

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** detalioju planu numatoma suformuoti žemės sklypą prie pastatų Savanorių g. 8, Kretingos m., naujai suformuotam žemės sklypui ir žemės sklypams (kadastru Nr. 5634/0006:143, 5634/0006:432), esantiems Savanorių g. 12, 10, Kretingos m., detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus.
2. **Detaliojo plano rengimo būtinumas:** pastato adresu Savanorių g. 8 eksploatacijai reikia suformuoti žemės sklypą, nustatyti jo naudojimo reglamentą, žemės sklypams Savanorių g. 10, 12 turi būti nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas, atsižvelgiant į šiuo metu galiojančio Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano (Toliau Bendrasis planas) sprendinius.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklypuose. Numatoma ūkinė veikla galima 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 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano (Toliau – Bendrasis planas) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritoriją pažymėtą CG.4 – kita urbanistinių dalių centrų zona, kurioje yra esama užstatyta teritorija (modernizavimas, renovavimas), teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija. Atsižvelgiant į Bendrojo plano sprendinius, bei 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 yra centrinėje miesto dalyje, užstatyta esamais statiniais, tad atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), žemės sklypo **Nr.03** užstatymo tipas nustatomas kitas, t.y – numatytas Bendrajame plane – „**mišraus plano užstatymas**“ (mp). Šis užstatymo tipas nurodytas Bendrojo plano 3.1.2 lentelėje „Kretingos miesto ir jo aplinkinių teritorijų naudojimo reikalavimai“. CG.4 teritorijoje galimi skirtingi užstatymo tipai, tačiau atsižvelgus į vyraujančią esamą užstatymą, parinktas lentelėje pateiktas tarp detalizuotų užstatymo tipų esantis **mišraus užstatymo tps**. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6-toje dalyje 2.6.1. punkte nurodyta, kad mišraus plano užstatymo tipą sudaro kitų skirtingų užstatymo tipų panaudojimas viename žemės sklype. Šis užstatymas gali būti formuojamas iš vienbučių ar daugiau butų gyvenamųjų pastatų, kurių visi arba dalis butų turi atskirus išėjimus į sklypą. Sklypams **Nr. 01, 02** užstatymo tipas nustatomas „**sodybinis užstatymas**“.
6. **Leistinas statinių aukštis:** atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas **2- 3 aukštai** ir neviršys **10 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais naujai formuojamų žemės sklypų

užstatymo tankis leidžiamas **iki 63 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto, tačiau naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į užstatymo tipą - vadovaujantis Bendroju planu, Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktuali redakcija). Naujai formuojamų žemės sklypų užstatymo tankis – **29 proc.** (projektinis sklypo Nr. 01), **26 proc.** (projektinis sklypo Nr. 02), nustatytas interpoliacijos būdu, kadangi sklypuose nustatytas sodybinis užstatymo tipas (neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams ir STR 2.02.09:2005 nuostatoms), o mišraus užstatymo tipo žemės sklype Nr. 03, įvertinus faktinį esamą užstatymą ir urbanistinę struktūrą - **33 proc. (esamas/nedidindamas)** nuo bendro žemės sklypų ploto, kas atitinka Bendrojo plano sprendinius bei Teritorijų planavimo normas.

