

TERITORIJŲ PLANAVIMĄ REGLAMENTUOJANTYS ĮSTATYMAI IR NORMATYVINIAI DOKUMENTAI:

- [1] LR Žemės įstatymas (1994-04-26 Nr.I-446; red. 1995-06-13 Nr.I-939, 1997-06-26 Nr. VIII-315)
- [2] LR Vandens įstatymas (2003-03-25 Nr. IX-1388)
- [3] LR Želdynų įstatymas (2007-06-28 Nr. X-1241)
- [4] LR Teritorijų planavimo įstatymas (2004-01-15, Nr. IX-1962)
- [5] LR Statybos įstatymas (1996-03-19, Nr. I-1240)
- [6] LR Melioracijos įstatymas (2004-02-05 Nr. IX-2009)
- [7] LR Nekilnojamo turto kadastro įstatymo pakeitimo įstatymas (2003-05-27 Nr. IX-1582)
- [8] LR Aplinkos apsaugos įstatymas (1992-01-21 Nr.I-2223)
- [9] LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas (1999-11-04 Nr.VIII-1392)
- [10] LR Atliekų tvarkymo įstatymas (2002-07-01 Nr.IX-1004)
- [11] LR Kelių įstatymas (1995-05-11 Nr. I-891)
- [12] LR Transporto veiklos pagrindų įstatymas (Žin., 1991, Nr.30-804; 2002,Nr.29-1034)
- [13] LR Saugaus eismo automobilių keliais įstatymas (Žin.,2000, Nr.92-2883; 2007, Nr.128-5213)
- [14] Kelių eismo sąlygų kontrolės tvarkos aprašas (Lietuvos policijos generalinio komisaro 2005-10-24 įsak. Nr.5-V-671)
- [15] Kelių eismo konvencija (Žin., 2002, Nr.2-54)
- [16] Kelių priežiūros tvarkos aprašas (LRV 2004-02-11 nut. Nr.155)
- [17] Detaliųjų planų rengimo taisyklės (LR AM 2004-05-03 įsak.Nr.D1-239)
- [18] Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LRV 1995-12-29 nut.Nr.1640)
- [19] Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašas (LRV 2004-07-16 nut. Nr.920)
- [20] Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės (LRV 2004-10-13 nut.Nr.1278)
- [21] Nuotekų tvarkymo reglamentas (LR AM 2007-10-08 įsak. Nr. D1-515)
- [22] Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas (LR AM 2007-02-14 įsak. Nr.D1-98)
- [23] Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai (LRV 2004-07-16 nut.)
- [24] Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas (LRV nut. Nr.967)
- [25] Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės (LR SAM 2004-08-19 įsak. Nr. V-586)
- [26] Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija (LR AM 2005-03-17 įsak. Nr. D1-151).
- [27] Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys (LR AM ir LR ŽŪM 2005-01-20 įsak. Nr. 3D-37/D1-40)
- [28] Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (LR ŽŪM ir LR AM 2004-10-04 įsak. Nr.3D-452/D1-513)
- [29] KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (LR AM ir LR SM 2008-01-09 įsak. Nr.D1-11/3-3; Žin., 2008, Nr.9-322)
- [30] Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu (LR AM 2007-04-02 įs.Nr.D1-193)
- [31] Kelių priežiūros tvarkos aprašas (LRV 2004-02-11 nut. Nr. 155)
- [32] STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos
- [33] STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
- [34] STR 2.02.07:2004 Gamybos įmonių ir sandėlių statiniai. Pagrindiniai reikalavimai
- [35] STR 2.03.02:2005 Gamybos pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas
- [36] HN 33-1:2003 Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje
- [37] HN 80:2000 Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje
- [38] HN 81:2005 Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMOJO RAŠTO SUDĖTIS**

### **1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

- 1.1. Priimtų sprendinių apžvalga
- 1.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas
- 1.3. Architektūriniai urbanistiniai apribojimai
- 1.4. Inžineriniai sprendimai
- 1.5. Transportas ir eismo organizavimas
- 1.6. Aplinkos apsauga
- 1.7. Higieninė sauga
- 1.8. Gaisrinė sauga

### **2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS**

- 2.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai
- 2.2. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui
- 2.3. Poveikis socialinei aplinkai
- 2.4. Poveikis ekonominei aplinkai
- 2.5. Poveikis saugiam eismui ir valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai.

### **3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA**

# 1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

## 1.1. Priimtų sprendinių apžvalga

- Detalusis planas parengtas vykdant Telšių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. liepos 19 d. sprendimą Nr. T1-196 (žr. <PARENGIAMOJO ETAPO DOKUMENTAI>).
- Detaliojo plano rengimo tikslai:
  - padalinti esamą žemės sklypą;
  - pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemės (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos/naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos),
  - nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą pramonės ir sandėliavimo įmonių statiniams statyti ir su šia veikla susijusioms inžinerinėms bei susisiekimo komunikacijoms įrengti.
- Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami vadovaujantis LR Žemės įstatymo 24, 30 ir 40 str. nuostatomis.
- Detaliojo plano uždaviniai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2d. apibrėžtus uždavinius, t.y.:
  - detalizuojami bendrojo teritorijų planavimo dokumente nustatyti teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai,
  - siekiama suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms,
  - keičiamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas statinių statybos projektui rengti ir žemės sklypams naudoti,
  - siekiama suformuoti žemės juostas komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės infrastruktūros plėtrai.
- Atsižvelgiant į STR 2.02.07:2004 ir STR 2.03.02:2005 keliamus reikalavimus, nustatomi architektūriniai urbanistiniai apribojimai planuojamų statinių statybai.
- Pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas tikslinami ir nustatomi žemės naudojimo apribojimai naujai suformuotiems žemės sklypams naudoti.

