

**TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS**

**PRIVALOMIEJI TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:**

N	M	T
1	2	3
4	5	6
a	b	c

1 - žemės naudojimo būdai (būdai);  
 2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);  
 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;  
 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;  
 5 - užstatymo tipas;  
 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %

**PAPILDOMI TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI \*\*\*\*:**  
 a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;  
 b - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (%);  
 c - automobilių parkavimas.

**T - KONKRETUS TERRITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS:**  
 GM - MISRIŲ GYVENAMŲJI TERRITORIJŲ

**TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASŲOMŲJŲ LENTELĖ:**

**TERRITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS:** GM - mišri gyvenamoji teritorija.  
**Žemės naudojimo paskirtis:** KT - kitos paskirties žemė.

1 - Žemės naudojimo būdai: G1 - vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos; K - komercinės paskirties objektų teritorijos; B - bendro naudojimo teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonių teritorijos.  
 2 - Leistinas pastatų aukštis (metrais): iki 10,50 m.  
 3 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 22 - 30.  
 4 - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 10.  
 5 - Užstatymo tipas: skyloje Nr. 1-30, 32-33, 37-51, 53, 55 nustatomas kitas (kt) užstatymo tipas. Vadovaujantis "Teritorijų planavimo normų" VII skyriaus 1 skirsnio nuostata 31.8 punktu galimi ir kiti užstatymo tipai nei nurodyti 31.1 - 31.7 punktuose. Pasirenkamas kitas (kt) užstatymo tipas, papildomose teritorijos naudojimo reglamentuose (a) nurodomi, kad: Žemės sklypuose 1-27, 29-30, 32-33, 37-50 galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai; žemės sklypuose Nr. 28, 55 galimi tyvs gyvenamieji namai; žemės sklypuose Nr. 51, 53 galimi keturi gyvenamieji namai.  
 6 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: %: G1 - ne mažiau kaip 25 %, K - ne mažiau kaip 10 %, B - ne mažiau kaip 15 %, I2 - ne mažiau kaip 10 %.

**Pastatų aukštis skaičius (metrai):** nuo 1 aukšto iki 2 aukšto su mansarda.  
**Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):**  
 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - skirti gyventi vieniems šeimai;  
 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai - skirti gyventi dviem šeimoms;  
 7.1. viešųjų paskirties pastatai;  
 7.2. administracinės paskirties pastatai;  
 7.3. prekybos paskirties pastatai;  
 7.4. paslaugų paskirties pastatai;  
 7.5. malūninių paskirties pastatai;  
 8. Susisiekimo komunikacijos;  
 9. Inžineriniai tinklai;  
 11. Sporto paskirties inžineriniai statiniai;  
 15.1. I grupės nesudėtingieji statiniai.

**\*\*\* PAPILDOMI TERRITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI (KITI REGLAMENTAI):**

**a - urbanistiniai ir architektūriniai:**  
 Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinių ryšių, proporcijų, medžiagškumo ir spalvino sprendimo darną. Projektuojant pastatų kvartalo architektūrą išraiška turi derėti tarpusavyje. Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinis ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausybės architektas.  
 Galimas užstatymo aukštis: sklypuose nustatytas maksimalus 10,50 m užstatymo aukšto reglamentais, pastatai gali būti statomi iki dviejų aukštų su mansarda. Vadovaujantis STR 2.02.00:2005 "Vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstamai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 6,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukšto metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingos aukšto turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.  
 Pagrindinių pastatų ir priklausomųjų skaičius: žemės sklypuose 1-27, 29-30, 32-33, 37-50 galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai; žemės sklypuose Nr. 28, 55 galimi tyvs gyvenamieji namai; maksimalus vieno pastato užstatymo plotas - apie 180 m<sup>2</sup>. Laikinių statinių statyba galima, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatui užstatymui plotu: planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonelius, kontenerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitas klijonamuosius objektus/įrenginius; planuojamoje teritorijoje galimi ne mažesni kaip 1,00 grupės nesudėtingi statiniai, išskyrus laisvus statinius. Sklype Nr. 56 gali būti ne daugiau kaip 4 pastatai.  
 Fasadų apdaila: spalva, medžiagškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu); naudojamos tradicinės Žemaitijos regiono spalvos; naudojamos linvos, įvairių rūšių sodrinės plytos, medis, akmuo.  
 Stogai: šlaitiniai, stogų nuolydžio kampas ir lėtinis sprendimas, dangos medžiagškumas ir spalvnis sprendimas maksimaliai artimesiems esantiems ar projektuojamiems gretimiems pastatams. Stogų ir fasadų dangos medžiagškumas skirtingas.  
 Sklypų apželdinimas: silumos sklypų apželdinimas iki 1,50 m aukšto aštrine tvora.  
**b - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas:**  
 želdinių kiekis sklypuose nustatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskaitų rekreatinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų įgyvendinimo“ nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624, pakeltas 2014-01-14, Nr. D1-36). Tarpuose tarp pastatų ir sklypų ribų formuoti apželdinimo aukštaujantis medžiais zonos, kurios turi sudaryti ne mažiau kaip pusę priklausomiesiems želdynams skirtą plotą. Planuojamų žemės sklypų apželdinimas aukštaujantis medžiais privalomas iki sklype esančių pastatų pridavimo.  
**c - automobilių parkavimas:**  
 automobilių statymo vieta pareikš nustatoma pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kaimo aikštelėse ir (arba) pastatų ūkiuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslumas techninio projekto rengimo metu. Planuojamam žemės sklypui reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypo savininko lėšomis.