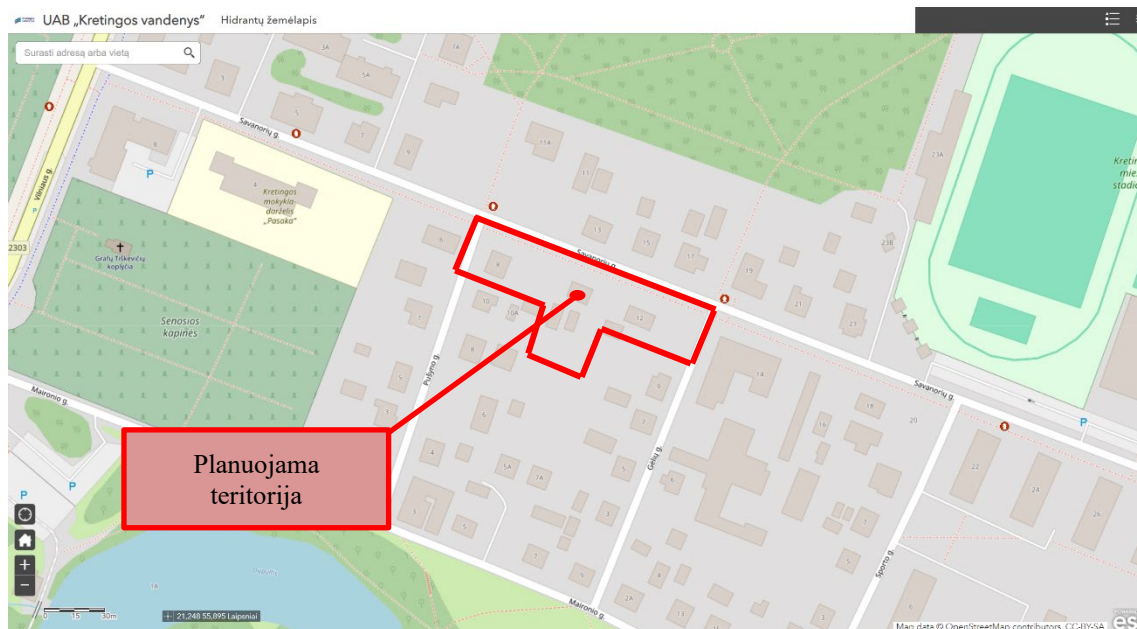
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius yra 1.5 santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto. Įvertinus esamą užstatymą, atsižvelgiant į užstatymo tipą - vadovaujantis Bendroju planu, Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Žemės sklypuose projektiniai Nr. 01, 02 nustatomas užstatymo intensyvumas **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, neprieštaraus Bendrojo plano sprendiniams ir STR 2.02.09:2005. Sklype projektinis Nr. 03, įvertinus esamą užstatymą, užstatymo intensyvumas nedidindamas, lieka **esamas - 0.45** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto, neprieštaraujant Bendrojo plano sprendiniams ir teritorijų planavimo normoms.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 10 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3,75 metrus. Statybos riba ir statinių statybos zona neišlaikant 8 priede nurodytų atstumų, planuojama tik esamų pastatų ribose, plėtros kaimyninių sklypų ribų atžvilgiu nenumatant. **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. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
 - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
 - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
11. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į tai, kad vandens hidrantai šalia planuojamos teritorijos, yra įrengti Savanorių gatvėje (žr. 1 pav.). Į planuojamą teritoriją patenkama iš C kategorijos Savanorių gatvės bei D kategorijos Pušyno gatvės. Bendroju 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). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais 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). 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

I pav. Ištrauka iš www.kretingosvandenys.lt hidrantų išdėstymo žemėlapis



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 3.5 km, adresu Verslo g. 2, Kretinga. 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.

