

**UAB „UOTAS“ DEGALINĖS, ŠILUTĖS PL. SKL. 24 TERITORIJOS (ADRESAS: ŠILUTĖS PL. 96,  
KADASTRO NR. 2101/0008:5) DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO TARYBOS  
2000 M. KOVO 30 D. SPRENDIMU Nr. 56, KEITIMAS**

**DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Bendrieji duomenys**

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Šilutės pl. 96, Klaipėda, kadastro Nr. 2101/0008:5. Planuojamos teritorijos plotas 0,5635 ha.

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-91502 Klaipėda.

**Detaliojo plano keitimo rengimo iniciatorius:** UAB „Naujosios statybų idėjos“, Paryžiaus Komunos g. 25A, LT-91111 Klaipėda.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Archidomus“, Neužmirštuolių g. 1-9, LT-04124 Vilnius.

**Detaliojo planavimo pagrindas:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. rugsėjo 12 d. įsakymas Nr. AD1-2266 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo iniciatyvai“ ir 2017 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. AD1-2461 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo rengimo tikslų“.

**Detaliojo plano keitimo rengimo tikslai:** nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ar kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, padalyti žemės sklypą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Detaliojo planavimo uždaviniai:** padalyti žemės sklypą, detalizuojant bendrajame plane nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus.

**Papildomi detaliojo planavimo uždaviniai:** nenustatomi.

**Atliekami tyrimai ir galimybių studijos:** atlikti nebūtina, gali būti atliekami detaliojo planavimo keitimo rengimo iniciatoriaus nuožiūra.

**Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas:** vadovautis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (patvirtintas LRV 2014-12-23 nutarimu Nr. 1467) ir atlikti, jei planuojama plėtra atitinka LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytas veiklas.

Pastaba: atlikus atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūras, detaliojo plano keitimo rengimo iniciatorius, veikdamas pagal 2017-10-10 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. J9-2062 ir vadovaudamasis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 15 punktu bei Vertinimo subjektų išvadamis dėl SPAV atrankos dokumento, priėmė sprendimą, kad strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas.

**Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas:** nebūtinai.

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas:** rengiama.

**Detaliojo plano rengimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

**Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** neatliekamas.

**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:**

Bendrieji planai:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, dokumento Nr. T00028124 (000212000708), 2007-04-05.

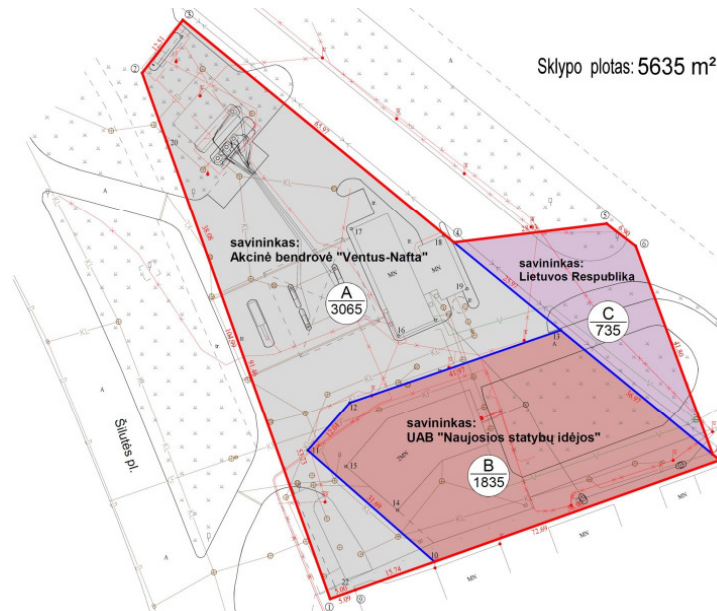
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, dokumento Nr. T00028324 (000212000600), 2005-07-28;
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, dokumento Nr. T00027912 (000212000345, 2001-11-08;



