei veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Detalioju planu numatoma, kad planuojamoje teritorijoje (tiek pramonės zonoje pažymėtoje indeksu 1A, tiek gyvenamojoje teritorijoje pažymėtoje indeksu 1B) bus vykdoma esama ūkinė veikla, teritoriją ir toliau numatomą naudoti šakočių kepinimui bei gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai. Atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius, pažymėtina tai, jog planuojamoje pramoninėje teritorijoje, galima ir kita bet kuri ūkinė veikla, atitinkanti pobūdžio (P) specifikaciją, kuriai nenustatomos sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). O norint vystyti pramoninę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti SAZ, įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialioju planu (kai SAZ riba patenka už planuojamo sklypo ribos) arba detalioju planu (kai SAZ riba sutampa su planuojamo sklypo ribomis), taip pat būtina patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka. Planuojama teritorija į Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritoriją nepatenka.

**3.10. Visuomenės sveikatos apsauga:** dėl planuojamos ūkinės veiklos pramoninėje teritorijoje galima nežymi transporto keliamą fizikinę ir cheminę taršą, bei padidėjusi kvapų koncentracija ore. Tačiau vadovaujantis Lietuvos higienos normomis: HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ planuojamos ūkinės veiklos metu atsiradusi tarša neviršys leistinų normų bei neviršys bendrų ribinių dydžių. Kadangi planuojama teritorija, atsižvelgiant į transporto srautus, ir taip yra šalia judrių Statybininkų, Ragainės bei Gumbinės gatvių, kuriose eismo intensyvumas pakankamai didelis, todėl yra galima fizikinė, cheminė, biologinė tarša. Tam, kad nebūtų pažeistos Lietuvos higienos normos, techninio projekto rengimo metu privaloma planuojamoje teritorijoje atlikti akustinio triukšmo, aplinkos oro cheminės taršos bei skleidžiamų kvapų (jei yra gautas asmens (asmenų) prašymas, pareiškimas, skundas, kuriame asmuo (asmenys) skundžiasi iš ūkinėje komercinėje veikloje naudojamų stacionarių taršos šaltinių skleidžiamais kvapais gyvenamosios aplinkos) matavimus. Matavimų metu nustačius Lietuvos higienos normų, leidžiamų ribinių dydžių viršijimus, planavimo organizatorius privalo planuojamoje teritorijoje (užsakovo lėšomis) suprojektuoti ir įrengti efektyvias apsaugines priemones kurios sumažintų skleidžiamą taršą. Taip pat siūloma didinti namų sienų, langų akustinę izoliaciją, tam kad nebūtų neigiamo poveikio žmonių sveikatai, gyvenamai aplinkai.

**3.11. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams:** Pagal Šilutės rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į Gyvenamąsias teritorijas, G – esamo mažo užstatymo tankio, kuriose leidžiama statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus, užstatymo intensyvumas iki 0,4 (40%) bei maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis iki 8,5 metrų (maksimalus aukštis negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms). Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti ne tik vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus, bet ir rekonstruoti esamą gamybos paskirties pastatą – šakočių kepinimo cechą. Šiuo tikslu planuojamame sklype yra nustatomas papildomas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, atsižvelgiant į esamo pastato pagrindinę naudojimo paskirtį. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, jog detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šilutės miesto bendrojo plano sprendiniams.



