

**TVIRTINU**

Detaliojo plano organizatorius

Kretingos rajono savivaldybės  
administracijos direktorius**I. BENDRI DUOMENYS**

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių 29a., Kretinga.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Progresyvūs projektai“ į.k. 300045183, projekto vadovė Danutė Zubavičienė, J.Zauerveino g. 5-7, 92122 Klaipėda, tel. 8 46 216071.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Kretingsodžio k., (kad. Nr.5660/0003:80), Kretingos rajone.

**Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas vietovės lygmens.

**Detaliojo plano tikslas:** nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaaukščiams gyvenamiesiems namams/ statiniams statyti ir eksploatuoti; nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus.

**Detaliojo planavimo stadijos:** Keturi etapai.

**Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka:** Su visuomene svarstoma bendraja tvarka.

**Detaliojo planavimo sąlygos:**

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2006 06 13 Nr.Ar.S1-302, Planavimo užduotimi ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti 2007 02 19 Nr.09:

- KAVA ŽTD Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius 2007-02-06 Nr.(3.5)-R5-153 dėl projektavimo sąlygų išdavimo;
- AB „VST“ 2006.09.01 Nr.TS-06-19-0313 sąlygos detaliam planui rengti;
- UAB „Kretingos vandenys“ 2006-09-01 Nr.2-716 dėl detalaus plano Kretingsodžio k., Kretingos raj.;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR VRM Kretingos PGT valstybinės priešgaisrinės priežiūros inspekcija 2006-08-01 Nr.1.10-586 dėl specialiųjų projektavimo sąlygų;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos rajono filialo 2006-08-01 Nr. (18.6.7)-V4-526 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti;
- LR Aplinkos ministerija Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2007-01-26 Nr.(9.14.3)-LV4-660 sąlygos detaliesiems planams rengti;
- AB „Lietuvos dujos“ 2006-09-12 Nr.25 dėl projektavimo techninių sąlygų parengimo 2006-09-12 Nr.25;
- AB „Teo LT“ 2006-07-31 Nr.03-2-05-5338 projektavimo sąlygos;

Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: Fizikinės, cheminės taršos, sanitarinių apsaugos zonų ir jų reglamento, priėjimų ir privažiavimų, transporto organizavimo ir automobilių stovėjimo aikštelių, normuojamų atstumų išlaikymo, insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, visuomenės sveikatos saugos, gretimų objektų įtakos formuojamai gyvenamajai zonai. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui (LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr.920, Žin., 2004, Nr.113-4228).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota O. Krusos įmonė (licenzijos Nr. 188TK-441) 2005-07-25 skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacijų sistema, Baltijos aukščių sistema).

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, pateikiama fotofiksacija.

Projekto vadovė .....D. Zubavičienė

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

### 2.1 Informacija apie planuojamą vietą

#### 2.1.1 Bendras planuojamos vietos vaizdas (fotofiksacija):



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.