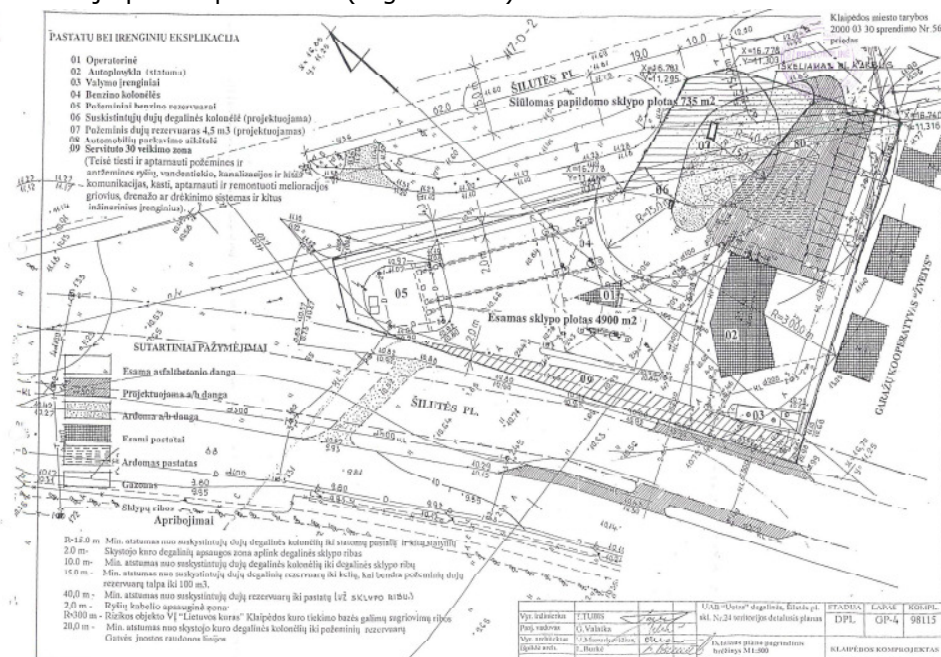
Šiaurėje, rytuose ir vakaruose planuojama teritorija ribojasi su Šilutės plento gatvės juostomis (inžinerinės infrastruktūros koridoriai), pietų pusėje - su kitos paskirties (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) žemės sklypu, kadastro Nr. 2101/0008:139. Artimiausios gyvenamosios ir (ar) visuomeninės paskirties teritorijos yra 120 – 200 m atstumu vakarų kryptimi, nuo planuojamos teritorijos jas skiria Šilutės plento gatvės juosta ir bendro naudojimo želdynų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą (kadastro Nr. 2101/0008:5) nuosavybės teise valdo Akcinė bendrovė „Ventus-Nafta“ (3065/5635 žemės sklypo dalis „A“), UAB „Naujosios statybų idėjos“ (1835/5635 žemės sklypo dalis „B“) ir Lietuvos Respublika (735/5635 žemės sklypo dalis „C“), valstybinės žemės patikėjimo teise, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos).



2 pav. Žemės sklypo naudojimo (valdymo) schema

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra užstatyta negyvenamaisiais prekybos (degalinė su operatorine), paslaugų (techninio aptarnavimo punktas) paskirties pastatais, kitais inžineriniais statiniais ir inžineriniais tinklais. Laisvo planavimo žemės sklypo užstatymo tipas yra suformuotas statant ar rekonstruojant statinius laikotarpyje nuo 1993 iki 2009 metų. Nuo 2000 metų žemės sklypui yra taikomi Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 56 patvirtinto UAB „Uotas“ degalinės, Šilutės pl. skl. Nr. 24 teritorijos detaliojo plano sprendiniai (reglamentai).