**\*\* SERVIDITŲ KODAI**

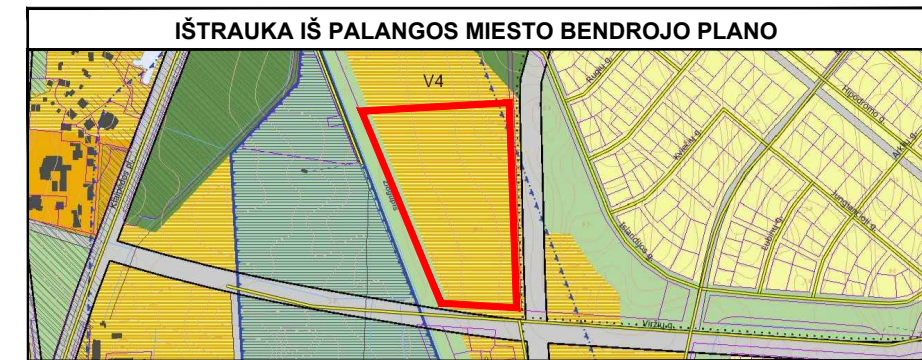
105. Statinių servitutas (viešpatuojantis daiktas).  
 205. Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas).  
 115. Kelių servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpatuojantis daiktas).  
 215. Kelių servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).  
 112. Servitutas - teisė rибot naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (viešpatuojantis daiktas).  
 212. Servitutas - teisė rибot naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas).  
 218. Servitutas - teisė tiesyti, aptarnauti, naudoti požeminis ir antžeminis komunikacijos (viešpatuojantis daiktas).  
 222. Servitutas - teisė tiesyti, aptarnauti, naudoti požeminis ir antžeminis komunikacijos (tarnaujantis daiktas).  
 Pastabos: išsamus servitutų aprašymas ir plotai nurodyti atskirame rašte.  
 Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

**\*\*\*\* SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

A - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);  
 B - Požeminio vandens vandentvėklos apsaugos zonos ir jose laikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, visuotiksliai skirsnis);  
 C - Vandens tekimo ir ruotelių, paviršinių ruotelių tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