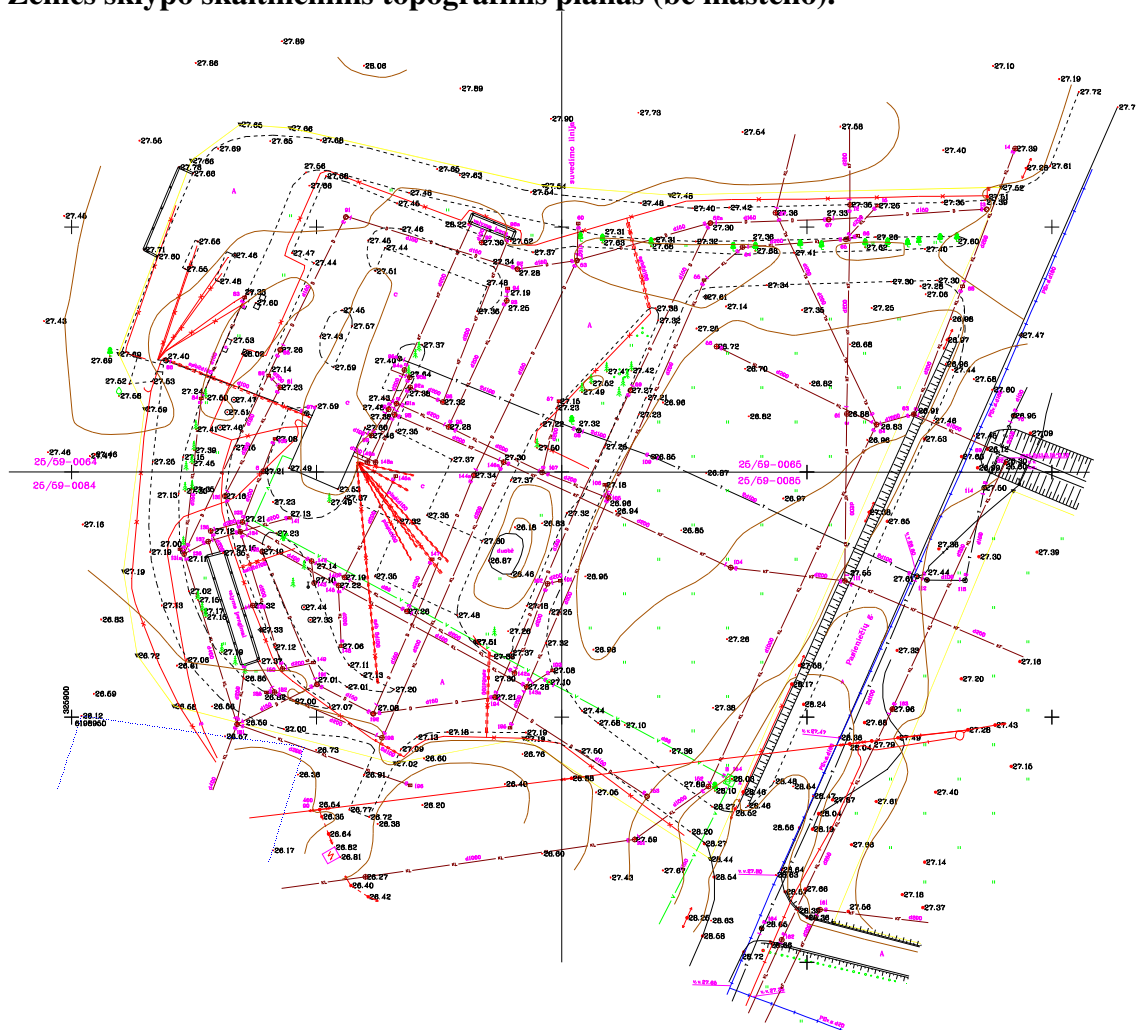
Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.

#### 2.1.2 Ištraukos iš Kretingos miesto generalinio plano



Preliminari planuojamo žemės sklypo vieta vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnio 4 dalimi planuojama teritorija numatoma kaip gyvenamosios statybos teritorija.

2.1.3 Žemės sklypo skaitmeninis topografinis planas (be mastelio).



2.1.4 Informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamas sklypas Nr.1 (pagal Esamos padėties brėžinį)		
1.	Žemės sklypo adresas	Kretingsodžio k., Klaipėdos rajonas
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5660/0003:80 Rūdaičių k.v.
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	5660-0003-0080
4.	Žemės sklypo plotas	1.8056 ha
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)
6.	Žemės sklypo savininkas	E. Stasiulaičio prekybos įmonė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
8.	Servitutai	-
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektros linijų apsaugos zonos – 0.1806 ha (Apskritis viršininko įsakymas, 2006-04-20, Nr.13.6-1943), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0.622 ha (Apskritis viršininko įsakymas, 2006-04-20, Nr.13.6-1943), ryšių linijų apsaugos zonos – 0.052 ha (Apskritis viršininko įsakymas, 2006-04-20, Nr.13.6-1943), kurortų apsaugos zonos – 1.8056 ha (Apskritis viršininko įsakymas, 2006-04-20, Nr.13.6-1943).

## 2.2 Esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymo vertinimas

Statinių sklype nėra.

### Žemės sklypo išsidėstymas:

Planuojamas sklypas šiaurėje ribojasi su Juozui Jaugeliui, Bronislavai Jaugelienei, Janei Jaugelytei, Mariui Jaugeliui, Dainiui Jaugeliui nuosavybės teise priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad. Nr.5660/0003:128, Nijolei Urbonienei nuosavybės teise priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad. Nr.5660/0003:133, rytuose su Pasieniečių gatve, pietuose su Olgai Petrauskienei nuosavybės teise priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad. Nr.5660/0003:343, Mildai Trofimovai nuosavybės teise priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad. Nr.5660/0003:343, vakaruose su laisva valstybine žeme.

### Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:

Planuojamas žemės sklypas yra Kretingsodžio k. (kad. Nr.5634/0003:298), Kretingos rajone.

## 2.3 Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

- Ryšių tinklai;
- Elektros tinklai;
- Vandentiekio tinklai;
- Lietaus nuotekų tinklai;
- Buitinių nuotekų tinklai;

## 2.4 Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kretingsodžio k., Kretingos rajone. Privažiavimas į planuojamą sklypą yra iš Pasieniečių gatvės Kretingos mieste.

## 2.5 Želdiniai

Teritorija – neužstatyta. Reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 26.70 iki 27.69 Baltijos aukščių sistema. Teritorija prižiūrima.

## 2.6 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamame žemės sklype nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571).

## 2.7 Teritorijos plėtros tendencijos

Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaukščiams gyvenamiesiems namams/ statiniams statyti ir eksploatuoti; nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus.

## 2.8 Probleminės situacijos

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

Projekto vadovė .....D. Zubavičienė

### III. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

#### 3.1 Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaaukščiams gyvenamiesiems namams/ statiniams statyti ir eksploatuoti (tp6, G1); nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus.

#### 3.2 Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygos“.

#### 3.3 Teritorijos tvarkymo prioritetai

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti max 3 aukštų daugiabučius gyvenamuosius namus maksimalus aukštis 12 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų Pasieniečių gatvėje.

- *Vandentiekio tinklai:* geriamą vandenį numatoma tiekti iš esamų vandentiekio tinklų Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste.
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus vandens nuotekos nuvedamos į esamus lietaus vandens nuotekų surinkimo tinklus Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste.
- *Šildymas:* numatomas elektra, iš dalies kietu kuru arba dujomis (kai jos bus nutiestos planuojamoje teritorijoje).
- *Melioracija:* planuojamas žemės sklypas nemelioruotas.
- *Elektros tinklai:* patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirti vietas dėl kabelinių spintų su Vartotojų 0.4 kV įvadinais apskaitos skydais, pastatymo. Rezervuota trasa bei nustatyti reikiami servitutai dėl 0.4 kV kabelinių linijų, kurios bus išvestos iš esamos 10/0.4 kV transformatorinės KT-62 0.4 kV skaistyklos ir paklotos į (tarp) numatytas kabelines spintas subendrintas su Vartotojų 0.4 kV įvadinais apskaitos skydais. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatyti statomų/esamų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose.
- *Ryšių tinklai:* numatytos trukdančių teritorijos užstatymui esamų telekomunikacijų tinklų iškėlimo trasos. Bei numatytos reikiamos naujos telekomunikacijų trasos.

#### Priešgaisrinės priemonės.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų (8 m.) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio vandens hidranto esančio Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste.

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų. Žemės naudojimo būdas, pobūdis, sklypo ribos pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

Numatomi žemės servitutai:

#### *Tarnaujantis:*

- Teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

*Viešpataujantis:*

- Sklypo kad. Nr.5660/0003:129 dalyje viešpataus teise tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines (elektros tinklą) komunikacijas (106,107,108).

### **3.4 Teritorijos strateginis vertinimas**

Planuojamos teritorijos strateginis vertinimas neatliekamas.

Projekto vadovė.....Danutė Zubavičienė

## IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Kretingos miesto generaliniu planu;

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

### 4.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaaukščiams gyvenamiesiems namams/ statiniams statyti ir eksploatuoti (tp6, G1); nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

### 4.2 Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

#### Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypą būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

#### Detaliojo plano sprendiniai aplinkosauginiu požiūriu

Planuojamai veiklai, vadovaujantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo pakeitimo įstatymo 2 priedėlio 10.2 punktu, vykdant urbanistinių objektų statybą (kai užimamas plotas didesnis kaip 0.5 ha) buvo atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo būtinumo nustatymo ir kitos reikalingos procedūros: atrankos medžiaga pateikta AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui, gauta atrankos išvada: poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas, bei medžiaga pateikta svarstyti visuomenei. Per nustatytą laiką visuomenės nariai neišreiškė susidomėjimo šia informacija. PUV PAV atrankos procedūra baigta, pateikiant ataskaitą LR AM KRAAD.