12. **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. Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). 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 Pušyno, Savanorių, Gėlių gatvių esamų vandentiekio tinklų. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
 - 12.2. **Buitinės nuotekos:** planuojamoje teritorija aprūpinta centralizuotais buitinių nuotekų tinklais. Buitinės nuotekos nuvedamos į Pušyno, Savanorių, Gėlių gatvėse esamus centralizuotus buitinius nuotekų tinklus. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- 12.3. *Lietaus nuotekos*: planuojamoje teritorija aprūpinta centralizuotais lietaus nuotekų tinklais. Lietaus nuotekos nuvedamos į Savanorių gatvėje esamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.4. *Šildymas*: Esamų pastatų šildymas išspręstas individualiai: kietu kuru, dujomis ar elektra. Planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais šilumos tinklais, esančiais Pušyno ir Gėlių gatvėse, tad esant poreikiui, galima jungtis prie centralizuotų šilumos tinklų (sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- 12.5. *Melioracija*: Planuojama teritorija nemelioruota.
- 12.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.7. *Ryšių tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.8. *Dujotiekio tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Atsiradus papildomam poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
13. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai***: Planuojama teritorija yra žemės sklypai (kad. Nr. 5634/0006:143) Savanorių g. 12, Kretingos m., (kad. Nr. 5634/0006:432) Savanorių g. 10, Kretingos m., teritorija, esanti Savanorių g. 8, Kretingos m. Planuojama teritorija yra centrinėje Kretingos miesto dalyje, urbanizuotoje, kompaktiškai užstatytoje teritorijoje, kur susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Susisiekimas yra esamas ir nekeičiamas (išskyrus į sklypą Nr. 03 (Savanorių g. 12) suplanuojamas papildomas įvažiavimas iš Ds kat. Gėlių gatvės): į sklypus Savanorių g. 10, 12 – iš C kat. Savanorių gatvės esančių registruotų nuovažų (inžinerinio statinio (Savanorių g.) registro Nr. 44/2364578 kadastrinių matavimų byloje pažymėtos nuovažos Nr. 1k14, 1k16), į teritoriją Savanorių g. 8 – iš Ds kat. Pušyno gatvės. C kategorijos Savanorių gatvės raudonosios linijos sutampa su registruoto inžinerinio statinio ribomis, ties planuojama teritorija siekia ~13,20 m plotį. Gatvės raudonųjų linijų plotis neprieštarauja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija). Vadovaujantis minėtu STR 2.06.04:2014, gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. ***10 lentelėje nurodytas gatvės juostos plotis gali būti sumažintas dviem atvejais***: kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įrangą (tarša neviršija leistinų normų); kai naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įrangą ir būdai. Įvertinus esamą situaciją, akivaizdu, kad gatvės infrastruktūra yra pilnai išvystyta, įrengti šaligatviai, kiti gatvės elementai bei inžineriniai tinklai. Automobilių parkavimas sprendžiamas žemės 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“ (aktuali redakcija). Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
- C kat. Savanorių gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų, ties planuojama teritorija – 13,20 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis ~3,25, danga – asfaltbetonis.
 - Ds kat. Pušyno gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų, ties planuojama teritorija – 10,64 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis ~3,5, danga – asfaltbetonis.
 - Ds kat. Gėlių gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų, ties planuojama teritorija – 9,87 m, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis ~3,25, danga – asfaltbetonis.

14. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prišimami įsipareigojimai:**
 - 14.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
 - 14.2. 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 sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
15. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio 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 kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip 25 proc.
16. **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 projekto rengimo metu.
17. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiama duomenis, planuojama teritorijos patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija), planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama vykdyti veikla, draudžiama 3-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, planuojama ūkinė veikla, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi. Planuojamoje teritorijoje nėra vykdoma tarši veikla, nesusidaro nuodingų ar pavojingų medžiagų. Planuojamas veiklos pobūdis – gyvenamoji ūkinė veikla, bei jos apimtys, poveikio gretimybėms triukšmo, atmosferos taršos, insoliacijos, natūralaus apšvietimo aspektais neigiamos įtakos neturės. Atsižvelgiant į tai, jokie papildomi tyrimai dėl oro, vandens ir dirvožemio nebuvo atliekami.
18. **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.
19. **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.
20. **Viešosios erdvės:** 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).
21. **Servitutai:** -.

22. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiem žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:

22.1. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0071 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**);

22.2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0298 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) (**siūloma nustatyti**);

22.3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0064 ha (III skyrius, venuoliktasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**);

22.4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.5467 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis) (**nustatoma**);

22.5. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.3536 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**);

22.6. Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.3536 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**).

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

23.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.1040 ha):**

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

23.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

23.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **10**;

23.1.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;

23.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

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

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

23.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

23.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekiimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

23.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

23.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

23.1.12. Servitutai: -.

23.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0027 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0043 ha (III skyrius, venuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0071 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1040 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.1040 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

23.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0.1346 ha):**

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

23.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

23.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **10**;

23.2.4. Užstatymo tankis – **26 proc.**;

23.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

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

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

23.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

23.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

23.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

23.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

23.2.12. Servitutai: -.

23.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0044 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0057 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 0.0047 ha (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1346 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.1346 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

23.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0.1150 ha):

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

23.3.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

23.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **10**;

23.3.4. Užstatymo tankis – **33 proc.**;

23.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.45**;

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

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

23.3.8. Užstatymo tipas – mišraus plano užstatymas (**mp**);

23.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

23.3.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

23.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

23.3.12. Servitutai: -.

23.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0021 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0170 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos 0.0036 ha (III skyrius, šeštasis skirsnis); –
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1150 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.1150 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

23.3.14. Papildomas reglamentas a:

- Pagal 2024-09-04 d. pasirašytą taikos sutartį Nr. SU-235 bei atsižvelgiant į esamą faktinę situaciją, žemės sklype galima dviejų blokuotų vienbučių ir vieno dvibučio gyvenamųjų namų statyba.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