3 pav. UAB „Uotas“ degalinės, Šilutės pl. skl. Nr. 24 teritorijos DP pagrindinis brėžinys



#### 4.1. Žemės sklypų formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0008:5) dalijamas į du žemės sklypus. Žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas - 3506 m<sup>2</sup>, formuojamas iš AB „Ventus – Nafta“ valdomos žemės sklypo dalies (plotas: 3065 m<sup>2</sup>) ir Lietuvos Respublikos valdomos žemės sklypo dalies sudarančios 441 m<sup>2</sup> plotą. Žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas - 2129 m<sup>2</sup>, formuojamas iš UAB „Naujosios statybų idėjos“ valdomos žemės sklypo dalies (plotas: 1835 m<sup>2</sup>) ir Lietuvos Respublikos valdomos žemės sklypo dalies sudarančios 294 m<sup>2</sup> plotą.

#### 4.2. Teritorijos naudojimo reglamentai

Formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kitos paskirties žemė) ir žemės naudojimo būdai (komercinės paskirties objektų teritorijos) nekeičiama. Numatomas žemės sklypų teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).

Statybos ribos ir statybos zonos (detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pažymėtos grafiškai), leistini žemės sklypų užstatymo tankio (%) ir užstatymo intensyvumo indeksai yra nustatyti vadovaujantis LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintų galiojančios suvestinės redakcijos Teritorijų planavimo normų VII skyriaus nuostatomis, statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitų teisės aktų reikalavimais. Žemės sklype Nr. 1 numatomas leistinas užstatymo tankis: 30 %, užstatymo intensyvumo indeksas: 0,2, užstatymo tipas - laisvo planavimo, maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m (altitudė – 20,00 m), pastatų aukštų skaičius - 1, statinių paskirtys – prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai. Žemės sklype Nr. 2 numatomas leistinas užstatymo tankis: 30 %, užstatymo intensyvumo indeksas: 0,4, užstatymo tipas - laisvo planavimo, maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m (altitudė – 20,00 m), pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2 aukštų, statinių paskirtys – prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.

Pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje vykdomų ūkinių veiklų pobūdžių keisti nenumatoma: žemės sklype Nr. 1 bus vykdoma esamos skystojo kuro degalinės eksploatacija, nenumatant reikšmingos vykdomos ūkinės veiklos plėtros, žemės sklype Nr. 2 bus vykdoma lengvųjų automobilių techninio aptarnavimo veikla, numatant naujos ne maisto prekių parduotuvės statybą.
2. Detaliojo plano keitimo koncepcijos brėžinyje grafiškai pažymėtos statybos ribos ir statybos zonos bei užstatymo tankio ir intensyvumo indeksai gali būti tikslinami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Priklausomieji želdynai ir želdinių teritorijos:

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (galiojanti suvestinė įsakymo redakcija) patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 (LRV 1995-12-29 nutarimo Nr. 1640 galiojanti suvestinė redakcija) reikalavimais. Iki detaliojo plano keitimo planuojamai teritorijai taikytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (apsaugos zonų) sudėtis, padėtis ir plotai tikslinami atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje esančius inžinerinius tinklus ir įrenginius bei projektuojamų žemės sklypų tarpusavio ribas ir jų plotus. Inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano koncepcijos brėžinyje.

Inžinerinių statinių ir komunikacijų apsaugos zonos:

- ryšių linijų apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 2 m abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 m aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą (SŽMNS, I skyrius, 1 p.);
- požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų (SŽMNS, VI skyrius, 19 p.);
- skystojo kuro degalinės apsaugos zona – 2 m žemės juosta aplink degalinės sklypo ribas (SŽMNS, VIII skyrius, 31 p.);
- suskystintųjų dujų degalinės apsaugos zona – ne siauresnė kaip 10 m žemės juosta aplink dujų degalinės tvorą už teritorijos ribos (SŽMNS, XII skyrius, 49 p.)

- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai šie tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies; kai šie tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, apsaugos zona yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies (SŽMNS, XLIX skyrius, 197 p.).