#### Detaliojo plano sprendiniai higieniniu požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja kurortų apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai;

- 2 m – elektros linijų apsaugos zonos;
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos;

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

### 4.3 Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaaukščiams gyvenamiesiems namams/ statiniams statyti ir eksploatuoti (tp6, G1). Planuojamame sklype numatoma mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Sklypo Nr.1 plotas liekas esamas – 18056 m<sup>2</sup>. Planuojamo žemės sklypo užstatymo tankumo indeksas - 0.26, užstatymo intensyvumo indeksas - 0.78 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

**Architektūriniai reikalavimai:**

- Statiniai bus max 3 aukštų, bet neaukštesni kaip 12 m iki kraigo.
- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
- Projektuojamos tvoros ne aukštesnės kaip 1.2 m, su ažūriniais elementais.

**4.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa**Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų (8 m.) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio vandens hidranto esančio Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste.

Aplinkos apsauga.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Visi planuojamos teritorijos gretimybėse esantys sklypai yra žemės ūkio paskirties. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Planuojama veikla, mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Atliktos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos procedūros: atrankos medžiaga pateikta LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui, gauta atrankos išvada - poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas, bei medžiaga pateikta svarstyti visuomenei. Per nustatytą laiką visuomenės nariai neišreiškė susidomėjimo šia informacija ir PUV PAV atrankos procedūra baigta, pasirašant ataskaitą.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

**Inžineriniai tinklai.**

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų esančių Pasieniečių gatvėje.

- *Vandentiekio tinklai:* geriamą vandenį numatoma tiekti iš esamų vandentiekio tinklų Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus vandens nuotekos nuvedamos į esamus lietaus vandens nuotekų surinkimo tinklus Pasieniečių gatvėje Kretingos mieste. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatomas elektra, iš dalies kietu kuru arba dujomis (kai jos bus nutiestos planuojamoje teritorijoje). (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Melioracija:* planuojamas žemės sklypas nemelioruotas. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai:* patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirti vietas dėl kabelinių spintų su Vartotojų 0.4 kV įvadiniais apskaitos skydais, pastatymo. Rezervuota trasa bei nustatyti reikiama servitutai dėl 0.4 kV kabelinių linijų, kurios bus išvestos iš esamos 10/0.4 kV transformatorinės KT-62 0.4 kV skaiстыklos ir paklotos į (tarp) numatytas kabelines spintas subendrintas su Vartotojų 0.4 kV įvadiniais apskaitos skydais. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiama servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatyti

statomų/esamų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- *Ryšių tinklai*: numatytos trukdančių teritorijos užstatymui esamų telekomunikacijų tinklų iškėlimo trasos. Bei numatytos reikiamos naujos telekomunikacijų trasos. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) - 18056 m<sup>2</sup>
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 1806 m<sup>2</sup>
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 622 m<sup>2</sup>
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 52 m<sup>2</sup>

Pastaba: sklypų specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

#### Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

#### Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kretingsodžio k., Kretingos rajone. Privažiavimas į planuojamą sklypą yra iš Pasieniečių gatvės Kretingos mieste. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose.

#### Servitutai

##### *Tarnaujantis:*

- Teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

##### *Viešpataujantis:*

- Sklypo kad. Nr.5660/0003:129 dalyje viešpataus teise tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines (elektros tinklų) komunikacijas (106,107,108).

Pastaba: sklypų numeriai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

#### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

#### Planuojamas žemės sklypas:

##### **Sklypas Nr. 01**

Adresas – žemės sklypas Kretingsodžio k., Kretingos rajonas

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas GYVENAMOJI TERITORIJA (tp6, G);
3. Žemės naudojimo pobūdis MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBOS (tp6, G1)

#### Servitutai:

##### *Tarnaujantis:*

- Teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

##### *Viešpataujantis:*

- Sklypo kad. Nr.5660/0003:129 dalyje viešpataus teise tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines (elektros tinklų) komunikacijas (106,107,108).

Pastaba: sklypų numeriai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) - 18056 m<sup>2</sup>;
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 1806 m<sup>2</sup>;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 622 m<sup>2</sup>;
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 52 m<sup>2</sup>.