## 1.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas

- Planuojama teritorija apima vieną NT registre įregistruotą žemės sklypą, kurį numatoma padalinti, suformuojant penkis pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypus, vieną komercinės paskirties objekto statybai (pvz. maitinimo įstaigai) ir du inžinerinės infrastruktūros objektų statybos.
- Nustatomi žemės naudojimo apribojimai ir teritorijos tvarkymo režimas.
- Žemiau lentelėse pateiktos kiekvieno formuojamo žemės sklypo nustatomų reglamentų santraukos:

<b>SKLYPAS NR.1</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	15055 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1)	
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m	
Leistinas užstatymo tankumas	60 %	
Leistinas užstatymo intensyvumas	120 %	
Leistinas tūrio tankio rodiklis	6 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio	
Tarnaujantys servitutai	206 – komunikacijoms tiesti	550 m <sup>2</sup>
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijoms tiesti	sklypuose Nr. 2, 3, 6, 7, 8
	105 – statinių servitutas	statiniai sklypuose Nr. 2, 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	nėra	
Kiti apribojimai	XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 15055 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 15055 m <sup>2</sup>	

<b>SKLYPAS NR.2</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	7552 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Komercinės paskirties objektų teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1)	
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m	
Leistinas užstatymo tankumas	25 %	
Leistinas užstatymo intensyvumas	50%	
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio	
Tarnaujantys servitutai	206 – komunikacijoms tiesti	2686 m <sup>2</sup>
	205 – statinių servitutai	Planuojamas įrengti artezinis gręžinys
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijoms tiesti	sklypuose Nr. 3, 6, 7, 8
	105 – statinių servitutas	statiniai sklypuose Nr. 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 3555 m <sup>2</sup>	
Kiti apribojimai	XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 7552 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 7552 m <sup>2</sup>	

<b>SKLYPAS NR.3</b>	
Adresas	suteikiamas
Sklypo plotas	15095 m <sup>2</sup>
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	<b>KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ</b>
Žemės naudojimo būdas	<b>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</b>
Žemės naudojimo pobūdis	Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1)
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m
Leistinas užstatymo tankumas	75 %
Leistinas užstatymo intensyvumas	150 %
Leistinas tūrio tankio rodiklis	6 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio
Tarnaujantys servitutai	206 – komunikacijoms tiesti 420 m <sup>2</sup>
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijoms tiesti sklypuose Nr. 2, 6, 7, 8
	105 – statinių servitutas statiniai sklypuose Nr. 2, 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 1054 m <sup>2</sup>
Kiti apribojimai	XX (vandenviečių SAZ) – 370 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 15095 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 15095 m <sup>2</sup>

<b>SKLYPAS NR.4</b>	
Adresas	suteikiamas
Sklypo plotas	11963 m <sup>2</sup>
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	<b>KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ</b>
Žemės naudojimo būdas	<b>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</b>
Žemės naudojimo pobūdis	Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1)
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m
Leistinas užstatymo tankumas	40 %
Leistinas užstatymo intensyvumas	80%
Leistinas tūrio tankio rodiklis	6 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio
Tarnaujantys servitutai	203 – kelio servitutas S4 - 670 m <sup>2</sup> , įvažiavimui į sklypus k. Nr. 780300040124 ir 780300040009
	206 – komunikacijoms tiesti 112 m <sup>2</sup>
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijoms tiesti sklypuose Nr. 2, 5, 6, 7, 8
	105 – statinių servitutas statiniai sklypuose Nr. 2, 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 4175 m <sup>2</sup>
Kiti apribojimai	XX (vandenviečių SAZ) – 2343 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 11383 m <sup>2</sup> XXVIII (vandens telkiniai) – 580 m <sup>2</sup> XXIX (vandens telkinių AJ ir AZ) – 800 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 11383 m <sup>2</sup>

<b>SKLYPAS NR.5</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	14333 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1)	
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m	
Leistinas užstatymo tankumas	50%	
Leistinas užstatymo intensyvumas	100 %	
Leistinas tūrio tankio rodiklis	6 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio	
Tarnaujantys servitutai	203 – kelio servitutas	S5 – 560 m <sup>2</sup> , įvažiavimui į sklypus k. Nr. 780300040124 ir 780300040009
	206 – komunikacijos tiesiai	770 m <sup>2</sup>
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijos tiesiai	sklypuose Nr. 2, 6, 7, 8
	105 – statinių servitutas	statiniai sklypuose Nr. 2, 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 2784 m <sup>2</sup>	
Kiti apribojimai	XX (vandenviečių SAZ) – 14333 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 12843 m <sup>2</sup> XXVIII (vandens telkiniai) – 1490 m <sup>2</sup> XXIX (vandens telkinių AJ ir AZ) – 1686 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 12843 m <sup>2</sup>	

<b>SKLYPAS NR.6</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	14015 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1)	
Galima statinių statyba	1-3 aukštų pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatų statyba statybos ribų apibrėžtoje zonoje. Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio 12m	
Leistinas užstatymo tankumas	70 %	
Leistinas užstatymo intensyvumas	140 %	
Leistinas tūrio tankio rodiklis	6 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio	
Tarnaujantys servitutai	206 – komunikacijos tiesiai	140 m <sup>2</sup>
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
	106 – komunikacijos tiesiai	sklypuose Nr. 2, 7, 8
	105 – statinių servitutas	statiniai sklypuose Nr. 2, 7, 8
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 510 m <sup>2</sup>	
Kiti apribojimai	XX (vandenviečių SAZ) – 14015 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 13931 m <sup>2</sup> XXVIII (vandens telkiniai) – 84 m <sup>2</sup> XXIX (vandens telkinių AJ ir AZ) – 133 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 13931 m <sup>2</sup>	

<b>SKLYPAS NR. 7</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	338 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Inžinerinės infrastruktūros teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (indeksas I1)	
Statinių statyba	Sklypas skirtas inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių įrenginių (transformatorinės) statybai. Kitų pastatų statyba negalima	
Leistinas užstatymo tankumas	Pagal reikalingus techninius parametrus	
Leistinas užstatymo intensyvumas	Pagal reikalingus techninius parametrus	
Įvažiavimas į sklypą	iš planuojamo kelio	
Tarnaujantys servitutai	206 – komunikacijos tiesiai	215 m <sup>2</sup>
	205 – statinių servitutai	planuojama įrengti TP
Viešpataujantys servitutai	103 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> sklype Nr. 8
Kiti servitutai	7 – teisė svetimam statinio naudotojui naudoti statinį, stovintį žemės sklype (statinys Nr. 2)	
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	VI – 136 m <sup>2</sup>	
Kiti apribojimai	XX (vandenviečių SAZ) – 338 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 338 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 338 m <sup>2</sup>	