Servitutai:

Kadangi planuojamos teritorijos (žemės sklypo) dalis patenka į Šilutės plento rytinės atšakos gatvės raudonųjų linijų juosta, todėl formuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatomi papildomi servitutai, kurių kodas 222 (servitutų zonos Nr. 2 ir Nr. 4). Taip pat žemės sklype Nr. 2 nustatomas servitutas elektros kabelinių linijų aptarnavimui, projektuojamo servituto kodas 222 (servituto zonos Nr. 3). Esamų (Nekilnojamojo turto registre įregistruotų) servitutų zona Nr. 1 bei projektuojamų servitutų zonos Nr. S2, Nr. S3 ir Nr. S4 yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano koncepcijos brėžinyje.

Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

### **Žemės sklypas Nr. 1**

1. žemės sklypo plotas: 3506 m<sup>2</sup>.
2. teritorijos naudojimo tipas: Paslaugų teritorija (PA).
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,50 m.
6. leistino pastatų aukščio altitudė: 20,0 m.
7. leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %.
8. leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,2.
9. užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp).
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10 %.
11. pastatų aukštų skaičius: 1 a.
12. statinių paskirtys: prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
  - VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
  - VIII. Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos;
  - XII. Suskystintųjų dujų degalinių apsaugos zonos;
  - XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
14. servitutai:
  - 206 – servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0363 ha (esamas, servitutų zona Nr. 1);
  - 207 - servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0363 ha (esamas, servitutų zona Nr. 1);
  - 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0173 ha (projektuojamas, servitutų zona Nr. 2).

### **Žemės sklypas Nr. 2**

1. žemės sklypo plotas: 2129 m<sup>2</sup>.
2. teritorijos naudojimo tipas: Paslaugų teritorija (PA).
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,50 m.
6. leistino pastatų aukščio altitudė: 20,0 m.
7. leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %.
8. leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4.
9. užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp).
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10 %.
11. pastatų aukštų skaičius: 1 – 2 a.
12. statinių paskirtys: prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.

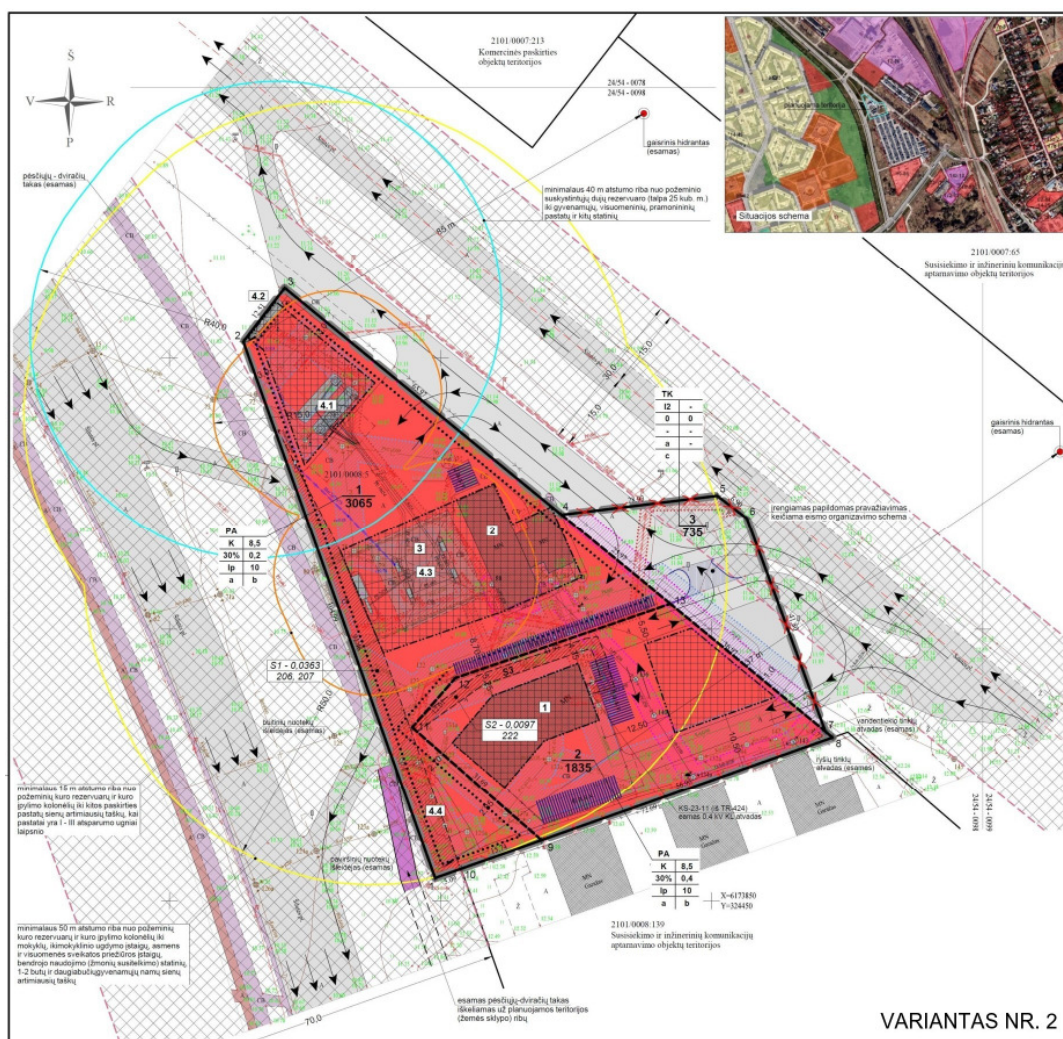
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
  - VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
  - XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