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

#### PAGRINDINIAME BRĖŽINYJE NURODYTA:

1. Detaliojo plano galiojimo riba (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
2. Projektuojama sklypo riba, numeris ir plotas (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
3. Esamas kelias, privažiavimas į sklypą (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
4. Užstatymo zona, ribos, linija (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
5. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatė:
  1. x=6198921.12; y=326030.28;
  2. x=6198945.72; y=325992.27;
  3. x=6198940.62; y=325966.00;
  4. x=6198952.29; y=325920.85;
  5. x=6198962.66; y=325913.37;
  6. x=6198979.79; y=325910.60;
  7. x=6199012.91; y=325914.91;
  8. x=6199024.14; y=325909.63;
  9. x=6199063.56; y=325924.46;
  10. x=6199070.94; y=325934.38;
  11. x=6199070.19; y=325944.60;
  12. x=6199058.43; y=325996.28;
  13. x=6199056.50; y=326022.13;
  14. x=6199057.92; y=326089.61;

Pastaba: sklypo ribų kampų koordinatės tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

#### 4.5 Veiklos dėl poveikio aplinkai vertinimo reglamentavimas

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

Ši veikla nedaro neigiamo poveikio ir nesukelia pavojaus aplinkai ir gyventojams. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ar dulkių tokia veikla neturi.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm.

Pagal RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) gyvenamoji statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai. Gyvenamųjų namų sugriovimo atveju evakuacijos keliai nebus užsverti griuvėsiais.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio kraštovaizdžiui ir gamtos ištekliams pirminis vertinimas:

- Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje-neutralus. Planuojamoje teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra.

Įvertinus situaciją ir ūkinės veiklos pobūdį, planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio aplinkai nedarys ir ji galima planuojamoje vietovėje.

#### 4.6 Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir eksploatacijos sprendinių poveikio vertinimo ataskaita.

Sprendinių poveikio vertinimas yra svarbus siekiant užtikrinti darnų teritorijos vystymąsi. Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir eksploatacijos Kretingsodžio k., Kretingos rajone mieste sprendinių poveikio vertinimas atliktas vadovaujantis LR Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 patvirtintu Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu.

Planavimo sprendiniai reglamentuoja ūkinę veiklą, bei nustato vystymo politiką, pagal kurią planuojama teritorija taps reikšminga visuomeniniu požiūriu. Rengiant sprendinius laikytasi aplinkosauginių ir visuomeninių interesų prioriteto, siekiant, kad sprendinių įgyvendinimas gamtinei ir socialinei aplinkai turėtų tik teigiamą poveikį.

Sprendinių poveikis buvo vertinamas atsižvelgiant į kraštovaizdžio visumos bei jo komponentų vystymąsi bei pokyčius. Duotajame etape šis vertinimas yra daugiau apžvalginis, nusakantis dalies teritorijos vystymosi tendencijas. Vertinimas atliekamas pagal apibendrintą poveikį aplinkai. Norint detaliau įvertinti aplinko būklės bei teritorijos tvaraus vystymosi indikatorius, padedančius kiekybiniu ir kokybiniu požiūriu charakterizuoti reikiamą informaciją, pokyčius bei poveikį, būtina atlikti atskirų aplinkos komponentų parametrų monitoringą.

Vertinamas šis sprendinys: mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija Kretingsodžio k., Kretingos rajone.

Esama padėtis. Planuojama teritorija yra Kretingsodžio k., Kretingos rajone.

Siūloma. Detaliuojamu planu numatoma mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

### Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1 lentelė

1.	<b>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</b> Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius		
2.	<b>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</b> UAB „Progresyvūs projektai“ J. Zauerveino g. 5-7, Klaipėda.		
3.	<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</b> Žemės sklypo Kretingsodžio k., Kretingos rajone detalusis planas		
4.	<b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</b> Kretingos miesto generalinis planas.		
5.	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</b> nėra.		
6.	<b>Status quo situacija:</b> Esamoje kitos paskirties žemėje komercinės paskirties teritorijoje planuojama mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Planuojama teritorija iki planavimo tikslo įgyvendinimo – nereikšminga visuomeniniu požiūriu. Įgyvendinus planavimo tikslus, turėtų tapti svarbi visuomenei gyvenamosios aplinkos požiūriu, suformuojant kokybiškas gyvenimo sąlygas.		
7.	<b>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</b> Nekeičiant žemės sklypo Kretingsodžio k., Kretingos rajone paskirties pakeisti naudojimo būdą: iš komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti, ir eksploatuoti į mažaaukščiams gyvenamiesiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti; nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentus.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas:		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	<b>Mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija Kretingsodžio k., Kretingos rajone</b>		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.	-
	Ekonominei aplinkai	-	-
	Socialinei aplinkai	-	-