<b>SKLYPAS NR. 8</b>		
Adresas	suteikiamas	
Sklypo plotas	13649 m <sup>2</sup>	
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	
Žemės naudojimo būdas	<b>Inžinerinės infrastruktūros teritorijos</b>	
Žemės naudojimo pobūdis	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (indeksas I2)	
Statinių statyba	Sklypas skirtas kelio įrengimui, inžinerinių tinklų ir jų aptarnavimui skirtų inžinerinės infrastruktūros objektų statybai. Galima įrengti iki 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelę.	
Leistinas užstatymo tankumas	-	
Leistinas užstatymo intensyvumas	-	
Įvažiavimas į sklypą	Iš krašto kelio Nr. 161	
Tarnaujantys servitutai	203 – kelio servitutas	S8a - 13649 m <sup>2</sup> , įvažiavimui į sklypus Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 S8b - 704 m <sup>2</sup> , įvažiavimui į sklypą k. Nr. 780300040101, S8c - 1230 m <sup>2</sup> , įvažiavimui į sklypus k. Nr. 780300040124 ir 780300040009
	206 – komunikacijos tiesiai	8114 m <sup>2</sup>
	205 – statinių servitutas	Naftos produktų rinktuvė ir smėliagaudė
Viešpataujantys servitutai	105 – statinių servitutai	TP sklype Nr. 7
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	I – 464 m <sup>2</sup> , VI – 4795 m <sup>2</sup>	
Kiti apribojimai	II (kelių AZ) – 4370 m <sup>2</sup> , XX (vandenviečių SAZ) – 6171 m <sup>2</sup> XXI (melioracijos sistemos bei įrenginiai) – 13503 m <sup>2</sup> XXVIII (vandens telkiniai) – 146 m <sup>2</sup> XXIX (vandens telkinių AJ ir AZ) – 175 m <sup>2</sup> LI (dirvožemio apsauga) – 13503 m <sup>2</sup>	

- Reglamentuojamų sąvokų paaiškinimą žr. Aiškinamojo rašto prieduose.
- Statybos ribų reglamentą žr. aiškinamojo rašto sk. 'Architektūriniai urbanistiniai apribojimai'.
- Planuojamos teritorijos inžinerinis aprūpinimas aprašytas aiškinamojo rašto sk. 'Inžineriniai sprendimai'.
- Planuojamų tinklų padėtis ir ilgis gali kisti, priklausomai nuo techninio projekto sprendinių. Apsaugos zonų plotas tikslinamas parengus techninį projektą.
- Žemės naudojimo apribojimus inžinerinių tinklų apsaugos zonose žr. Aiškinamojo rašto prieduose.

### 1.3. Architektūriniai urbanistiniai apribojimai

- Planuojamos teritorijos užstatymas formuojamas pagal Techninę užduotį, atsižvelgiant į numatomą vykdyti ūkinę veiklą ir vadovaujantis STR 2.03.02:2005 [35] nuostatomis. Pastatų statyba galima statybos ribų apibrėžtoje zonoje.
- Projektuojant statinius, projekto Sklypo sutvarkymo dalyje turi būti atsižvelgiama į:
  - Sklypo padalijimą į paskirties zonas, įvertinant technologinius ryšius, visuomenės sveikatos saugos ir priešgaisrinius reikalavimus, krovinių apyvartą ir transporto rūšis;
  - racionalių technologinius, transporto ir kitus inžinerinius ryšius Sklype;
  - intensyvų Sklypo antžeminės ir požeminės erdvės panaudojimą, numatant būtiną ir pagrįstą Sklypo ploto rezervą gamybos plėtrai, jei tai numatyta statinio projektavimo užduotyje;
  - galimybę vykdyti statybą etapais bei pradėti naudoti Sklype dalį projektuojamų statinių, neužbaigus viso Sklypo užstatymo (jei tai numatyta Techninėje užduotyje);
  - vieningo architektūrinio ansamblio sukūrimą, derinant jį su kraštovaizdžiu, vadovaujantis detaliu planu bei statinio projektavimo sąlygų sąvadu;
  - gretimų sklypų apsaugą nuo erozijos, užpelkėjimo, gruntinių vandenų bei atvirų vandens telkinių užteršimo gamybinėmis nuotekomis bei atliekomis;
  - už Sklypo ribų esančios statybvietės dalies, laikinai naudojamos tik statybos metu, žemės struktūros, pažeistos statybos metu, rekultivavimą.
- Sklypas dalijamas į šias pagrindines paskirties zonas:
  - gamybos, kurioje išdėstomi gamybos ir pramonės statiniai;
  - sandėliavimo, kurioje išdėstomi sandėliavimo statiniai;
  - administracinę-pagalbinę, kurioje išdėstomi administracijos (valdymo) ir pagalbiniai statiniai (ar patalpos pastatuose), skirti darbuotojų reikmėms tenkinti;
  - rekreacijos (želdynai, poilsio aikštelės ir pan.).
- Atskirais atvejais, techniškai ekonomiškai pagrindus, be aukščiau nurodytų zonų, gali būti papildomai numatomos ir kitos zonos, tarp jų – priešgamyklinė zona, kuri išdėstoma Sklypo ribose už gamybos teritorijos aptvaro išorinio kontūro, kuris nebūtinai turi sutapti su Sklypo ribomis. Priešgamyklinėje zonoje gali būti statomi šių paskirčių statiniai (ar patalpos pastatuose), jei jie nurodyti Techninėje užduotyje:
  - gamyklos administracijos (valdymo);
  - įėjimo į įmonę kontrolės;
  - darbuotojų buitės, sanitarinių ir higienos patalpų;
  - klientų bei darbuotojų atviros ar uždaros automobilių bei bevariklio transporto saugyklos;
  - kiti pastatai bei statiniai, išskyrus gamybos statinius, priklausomai nuo Sklypo naudojimo paskirties.
- Darbuotojų viešojo maitinimo, sveikatos priežiūros, darbuotojų mokymo ir kitų paslaugų statinių statyba numatyta atskirame žemės sklype (skl. Nr. 2)
- Dalijimas į zonas atliekamas, įvertinant konkretaus Sklypo naudojimo reikalavimus.
- Sklypas gali būti nedalijamas į zonas, jei jame yra tik vienas ar keli pastatai, kuriuose talpinamos visų paskirčių patalpos (gamybos, administracinės – pagalbinės ir kt.).
- Kai įmanoma, priešgamyklinė zona išdėstoma iš tos Sklypo pusės, kurioje numatyti transporto įvažiavimai ir darbuotojams skirti įėjimai į gamybos teritoriją.
- Priešgamyklinės zonos plotas nustatomas priklausomai nuo šioje zonoje numatomų statyti statinių.
- Automobilių saugyklų (stovėjimo aikštelių) plotas nustatomas pagal STR 2.06.01:1999 reikalavimus.
- Prieš įėjimus į gamybos teritoriją ir įėjimus į buitės higienos patalpas, valgyklas ir administracinius pastatus turi būti numatyta aikštelė, kurios plotas apskaičiuojamas pagal didžiausioje pamainoje dirbančiųjų skaičių – ne mažiau, kaip 0,15 m<sup>2</sup> 1 žmogui.