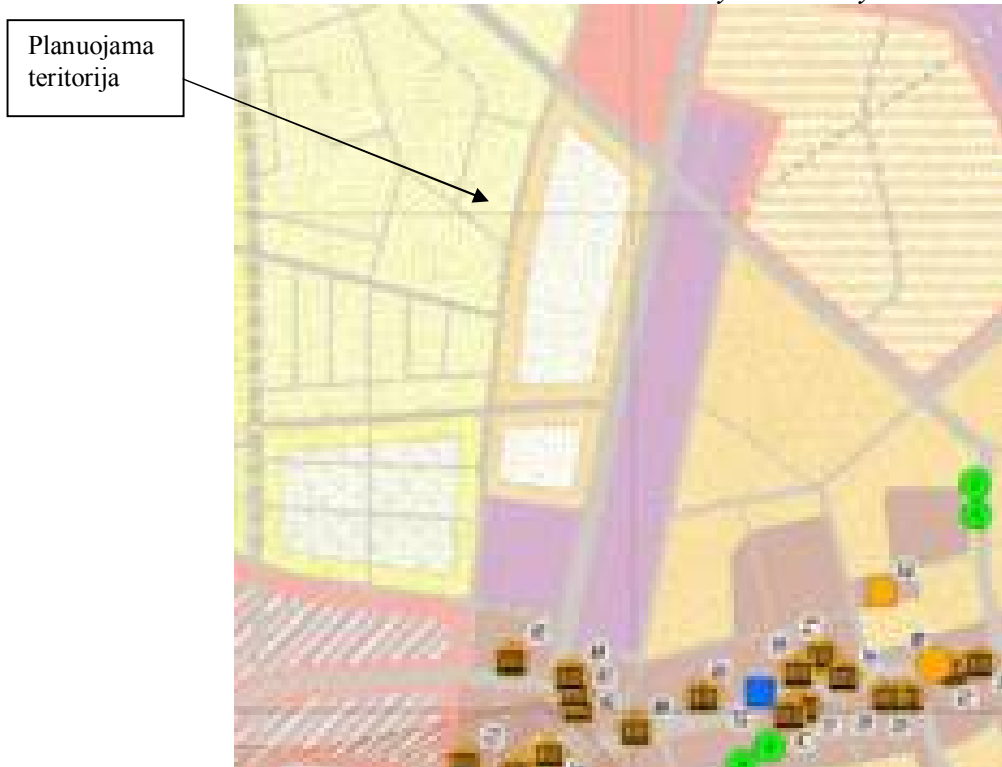


*Ištrauka iš Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialiojo plano*



Pagal Šilutės miesto aplinkos (Šilutė-Pagryniai-Traksėdžiai) susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojama teritorija yra šalia D1 kat. Statybininkų gatvės (RL-20m.), iš kurios patenkama į naujai suformuotus sklypus. Šio specialiojo plano inžinerinės infrastruktūros brėžiniuose yra esami vandentiekio tinklai bei jau yra esami buitinių nuotekų tinklai, planuojami tiesi lietaus nuotekų tinklai bei 10 kV elektros kabelis.

*Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos. Sprendiniai Šilutės miestui. Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinys*



Pagal Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių detalizacijos sprendinius Šilutės miestui, Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinį planuojama teritorija yra kultūros paveldo erdviame karkase, kur dominuoja kultūros raiškos paveldas. Į gamtinio karkaso teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

### 3.12. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

#### Žemės sklypas Nr. 1

Plotas- 3267 m<sup>2</sup>;

**Konkretus teritorijos naudojimo tipas** – mišri centro teritorija (MG);

**Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis** - kitos paskirties žemė;

#### 1) Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais).

- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) (Žemės sklypai, skirti gamybos ir pramonės įmonių, sandėlių statiniams, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius (atominė elektrinė, branduolinis reaktorius, branduolinių medžiagų ir radioaktyviųjų atliekų saugykla, jų perdirbimo objektas, taip pat radioaktyviųjų atliekų tvarkymo įrenginys – radioaktyviųjų atliekų kapinynas ir kita), atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniams ir (ar) įrenginiams.);

2) **Leistinas pastatų aukštis (metrais)** - nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

3) **Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis** - žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,40;

4) **Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas** - žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

5) **Statybos zona** - žymima grafiškai pagrindiniame brėžinyje;

6) **Užstatymo tipas** – aprašomi teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje;

7) **Servitutai** – aprašomi teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje;

8) **Susisiekimo sistemos organizavimas** - žymima grafiškai susisiekimo schemeje bei aprašoma aiškinamajame rašte;

a) **Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai** - žymima grafiškai, pagrindiniame brėžinyje bei aprašomi aiškinamajame rašte;

b) **Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas** - mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 20% nuo pramoninio sklypo dalies ploto ir 25% nuo gyvenamosios sklypo dalies ploto;

c) **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos** – aprašomi teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje;

d) **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai** – nenustatomi;

e) **Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai** – nenustatomi.

Projekto vadovas

Osvaldas Jankauskas

Planavimo organizatorius

Henrikas Ivanauskas

Danutė Ivanauskienė