	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla turės teigiamą įtaką aplinkos kokybei, planuojamas inžinerinis aprūpinimas geriausiomis prieinamomis technologijomis, mažiausiai žeidžiančiomis aplinką. Vykdamas veiklą dideli oro teršalų kiekiai nesusidarys, planuojama teritorija naudosis tik jos gyventojai. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų esančių Pasieniečių gatvėje. Iškastas derlingas dirvožemio sluoksnis bus naudojamas dirvos struktūrai, medžių, kitų želdinių sodinimo teritorijoms gerinti. Statinių statybai bus naudojamos ekologiškai švarios tradicinės medžiagos (mediena, molio čerpės, akmuo ir t.t.). Patalpų šildymui planuojama naudoti kietą kurą, elektrą. Saugomų ekosistemų ir biologinių zonų, gamtos vertybių ir kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Užtikrinamas kraštovaizdžio stabilumas.	nenumatomas
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: <b>nesvarstomos</b>		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	Ekonominei aplinkai	-	-
	Socialinei aplinkai	-	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

**Išvada.** Sprendinio poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei aplinkai, kraštovaizdžio aspektais žemės sklypo Kretingsodžio k., Kretingos rajone detaliojame plane būtų teigiamas. Atlikta analizė parodė, kad planavimo sprendiniai neabejotinai pagerins socialinę, gamtinę aplinkos būklę.

#### 4.7 Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:

Planuojamo žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis.

Planuojamas sklypas kadastro Nr. 5660/0003:80 Kretingsodžio k., Kretingos rajone ribojasi su:

1. Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kad. Nr. 5660/0003:129, nuosavybės teise priklauso Mildai Trofimovai gim. 1954-06-23;
2. Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kad. Nr.5660/0003:128, nuosavybės teise priklauso Juozui Jaugeliui gim.1919-01-22, Bronislavai Jaugelienei gim. 1919-02-03, Janei Jaugelytei gim. 1970-01-19, Mariui Jaugeliui gim. 1976-03-12, Dainius Jaugeliui gim. 1983-07-11;
3. Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kad. Nr. 5660/0003:133, nuosavybės teise priklauso Nijolei Urbonienei gim. 1965-03-18;
4. Žemės sklypas (žemės ūkio paskirties) kad. Nr.5660/0003:343, nuosavybės teise priklauso Olgai Petrauskienei gim. 1911-02-20;

#### 4.8 Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992 01 21 (Žin., 1992, Nr.5-75, aktuali redakcija nuo 2005-03-24);
- LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX – 1962, 2004-01-15, Nr. IX – 2466, 2004-09-28 (Žin., 2004, Nr. 152-5532);
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr.I-1495, 1996-08-15 (Žin., 2005, Nr.84-3105);
- LR Vandens įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1388, 2003-03-25 (Žin., 2003, Nr.36-1544);
- LR Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. I- 1983, 2004-01-27 (Žin., 2004, Nr.28-868);
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas Nr.-IX-1004 (Žin., 2002, Nr.72-3016);
- LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr.VIII-1329 (Žin., 1999, Nr.98-2813);
- LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343, red. 1995 12 29 nutarimas Nr. 1640 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43);

- LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr.469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai (Žin., 1993, Nr.25-593);
- LR bevariklio transporto įstatymas Nr.VIII-1744, 2000-06-20 (Žin., 2000, Nr.56-1642);
- AM 2006-05-17 įsakymas Nr.D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo (Žin., 2006, Nr.59-2103);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr.920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.113-4228);
- LR Aplinkos ministro 2005-12-30 įsakymu Nr.D1-665 „Dėl planuojamos ūkinės veiklos atrankos metodinių nurodymų patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr.4-129);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin.,2004, Nr.134-4878).
- STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“;

Projekto vadovė ..... D. Zubavičienė