- Atstumai tarp pastatų, inžinerinių statinių (tarp jų – inžinerinių tinklų) turi būti priimami mažiausiai leistini su sąlyga, kad nebūtų pažeistas detalajame plane nustatytas sklypo užstatymo tankis.
- Apskaičiuojant sklypo užstatymo tankį, užstatymo plotas nustatomas, kaip suma plotų, užimtų visų rūšių pastatais ir inžineriniais statiniais, tarp jų: stoginėmis, atvirais technologijos, vandentiekio, nuotekų, vėdinimo, energetikos ir kitais statiniais, estakadomis ir galerijomis, pakrovimo ir iškrovimo įtaisų aikštelėmis, taip pat požeminiais statiniais (rezervuarais, rūšiais, slėptuvėmis, tuneliais), virš kurių negalima statyti pastatų ir inžinerinių statinių, bei atviromis gamybos automobilių saugyklomis ir įvairios paskirties sandėliais.
- Į užstatymo plotą turi būti įskaičiuotas Sklype paliekamas rezervinis plotas, kuris pagal Techninę užduotį numatytas perspektyvinių pastatų ir inžinerinių statinių išdėstymui (pastatų ir inžinerinių statinių matmenų ribose).
- Į užstatymo plotą neįskaičiuojami plotai, užimti dirbtine ar natūralia žemės paviršiaus danga apie pastatus, šaligatviais, keliais, laikiniais pastatais ir inžineriniais statiniais, atviromis sporto aikštelėmis, dirbančiųjų poilsio aikštelėmis, želdiniais (medžiais, krūmais, gėlynais ir veja), atviromis automobilių (skirtų ne gamybos reikmėms) saugyklomis, atvirais vandens nuvedimo ir kitais grioviais, atraminėmis sienelėmis, požeminiais pastatais ir inžineriniais statiniais arba jų dalimis, virš kurių gali būti statomi kiti pastatai ir inžineriniai statiniai.
- Formuojant Sklypo reljefą, turi būti numatomos mažiausios žemės darbų apimtys įsivainamame Sklype. Jei Sklypas yra ant šlaito ar jo papėdėje, teritorija turi būti apsaugota nuo užtvindymo iš aukštesnės žemės reljefo pusės.
- Planuojamų statyti pastatų galimas ugniai atsparumo laipsnis I arba II. Didžiausias pastato gaisrinio skyriaus plotas ir atstumai tarp numatomų statyti pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ nuostatomis.
- Reglamentuojamas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus vidurkio. Nustatomas didžiausias pastatų aukštis iki karnizo 12,0m.
- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos statybinės ir apdailos medžiagos turi būti sertifikuotos Lietuvoje.

#### 1.4. Inžineriniai sprendimai

##### BENDROS NUOSTATOS

- Planuojamų inžinerinių tinklų sprendiniai parodyti brėžinyje DP.2 / Inžinerinių tinklų planas.
- Skirstomųjų inžinerinių tinklų įrengimui rezervuojami apsaugos zonų dydžio komunikaciniai koridoriai, nustatant servitutus komunikacijoms tiesti.
- Įrengiamų tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose nustatomi servitutai, sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais. Planuojamų tinklų užimamas apsaugos zonų dydis tikslinamas rengiant techninius projektus.
- Žemės naudojimo apribojimų aprašymas tinklų apsaugos zonose pateiktas Aiškinamojo rašto prieduose.
- Inžineriniai tinklai, kertantys krašto kelią Telšiai-Seda, gali būti klojami tik prastūmimo būdu.
- Planuojamos teritorijos inžineriniai tinklai projektuojami pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas. Dokumentacija gali būti rengiama dviem etapais - rengiant techninį projektą ir darbo projektą, arba vienu etapu - rengiant tik techninį darbo projektą.
- Požeminiai inžineriniai tinklai, išskyrus lietaus nuotekų tinklus, turi būti tiesiami nevažiujamoje kelio dalyje.
- Sutinkamai su LR Statybos įstatymo [5] 20 str. 7 d. nuostata, projektavimo sąlygose draudžiama nustatyti reikalavimą, kad statytojas (užsakovas) atliktų esamų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų remonto ar rekonstravimo darbus. Šiuos darbus privalo atlikti tų tinklų ar komunikacijų savininkai ar naudotojai. Jei būtina nutiesti naujus inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, sudaroma inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo ir statytojo (užsakovo) sutartis. Joje nurodoma inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų statybos finansavimo ir naudojimo tvarka bei nuosavybės teisės (užbaigus statybą). Ši sutartis pridedama prie statinio projekto.
- Kadangi planuojamoje teritorijoje galimi dideli žemės kasimo darbai, rengiant techninius projektus, techninių reglamentų nustatyta tvarka turi būti parengtas ir melioracijos sistemų pertvarkymo projektas.
- Už planuojamos teritorijos inžinerinių sistemų ir susisiekimo komunikacijų techninės dokumentacijos parengimą ir įgyvendinimą atsakingas teritorijų planavimo dokumento organizatorius. Šios sistemos gali būti įrenginėjamos etapais, priklausomai nuo įsivainamos teritorijos dydžio.

- Įvadinių tinklų sprendiniai brėžinyje parodyti sąlyginai, jų vieta ir ilgis gali kisti, priklausomai nuo techninio projekto sprendinių, kurie priimami atsižvelgiant į konkrečių objektų išdėstymą. Įvadinių (sklypų vidaus) tinklų techninė dokumentacija rengiama, derinama ir tvirtinama kompleksiskai, kartu su tūrinių objektų projektais, kaip sudėtinė jų dalis. Įvadiniams tinklams apsaugos zonos nenumatytos.
- Pastatai gali būti pripažinti tinkamai naudoti tik prijungus juos prie veikiančių inžinerinių tinklų.