14. servitutai:

- 222 –servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0097 ha (projektuojamas, servitutų zona Nr. S3;
- 222 –servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0026 ha (projektuojamas, servitutų zona Nr. S4.

Pastaba: projektuojamiems žemės sklypams taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų sudėtis ir plotai konkretizuojami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

### 5. Detaliojo plano keitimo koncepcija (VARIANTAS Nr. 2)



5 pav. Detaliojo plano koncepcijos brėžinys (variantas Nr. 2)

#### 5.1. Žemės sklypų formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0008:5) dalijamas į tris žemės sklypus. Žemės sklypas Nr. 1 formuojamas iš AB „Ventus – Nafta“ valdomos žemės sklypo dalies, kurios plotas: 3065 m². Žemės sklypas Nr. 2 formuojamas iš UAB „Naujosios statybų idėjos“ valdomos žemės sklypo dalies, kurios plotas: 1835 m². Žemės sklypas Nr. 3 formuojamas iš Lietuvos Respublikos valdomos žemės sklypo dalies, kurios plotas: 735 m². Kadangi planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo savininkai (juridiniai asmenys) nėra išpirkę ir ateityje neketina išpirkti Lietuvos Respublikos valdomos žemės sklypo dalies, o taip pat dėl to, kad ši sklypo dalis patenka į Šilutės plento rytinės atšakos gatvės raudonųjų linijų juosta, žemės sklypas Nr. 3 teisės aktais nustatyta tvarka išregistruojamas iš Nekilnojamojo turto kadastro registro ir pervedamas į valstybinės žemės fondą.

## 5.2. Teritorijos naudojimo reglamentai

Formuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kitos paskirties žemė) nekeičiama. Žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 žemės naudojimo būdas (komercinės paskirties objektų teritorijos) nekeičiamas, nustatomas teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija (PA). Žemės sklypui Nr. 3 nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).

Statybos ribos ir statybos zonos (detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pažymėtos grafiškai), leistini žemės sklypų užstatymo tankio (%) ir užstatymo intensyvumo indeksai yra nustatyti vadovaujantis LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintų galiojančios suvestinės redakcijos Teritorijų planavimo normų VII skyriaus nuostatomis, statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitų teisės aktų reikalavimais bei .