- Detaliojo plano galiojimo riba (sutampa su planuojamo žemės sklypo riba)
- Esamų žemės sklypų ribos
- Projektuojamų žemės sklypų ribos
- Statinių statymui zona, išskyrus esamus drenazo tinklus (jeigu statyba numatoma drenazo rinktinių apsaugos zonoje)
- Statybos riba
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonių ribos
- Esamų ir projektuojamųjų gatvių raudonosios linijos
- Zonų apsaugos zonos riba (15 m)
- Rekomenduojama tvarkymo - išvaizdos vieta (reikšiamas techninio projekto rengimo metu)
- Eismo krypčiai
- Esamos ir projektuojamos gatvės
- Rekomenduojamos automobilių stovėjimo vietos (reikšiamas techninio projekto rengimo metu)
- Numatoma bendro naudojimo rūšiuojamųjų atliekų surinkimo aikštelės su 6 požeminiais konteneriais vieta
- Bendro naudojimo rūšiuojamųjų atliekų surinkimo aikštelės su 6 požeminiais konteneriais 10 m apsaugos zona
- Skirtingų režiūrų riba
- Vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
- K - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
- B - Bendro naudojimo teritorijos (B)
- I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonių teritorijos (I2)
- Į planuojamą teritoriją patekanti melioracijos tinklai turi būti maksimaliai išsaugomi. Statybos metu padidėja esamų drenazo saugiklio (SDS) priekamo įrašo atstai.
- Planuojamų sklypų lietus ruotelių bus nuvedamos į suprojektuotus lietus ruotelių tinklus. Tikslūs lietus ruotelių tvarkymo sprendimai bus pateikti sprendimų konkretizavimo etape.
- Apželdinamos teritorijos dalys (zonos)
- Numatomos polio, vaikų žaidimo ir sporto aikštelių vietos
- Servitutų zonos
- Projektuojamos II-os kategorijos būtinų ruotelių surbinės apsaugos zonos riba (10 metrų)
- Projektuojamos I-os kategorijos būtinų ruotelių surbinės apsaugos zonos



Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	teritorijos naudojimo tipas *	žemės naudojimo paskirtis	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai				Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai									
				galimi žemės sklypo naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	statinių aukštis skaičius	statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	kiti reikalavimai	specialiosios žemės naudojimo sąlygos ****						
1	1547	GM	KT	G1 (638 m <sup>2</sup> ) B (709 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	24	0,40	kitas (kt)	1547	1547	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
2	1094	GM	KT	G1 (671 m <sup>2</sup> ) B (623 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1094	1094	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
3	1094	GM	KT	G1 (671 m <sup>2</sup> ) B (623 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1094	1094	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
4	1094	GM	KT	G1 (671 m <sup>2</sup> ) B (623 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1094	1094	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
5	1094	GM	KT	G1 (671 m <sup>2</sup> ) B (623 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1094	1094	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
6	1094	GM	KT	G1 (671 m <sup>2</sup> ) B (623 m <sup>2</sup> )	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1094	1094	112.115.218.	25 % (G1); 15 % (B)	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
7	1190	GM	KT	G1	10,50	16,00	27	0,40	kitas (kt)	1190	1190	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
8	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
9	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
10	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
11	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
12	1254	GM	KT	G1	10,50	16,00	27	0,40	kitas (kt)	1254	1254	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
13	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
14	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
15	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
16	1281	GM	KT	G1	10,50	16,00	27	0,40	kitas (kt)	1281	1281	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
17	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
18	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
19	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
20	1025	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1025	1025	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
21	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
22	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
23	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
24	1039	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1039	1039	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
25	1025	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1025	1025	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
26	1066	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1066	1066	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
27	1013	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1013	1013	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
28	1426	GM	KT	G1	10,50	16,00	25	0,40	kitas (kt)	1426	1426	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
29	1000	GM	KT	G1	10,50	16,00	29	0,40	kitas (kt)	1000	1000	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
30	1000	GM	KT	G1	10,50	16,00	29	0,40	kitas (kt)	1000	1000	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
31	2654	GM	KT	I2	---	---	---	---	---	2654	2654	215.222	10 %	---	8, 9	---	A, B, C
32	1000	GM	KT	G1	10,50	16,00	29	0,40	kitas (kt)	1000	1000	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
33	1000	GM	KT	G1	10,50	16,00	29	0,40	kitas (kt)	1000	1000	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
34	1835	GM	KT	B	---	---	---	---	---	1835	1835	205.212.	15 %	---	11,15,1	---	A, B
35	1637	GM	KT	B	---	---	---	---	---	1637	1637	205.212.	15 %	---	11,15,1	---	A, B
36	1945	GM	KT	I2	---	---	---	---	---	1945	1945	215.222	10 %	---	8, 9	---	A, B, C
37	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
38	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
39	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
40	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
41	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
42	1026	GM	KT	G1	10,50	16,00	28	0,40	kitas (kt)	1026	1026	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
43	1254	GM	KT	G1	10,50	16,00	27	0,40	kitas (kt)	1254	1254	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
44	1140	GM	KT	G1	10,50	16,00	27	0,40	kitas (kt)	1140	1140	112.115.218.	25 %	iki 2 aukštų + mansarda	6.1, 6.2, 9	a, b, c	A, B
45	1026	GM	KT	G1	10,50	16,											