#### VANDENS TIEKIMAS, NUOTEKŲ NUVEDIMAS

- Geriamos kokybės vandens tiekimui numatoma jungtis į esamus vandentiekio tinklus Gaudikaičių gyvenvietėje arba įrengti artezinį gręžinį. Grafinėje dalyje parodyta preliminarinė gręžinio įrengimo vieta.
- Buitinių nuotekų tvarkymui numatoma jungtis į esamą nuotekyną Gaudikaičių gyvenvietėje. Kaip alternatyvinė priemonė, gali būti įrengiamos vietinės nuotekų tvarkymo sistemos kiekvienos įmonės teritorijoje. Individualiuose nuotekų valymo įrengimuose iki leistino užterštumo lygio išvalytas vanduo būtų išleidžiamas į Svaigės upelį.
- Gamybiniam tikslams vanduo bus naudojamas uždaru ciklu.
- Transporto judėjimo zonose numatomos įrengti kietos dangos ir lietaus vandens surinkimo sistemos su naftos produktų rinktuve ir smėlio gaudykle, o žemės paviršius bus planuojamas taip, kad paviršinis vanduo nesikaupytų žaliuose plotuose ir nepatektų į aplinkines teritorijas.
- Paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų numatomas nuvesti į melioracijos sistemos rinktuvus arba tiesiai į atvirus vandens telkinius be apvalymo.

#### ELEKTROS TIEKIMAS

- Elektros tiekimas sprendžiamas vadovaujantis akcinės bendrovės „VST“ išduotomis planavimo sąlygomis Nr. TS-07-27-1320 ir kitais LR galiojančių norminių dokumentų reikalavimais.
- Elektros tiekimui numatoma 10/0,4kV modulinės tranzitinės transformatorinės statyba, kabeline linija jungiantis nuo esamų 10kV elektros oro linijų. Nuo projektuojamos transformatorinės iki elektros apskaitos spintų (ĮSAS), įrengiamu prie sklypų ribos, rezervuojamu komunikaciniu koridoriumi numatoma nutiesti 0,4 kV elektros kabelių linijas.
- Esamų orinių elektros linijų iškėlimas detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas. Esant būtinybei, šios linijos gali būti iškeliamos, įrengiant kabelines linijas esamų apsaugos zonų ribose.
- Detalesni sprendimai elektros tinklų įrengimui sprendžiami techniniame projekte, pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas.
- Teritorijos apšvietimas sprendžiamas techniniame projekte, pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas.

#### DUJŲ TIEKIMAS

- Dujų tiekimui į planuojamus objektus numatoma nutiesti dujotiekio liniją, jungiantis nuo skirtojo dujotiekio trasos, esančios kelio Telšiai – Seda rytinėje pusėje.

#### RYŠIAI

- Ryšių linijų įrengimui nuo planuojamų statyti pastatų iki kelio Telšiai-Seda-Gaudikaičiai sankirtos numatoma įrengti telefoninę kanalizaciją.

#### ŠILDYMAS

- Planuojama teritorija nėra centrinio šilumos tiekimo zonoje. Veikiančių šilumotiekio tinklų nėra.
- Pastatų šildymui numatoma naudoti kietą kurą, elektrą, dujas arba kitas alternatyvias priemones. Techniniai sprendimai priimami rengiant pastatų techninius projektus.

### 1.5. Transportas ir eismo organizavimas

- Privažiavimui prie formuojamų žemės sklypų numatyta įrengti akligatviu užsibaigiantį vietinės reikšmės kelią, kuris atsišakotų nuo krašto kelio Telšiai-Seda. Kadangi įsivainus planuojamą teritoriją padidėtų transporto srautas, kertantis šį kelią, esamą nuovažą numatoma rekonstruoti, perkelti ją į esamą sankryžą. Nuovažos pertvarkymo sprendiniai pateikti atskirai, brėžinyje DP.4.
- Įvažiavimų į formuojamus žemės sklypus vieta brėžinyje parodyta sąlyginai. Įėjimų ir įvažiavimų į Sklypus ir gamybos teritorijas vietas ir skaičius nurodomas Techninėje užduotyje, rengiant techninį projektą.

- Įvažiavimui į kaimyninius žemės sklypus nustatomi tarnaujantys kelio servitutai.
- Planuojamo akligatvio gale įrengiama automobilių apsisukimo aikštelė, kuri turi būti ne mažesnė kaip 12,5x12,5 m.
- Kelio apsaugos zonose esančius inžinerinius tinklus prižiūri jų savininkai. Šie tinklai tiesiami ir rekonstruojami pagal patvirtintus projektus. Darbams atlikti būtina gauti kelio ir žemės valdytojo ar jos savininko leidimą. Inžineriniai tinklai, kertantys krašto kelią Telšiai-Seda, gali būti klojami tik prastūmimo būdu.

## 1.6. Aplinkos apsauga

### VANDUO

- Geriamos kokybės vandens tiekimui numatoma jungtis į esamus vandentiekio tinklus Gaudikaičių gyvenvietėje arba įrengti artezinį gręžinį. Grafinėje dalyje parodyta preliminarinė gręžinio įrengimo vieta.
- Buitinių nuotekų tvarkymui numatoma jungtis į esamą nuotekyną Gaudikaičių gyvenvietėje, arba įrengti vietines nuotekų tvarkymo sistemas kiekvienos įmonės teritorijoje.
- Paviršines (lietaus) nuotekas nuo pastatų ir kietų dangų numatoma surinkti centralizuota lietaus vandens surinkimo sistema, apvalytą vandenį išleidžiant į Svaigės upelį.
- Už vietinių inžinerinių sistemų techninės dokumentacijos parengimą ir įgyvendinimą atsakingas teritorijų planavimo dokumento organizatorius. Techninis projektas rengiamas pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas.
- Pastatai gali būti pripažinti tinkamai naudoti tik prijungus juos prie veikiančių inžinerinių tinklų.
- Pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo [22] nuostatas, planuojamoje teritorijoje esančio vandens telkinio - Svaigės upelio - pakrančių apsaugos juosta ir apsaugos zona pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje didinama 3 kartus. Miestų ir miestelių teritorijose apsaugos zonų plotis lygus paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui. Šiuo konkrečiu atveju – 7,5 m.