Žemės sklype Nr. 1 nustatomas leistinas užstatymo tankis: 30 %, užstatymo intensyvumo indeksas: 0,2, užstatymo tipas - laisvo planavimo, maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 8,5 m (altitudė - 20,00 m), pastatų aukštų skaičius - 1, statinių paskirtys - prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.

Žemės sklype Nr. 2 nustatomas leistinas užstatymo tankis: 30 %, užstatymo intensyvumo indeksas: 0,4, užstatymo tipas - laisvo planavimo, maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 8,5 m (altitudė - 20,00 m), pastatų aukštų skaičius - nuo 1 iki 2 aukštų, statinių paskirtys - prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.

Žemės sklype Nr. 3 nustatomas leistinas užstatymo tankis: 0 %, užstatymo intensyvumo indeksas: 0, užstatymo tipas - nenustatomas, maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 0 m (altitudė - nenustatoma), pastatų aukštų skaičius - nenustatomas, statinių paskirtys - susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.

Pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje vykdomų ūkinių veiklų pobūdžių keisti nenumatoma: žemės sklype Nr. 1 bus vykdoma esamos skystojo kuro degalinės eksploatacija, nenumatant reikšmingos vykdomos ūkinės veiklos plėtros, žemės sklype Nr. 2 bus vykdoma lengvųjų automobilių techninio aptarnavimo veikla, numatant naujos ne maisto prekių parduotuvės statybą.
2. Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius, žemės sklypas Nr. 3 teisės aktais nustatyta tvarka išregistruojamas iš Nekilnojamojo turto kadastro registro ir pervedamas į valstybinės žemės fondą.
3. Detaliojo plano keitimo koncepcijos brėžinyje grafiškai pažymėtos statybos ribos ir statybos zonos bei užstatymo tankio ir intensyvumo indeksai gali būti tikslinami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Priklausomieji želdynai ir želdinių teritorijos:

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (galiojanti suvestinė įsakymo redakcija) patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, komercinės paskirties objektų teritorijose (žemės sklypai Nr. 1, Nr. 2) mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 10 % nuo viso žemės sklypo ploto. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose (žemės sklypas Nr. 3) priklausomieji želdynai įrengiami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 (LRV 1995-12-29 nutarimo Nr. 1640 galiojanti suvestinė redakcija) reikalavimais. Iki detaliojo plano keitimo planuojamai teritorijai taikytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (apsaugos zonų) sudėtis, padėtis ir plotai tikslinami atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje esančius inžinerinius tinklus ir įrenginius bei projektuojamų žemės sklypų tarpusavio ribas ir jų plotus. Inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano koncepcijos brėžinyje.

Inžinerinių statinių ir komunikacijų apsaugos zonos:

- ryšių linijų apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 2 m abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 m aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą (SŽMNS, I skyrius, 1 p.);
- požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų (SŽMNS, VI skyrius, 19 p.);



- skystojo kuro degalinės apsaugos zona – 2 m žemės juosta aplink degalinės sklypo ribas (SŽMNS, VIII skyrius, 31 p.);
- suskystintųjų dujų degalinės apsaugos zona – ne siauresnė kaip 10 m žemės juosta aplink dujų degalinės tvorą už teritorijos ribos (SŽMNS, XII skyrius, 49 p.)
- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai šie tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies; kai šie tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, apsaugos zona yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies (SŽMNS, XLIX skyrius, 197 p.).

#### Servitutai:

Esamų (Nekilnojamojo turto registre įregistruotų) servitutų (kodas 206, 207) zona Nr. S1 ir elektros kabelinių linijų aptarnavimui projektuojamo servituto (kodas 222) zona Nr S2 yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano koncepcijos brėžinyje.

#### Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

##### **Žemės sklypas Nr. 1**

1. žemės sklypo plotas: 3065 m<sup>2</sup>.
2. teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA).
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,50 m.
6. leistino pastatų aukščio altitudė: 20,0 m.
7. leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %.
8. leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,2.
9. užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp).
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10 %.
11. pastatų aukštų skaičius: 1 a.
12. statinių paskirtys: prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
  - VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
  - VIII. Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos;
  - XII. Suskystintųjų dujų degalinių apsaugos zonos;
  - XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
14. servitutai:
  - 206 – servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0363 ha (esamas, servitutų zona Nr. 1);
  - 207 - servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0363 ha (esamas, servitutų zona Nr. 1).

##### **Žemės sklypas Nr. 2**

1. žemės sklypo plotas: 1835 m<sup>2</sup>.
2. teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA).
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,50 m.
6. leistino pastatų aukščio altitudė: 20,0 m.
7. leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %.
8. leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4.
9. užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp).
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10 %.
11. pastatų aukštų skaičius: 1 – 2 a.
12. statinių paskirtys: prekybos, paslaugų paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

## 14. servitutai:

S3 –servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222.

**Žemės sklypas Nr. 3**

1. žemės sklypo plotas: 735 m<sup>2</sup>.
2. teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
5. leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: -.
6. leistino pastatų aukščio altitudė: -.
7. leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.
8. leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.
9. užstatymo tipas: -.
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: -.
11. pastatų aukštų skaičius: -.
12. statinių paskirtys: susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
  - VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
  - XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
14. servitutai: -.

## Pastabos:

1. Projektuojamiems žemės sklypams taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų sudėtis ir plotai konkretizuojami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.
2. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, žemės sklypas Nr. 3 teisės aktais nustatyta tvarka išregistruojamas iš Nekilnojamojo turto kadastro registro ir pervedamas į valstybinės žemės fondą.

**6. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA****6.1. Susisiekimo komunikacijos (eismo organizavimas)**

Planuojama teritorija yra išsišakojusiomis Šilutės plento vienos krypties eismo (B<sub>1</sub> kategorijos) gatvių juostomis apribotoje teritorijoje. Atstumas tarp Šilutės pl. gatvės raudonųjų linijų (RL) – 70 m (vakarų pusėje esanti gatvės juosta) ir 30 m (rytų pusėje esanti gatvės juosta). Kadangi projektuojamo žemės sklypo Nr. 3 dalis patenka į Šilutės plento rytinės atšakos gatvės raudonųjų linijų juostą, šis žemės sklypas teisės aktais nustatyta tvarka išregistruojamas iš Nekilnojamojo turto kadastro registro ir pervedamas į valstybinės žemės fondą, numatant šį žemės plotą panaudoti perspektyvinei Šilutės plento gatvės elementų ir (ar) centralizuotų inžinerinių tinklų plėtrai.

Įvažiavimai (išvažiavimai) į projektuojamą žemės sklypą Nr. 1 numatomi (yra esami) tiek iš vakarinės tiek iš rytinės Šilutės plento gatvių juostų. Keičiama įvažiavimo (išvažiavimo) į žemės sklypą Nr. 2 eismo organizavimo schema - įvažiavimas numatomas esamu privažiavimo keliu iš rytinės Šilutės plento gatvės juostos, išvažiavimas į rytinę Šilutės plento gatvės juostą numatomas esamu paraleliniu privažiavimo keliu, tam tikslui įrengiant papildomą pravažiavimo jungtį.

Įrengiamų žemės sklypuose automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, priklausomai nuo statinių paskirties, turi tenkinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (30 lentelė) reikalavimus:

Eilės Nr.	Pastatų paskirtis	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.3.	Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
7.	Paslaugų paskirties statiniai	
7.1.	Automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
7.2.	Automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai

Žemės sklype Nr. 1 numatomos 6 automobilių stovėjimo vietos (1 esamas automobilių plovimo įrenginys, degalinės prekybos salės plotas – 150 m<sup>2</sup>).