### APLINKOS ORAS

- Objektų šildymui numatoma naudoti kietą kurą, elektrą, dujas arba kitas alternatyvias priemones, kurios bus parenkamos rengiant objektų techninius projektus.
- Galimų stacionarių taršos šaltinių poveikis bus nagrinėjamas rengiant objektų techninius projektus, vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu (1999-11-04 Nr.VIII-1392).

### ATLIEKOS

- Teritorijoje negali būti kaupiamos ir sandėliuojamos medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą.
- Vykdamas ūkinę veiklą, susidariusios komunalinės atliekos bus kaupiamos rūšiuojamų atliekų konteneriuose, specialiai įrengtose aikštelėse ir reguliariai išvežamos į Telšių regiono atliekų tvarkymo centro (TRATC) sąvartyną. Atliekas surenkančios, rūšiuojančios, gabenančios, saugančios, naudojančios bei šalinančios įmonės turi būti registruotos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.
- Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal AM 2006-12-29 įsak. Nr. D1-637 patvirtintas Statybinių atliekų tvarkymo taisykles. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į tinkamas naudoti vietoje atliekas (betono, keramikos, medienos, metalo gaminių, termoizoliacinių medžiagų ir kt.), kurias planuojama panaudoti aikštelių, pravažiavimų, takų dangų pagrindams, įrenginių ar priklausinių statybai, į tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos betono, keramikos, bituminės medžiagos) pristatomas į perdirbimo gamyklas, į netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės, kenksmingomis medžiagomis užteršta tara ir pakuotė), išvežamas į sąvartas.
- Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos aptvertoje statybos teritorijoje konteneriuose, uždaroje talpose ar tvarkingose krūvose, jei jos neužteršia aplinkos. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti ir specialios įmonės) ir atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą.
- Statytojas, baigęs statybą, statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisijai pateikia dokumentus apie netinkamų perdirbti ar panaudoti atliekų pristatymą atliekų tvarkytojams.

## DIRVOŽEMIS

- Žemės savininkai ir kiti fiziniai ar juridiniai asmenys, vykdantys darbus, susijusius su žemės paviršiaus pažeidimu, privalo saugoti nukastą derlingąjį dirvožemio sluoksnį ir jį naudoti pažeistai žemei reikultivuoti.
- Leidimai vykdyti kitus tyrinėjimo, projektavimo ir statybos darbus, susijusius su derlingojo dirvožemio sluoksnio pažeidimu, žemės plotuose, kurių, baigus šiuos darbus, nenumatoma užstatyti arba naudoti keliams tiesti, aikštelėms įrengti, kitiems įrenginiams išdėstyti, išduodami tik šiuos darbus vykdantiems asmenims įsipareigojus žemę sutvarkyti taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį, buvusią leidimo išdavimo metu.

## ŽEMĖS GELMĖS

- Duomenų apie planuojamos teritorijos žemės gelmių išteklius ir inžinerines-geologines sąlygas nėra.
- Inžineriniai-geologiniai tyrimai turi būti atlikti prieš rengiant techninius projektus.

## BIOLOGINĖ ĮVAIROVĖ

- Planuojamos teritorijos pietvakarine riba prateka Svaigės upelis, kuris, pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, yra mikroregioninės svarbos migracijos koridorius (C1). Šioje zonoje kraštovaizdžio formavimas susijęs su natūralios gamtinės aplinkos atkūrimu ir nauju ekologizuoto požiūrio taikymu naudojant teritoriją.
- Ne mažiau kaip 20% kiekvieno žemės sklypo teritorijos turi būti skirta priklausomųjų želdynų įrengimui. Priklausomųjų želdynų įrengimo ir tvarkymo darbai vykdomi pagal nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus (suderintus) želdinių tvarkymo, rekonstrukcijos ar kitus projektus bei schemas.
- Priklausomųjų želdynų techninė dokumentacija rengiama, derinama ir tvirtinama kompleksiškai, kartu su tūrinių objektų projektais, kaip sudėtinė jų dalis. Želdynai gali būti projektuojami dviem etapais, rengiant techninį projektą ir darbo projektą arba vienu etapu, rengiant tik techninį darbo projektą. Nedidelio ploto nesudėtingiems objektams rengiamas supaprastintas projektas.

## KITI ASPEKTAI

- Susiklosčiusios žemėnaudos struktūros pakitimai susiję su pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimu:

Žemės naudojimo būdas	Plotas m <sup>2</sup>	%
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	70461	77
Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	13987	15
t. sk. keliams tiesti	(13649)	-
Komercinės paskirties objektų teritorijos	7552	8
IŠ VISO	92000	100

- Žemės ūkio veiklai nenaudojamas žemės sklypas pertvarkomas, pritaikant jį pramonės ir/arba sandėliavimo objektų bei su šia veikla susijusių komercinės paskirties objektų statybai, o taip pat šių objektų eksploatavimui būtina susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra.

### 1.7. Higieninė sauga

- Higieninės saugos reikalavimus sąlygoja:
  - vidaus aplinka;
  - vandens tiekimas;
  - nuotekų šalinimas;
  - kietųjų atliekų šalinimas;
  - išorės aplinka.
- Vidaus aplinkos sprendiniai priimami tūrinių objektų techninių projektų rengimo stadijoje.
- Geriamos kokybės vandens tiekimui numatoma jungtis į esamus vandentiekio tinklus Gaudikaičių gyvenvietėje arba įrengti artezinį gręžinį. Grafinėje dalyje parodyta preliminarinė gręžinio įrengimo vieta su minimalia griežtojo režimo zona.

- Buitinių nuotekų tvarkymui numatoma jungtis į esamą nuotekyną Gaudikaičių gyvenvietėje, arba įrengti vietines nuotekų tvarkymo sistemas kiekvienos įmonės teritorijoje. Paviršines (lietaus) nuotekas nuo pastatų ir kietų dangų numatoma surinkti centralizuota lietaus vandens surinkimo sistema, apvalytą vandenį išleidžiant į Svaigės upelį.
- Vandentvarkos sistemų įrengimui gali būti naudojami tik Lietuvoje sertifikuoti statybos produktai ir įrenginiai. Susidarancios atliekos (pagal atskiras jų rūšis) kaupiamos rūšiuojamų atliekų konteineriuose, talpyklose ir pan. Konteinerių ar talpyklų aikštelė turi būti padengta vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%.
- Konteineriuose sukauptos komunalinės atliekos reguliariai išvežamos į Telšių regiono atliekų tvarkymo centro (TRATC) sąvartyną. Atliekas surenkančios, rūšiuojančios, gabenančios, saugančios, naudojančios bei šalinančios įmonės turi būti registruotos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.
- Statybinių atliekų šalinimas aprašytas skyriuje 'Aplinkos apsauga'.
- Vykdam planuojamą ūkinę veiklą pavojingos ar radioaktyvios medžiagos nebus naudojamos arba saugojamos.
- Dėl planuojamos ūkinės veiklos elektromagnetinės ir jonizuojančios spinduliuotės nebus, vibracija, šviesa, šiluma neviršys leistinų normų.
- Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, nes teritorija yra nutolusi nuo gyvenamųjų zonų daugiau nei 100 metrų.
- Dalis planuojamos teritorijos patenka į UAB „Žemaitijos pienas“ vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos III-ąją juostą.
- Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia krašto kelio Nr.161 Telšiai – Seda. Planuojamo užstatymo išdėstymas priimtas atsižvelgiant į kelio apsaugos zoną, t.y. ne arčiau kaip 50m nuo kelio sankasos briaunos.
- Sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų sienų ir denginių išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas arba elektromagnetinė spinduliuotė neturi viršyti HN 33-1:2003 [36] ir HN 80:2000 [37] nustatytų leistinų dydžių.

#### **1.8. Gaisrinė sauga**

- Planuojami statyti pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu priskiriami P.3. ir P.5. statinių funkcinei grupei.
- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, nustatant saugius atstumus tarp pastatų.
- Planuojama statyti I arba II ugniai atsparumo laipsnio pastatus. Planuojant atstumus tarp numatomų statyti pastatų turi būti laikomasi STR 2.01.04;2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ nuostatų.
- Galimo gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Teritorijų planavimo dokumente numatytos šios priemonės:
  - gaisrinių pravažiavimų ir privažiavimų kelių gaisrinei technikai, sujungtų su funkciniais pravažiavimais įrengimas,
  - gaisro plitimo ribojimas į gretimus pastatus, nustatant gaisrinio požūriui saugius atstumus,
  - planuojamų vandentiekio sistemų panaudojimas išorės gaisrų gesinimui.
- Nuo artimiausios gaisrinės iki planuojamos teritorijos privažiavimas nesudėtingas - pagrindinėmis Telšių miesto gatvėmis ir krašto keliu Telšiai – Seda, kelio trukmė <10min. Privažiavimui iki objektų suplanuotas vietinės reikšmės kelias.
- Ne mažiau kaip du įvažiavimai turi būti į gamybos teritorijas, kurių plotas didesnis kaip 5 ha.
- Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari.

## 2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

### 2.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai

- Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano nuostatas, planuojama teritorija yra VII-Užpg zonoje. VII zona – urbanistinės ūkinės integracijos ašių zona. Šioje teritorijoje prioritetas teikiamas ūkinei pramoninei (ne žemės ūkio) veiklai.
- Detaliuoju planu siekiama suformuoti žemės sklypus pramonės ir sandėliavimo įmonių bei su jų aptarnavimu susijusių komercinės paskirties objektų statybai, sudarant sąlygas investicijoms. Tuo tikslu esamas žemės sklypas pertvarkomas, keičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir padalijant jį į atskirus žemės sklypus.
- Suformuoti žemės sklypai bus naudojami su žemės ūkio produkcijos perdirbimu susijusių įmonių kūrimui.
- Teritoriją numatoma inžineriškai paruošti. Galimi alternatyvūs sprendimai vandens tiekimui ir nuotekų šalinimui. Sprendžiamas lietaus vandens nuvedimas ir elektros tiekimas, numatomos galimybės dujų tiekimui ir telefoninio ryšio plėtrai.
- Dėl numatomų įgyvendinti inžinerinių sprendinių, skypų įsisavinimas neigiamo poveikio teritorijos vystymo darnai ar planuojamai veiklai neturės.

### 2.2. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

- Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą nagrinėjama teritorija yra mažo vaizdingumo zonoje. Jokių rekreacinės paskirties objektų šiose apylinkėse nėra.
- Neigiamo poveikio gamtinei aplinkai, teritorijos ekosistemai, biologinei įvairovei, kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai neprognozuojama.
- Vykdytą ūkinę veiklą radioaktyvios ir pavojingos medžiagos nebus naudojamos, nebus jokio pavojaus dėl cheminių ar biologinių teršalų nutekėjimo.
- Įsisavinant teritoriją, tikimasi kraštovaizdžio estetiškos kokybės teigiamų pokyčių, nes statant naujus pastatus bus naudojamos šiuolaikiškos medžiagos, įgyvendinami moderniški architektūriniai sprendimai.
- Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra. Ne mažiau kaip 10% kiekvieno sklypo teritorijos numatoma skirti priklausomųjų želdynų įrengimui. Želdiniai suformuotuose sklypuose tvarkomi pagal techninių projektų sprendinius.
- Atliekos rūšiuojamos, kaupiamos ir tvarkomos konteinerine sistema pagal Telšių rajono tarybos patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles.

### 2.3. Poveikis socialinei aplinkai

- Įsisavinant ir eksploatuojant planuojamą teritoriją bus sukuriama naujos darbo vietos, kas turės teigiamą poveikį regiono socialinei būklei, gyventojų užimtumui, vietos bendruomenės raidai.
- Tvarkinga ir patraukli aplinka skatins gyventojų socialinį aktyvumą, pagerins gyvenimo kokybę.
- Planuojamoje teritorijoje yra visos galimybės sukurti tinkamas sąlygas darbo aplinkai. Teritoriją numatoma aprūpinti reikiama inžinerinės infrastruktūros sistema, susisiekimo komunikacijomis.
- Dalis planuojamos teritorijos bus skirta priklausomųjų želdynų įrengimui, kas sudarys geras sąlygas gyventojų darbui ir poilsiui.