Žemės sklype Nr. 2 numatoma 11 automobilių stovėjimo vietų (esamos 6 automobilių remonto vietos, planuojamos ne maisto produktų parduotuvės prekybos salės plotas – 150 m<sup>2</sup>).

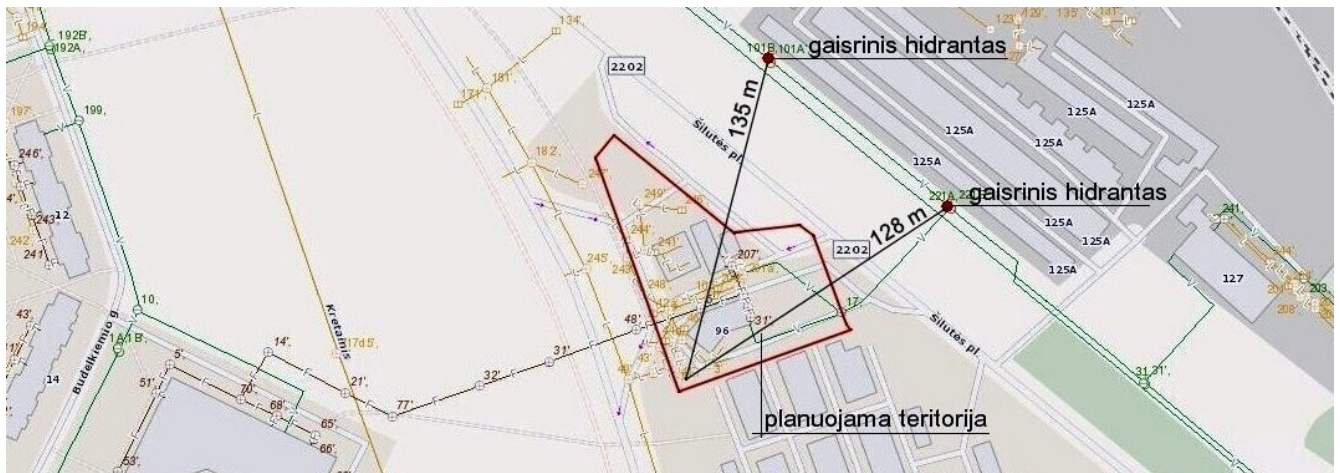
### 6.2. Inžineriniai tinklai

Formuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys objektai (skystojo kuro degalinė ir lengvųjų automobilių techninio aptarnavimo punktas) yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų. Taip pat šie objektai yra prijungti prie 0,4 kV elektros skirstomųjų ir telekomunikacijų tinklų. Esant reikalui nauji inžineriniai tinklai statomi arba esami inžineriniai tinklai iškeliami vadovaujantis šių tinklų valdytojų nustatytais sąlygomis.

Esamų bei nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamomis naudoti inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų atitinkamų skyrių reikalavimai.

### 6.3. Gaisrinė sauga

Planuojamos teritorijos atžvilgiu artimiausi gaisriniai hidrantai yra rytinėje Šilutės plento pusėje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo šių hidrantų iki sklype esančių pastatų perimetro tolimiausių taškų yra mažesnis kaip 200 m.



6 pav. Gaisrinių hidrantų išdėstymo schema

Žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 esami statiniai eksploatuojami ir (arba) nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Skystojo kuro ir alternatyviųjų degalų degalinių įrenginių pagrindiniai eksploatavimo, techniniai, organizaciniai ir techninės saugos reikalavimai užtikrinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009-04-16 įsakymu Nr. 1-37 patvirtintomis „Degalinių eksploatavimo taisyklėmis“.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

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

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Teritorijų planavimo vadovas E. Petrauskas (A 1079)