### 2.4. Poveikis ekonominei aplinkai

- Panaudojant investicinių fondų ir privačias lėšas, planuojamą teritoriją numatoma aprūpinti inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra ir taip bus sukurta patraukli aplinka naujoms investicijoms.
- Planuojamai veiklai vykdyti numatoma pastatyti naujus modernios architektūros objektus, įdiegti pažangias technologijas.
- Naujos darbo vietos sudarys palankias sąlygas regiono ekonominei raidai, pagerins vietos bendruomenės pragyvenimo lygį.

### 2.5. Poveikis saugiam eismui ir valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai.

- Įsisavinus suformuotus žemės sklypus, prognozuojamas automobilių srauto, kertančio krašto kelią Telšiai-Seda, padidėjimas, todėl nuvažą iš krašto kelio į planuojamą teritoriją numatoma perkelti į esamą sankryžą Telšiai-Seda-Gaudikaičiai. Automobilių srautui pasiekus 10 aut./h, nuvažą turi būti rekonstruojama pagal detaliojo plano sprendiniuose pateiktą schemą.

### **3. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA**

#### **3.1. Numatoma veikla**

- Planuojamoje teritorijoje numatoma pramonės ir sandėliavimo įmonių, bei su jų aptarnavimu susijusių komercinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija. Dėl veiklos pobūdžio, masto ir numatomų įgyvendinti inžinerinių sprendinių ši veikla aplinkai nepavojinga.

#### **3.2. Sprendinių atitiktis numatomiems planavimo tikslams įgyvendinti**

- Detaliojo plano sprendiniais keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypas pertvarkomas, formuojant penkis žemės sklypus planuojamai ūkinei veiklai vykdyti ir tris sklypus su šia ūkine veikla susijusių objektų statybai. Nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas, įvertinamas poveikis įvairiems aplinkos komponentams.

#### **3.3. Dokumento ryšys su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir (ar) patvirtintais ilgalaikiais ir vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais**

- Detaliojo plano sprendiniai priimti vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

#### **3.4. Sprendinių poveikis**

- Sprendinių poveikis įvairiems aplinkos komponentams nežymus.

#### **3.5. Neigiamą sprendinių poveikį pašalinančios ar mažinančios priemonės**

- Numatoma komunalinių tinklų plėtra sumažins poveikį gamtos ištekliams.
- Priėmus alternatyvinį nuotekų tvarkymo sistemos su vietiniais nuotekų valymo įrenginiais sprendimą, į esamus vandens telkinius būtų išleidžiamas iki leistino užterštumo lygio išvalytas vanduo.
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimui nuo planuojamos teritorijos kietų dangų numatoma įrengti organizuotą lietaus nuotekų surinkimo sistemą su naftos produktų rinktuve ir smėliagaude, kas apsaugos dirvožemį ir paviršinio vandens telkinius nuo teršalų.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu ir Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis. Tai prevencinė priemonė sumažinti statybinių atliekų kiekius ir jų poveikį aplinkai.
- Nukastas ir išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis bus naudojamas planuojamos teritorijos paviršiaus formavimui ir želdynų įrengimui. Ši priemonė sumažins poveikį dirvožemiui.
- Transporto judėjimo zonose bus įrengiamos kietos dangos ir tai sumažins tiesioginį poveikį dirvožemiui.
- Nemažiau kaip 10% suformuotų sklypų teritorijos turi būti skirta želdynų įrengimui. Ši priemonė pagerins aplinkos mikroklimatą, sumažins urbanistinį poveikį gamtiniam kraštovaizdžiui.
- Nuovažos iš krašto kelio į planuojamą teritoriją perkėlimas ir rekonstravimas pagerins saugaus eismo sąlygas.

#### **3.6. Numatytos taikyti priemonės teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenai (monitoringui) atlikti**

- Aplinkos oro kokybės ir iš nuotekų valyklų išleidžiamų nuotekų užterštumo stebėseną vykdoma pagal norminių teisės aktų reikalavimus.

Sprendinių (jų alternatyvų) įvertinimo išvadinė santrauka pateikiama lentelėje

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	planavimo Teritorijų dokumento organizatorius: <b>Jonas Laivys</b> gyv. Paryžiaus Komunos g. 22-16, Klaipėda		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: <b>Projektavimo įmonė "Arka"</b> Žalioji g. 22-1, Telšiai		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <b>Žemės sklypo k. Nr. 7803/0004:36, esančio Kalnėnų k. Telšių r. sav. detalusis planas</b>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Detaliojo plano sprendiniai atitinka Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Patvirtintų arba rengiamų strateginio planavimo dokumentų, turinčių įtakos planuojamai teritorijai, nėra.		
6.	<i>Status quo</i> situacija: Neįgyvendinus detaliojo plano sprendinių prarandama galimybė prie mažiau palankių ūkininkauti vietovių priskirtiną teritoriją panaudoti ūkinei komercinei veiklai. Šis veiksnys ypač svarbus priemiestinėse teritorijose.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Suformuoti žemės sklypus gamybinės paskirties objektų statybai ir eksploatacijai, pritraukti investicijas, pagerinti socialinę ir ekonominę aplinką.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Dėl veiklos masto ir numatomų įgyvendinti inžinerinių sprendinių, neigiamas poveikis aplinkai nežymus.		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Detaliojo plano sprendinių poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai	planuojama teritorija yra VII-Užpg zonoje	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	statant naujus objektus bus naudojamos šiuolaikiškos medžiagos, įgyvendinami moderniški architektūriniai sprendimai, tvarkoma aplinka, įrengiami želdynai	Trumpalaikis, kol bus vykdomi statybos darbai
	socialinei aplinkai	naujos darbo vietos, gyventojų užimtumas, socialinis aktyvumas	-
	ekonominė aplinkai	Investicijų pritraukimas, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtra, vietos bendruomenės gyvenimo lygio kilimas	
	saugiam eismui ir valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai	Investicijos susisiekimo komunikacijų plėtrai	Trumpalaikis: nuovažos iš krašto kelio rekonstravimas



10.	Nulinės alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai	-	Nerentabili žemės ūkio paskirties žemė
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	sąnaudos kraštovaizdžio estetiniam vaizui palaikyti
	socialinei aplinkai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	prarandama galimybė prie mažiau palankių ūkininkauti vietovių priskirtiną teritoriją panaudoti ūkinei komercinei veiklai
	saugiam eismui ir valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtrai	-	-