

**Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5654/0002:211, esančio Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r., ribų ir ploto keitimo, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita, bei tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas**

**Planavimo organizatorius:  
Kretingos rajono savivaldybės  
administracijos direktorius  
Plano rengėjas: UAB "Aketonas"**

### 3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 3.1. PLANAVIMO PAGRINDAS

Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5654/0002:211, esančio Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r., ribų ir ploto keitimo, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita, bei tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas parengtas vadovaujantis 2008-06-10 Klaipėdos apskrities viršininko administracijos sutikimu rengti detalų planą Nr. 2-1966-(14.24), 2008 m. liepos 14 d. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir Romualdo basko, a.k. 35202130012, pasirašyta planavimo organizavimo ir apmokėjimo sutartimi, Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. A1-453 „Dėl detaliojo planavimo organizavimo ir apmokėjimo sutarties sudarymo“, 2009 m. liepos 23 d. Nr. (35.4.) PS1-148 planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2009 m. liepos 27 d. detaliojo planavimo užduotimi.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais, kitais teisiniais dokumentais.

#### 3.2. PLANAVIMO TIKSLAS

Pakeisti žemės sklypo ribas ir plotą, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

#### 3.3. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Teritorija yra Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r. Pietinėje pusėje yra Kretingos parko I tvenkinys, vakarinėje – Bajorų gatvė (žvyro dangą), o šiaurinėje ir rytinėje – privatūs sklypai. Planuojama prie esamo gyvenamosios paskirties 1504 m<sup>2</sup> sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5654/0002:211, prijungti 325 m<sup>2</sup> laisvos valstybinės žemės. Prijungiama teritorija šiuo metu yra tuščia ir nenaudojama, apaugusi žole. Į planuojamą sklypą patenka inžineriniai tinklai. Sklype nėra gamtos ir kultūros paveldo objektų.

#### 3.4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

##### **Sklypas Nr. 01 (plotas – 1829 m<sup>2</sup>)**

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos – G; pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos – G1.

Leistinas pastatų aukštis – 9,5 m.

Leistinas užstatymo tankumas – 0,20.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40.

Apsaugos zonos nurodytos pagrindiniame brėžinyje.

Planuojami servitutai:

Planuojamas servitutas S01 – kodas 206 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); kodas 207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); kodas 208 – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Planuojamos teritorijos specialiosios naudojimo sąlygos

(LRV 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 su aktualiomis redakcijomis):

- Dujotiekių apsaugos zonos - IX punktas (199 m<sup>2</sup>);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrengimų apsaugos zonos - XLIX punktas (1501 m<sup>2</sup>);
- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai - XXI punktas (1450 m<sup>2</sup>).

Aprašymas:

Sklypo plotas – 0,1829 ha. Planuojamas sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre, kadastrinis Nr. 5654/0002:211. Keičiama sklypo pietinė riba ir plotas, prijungiant 0,0325 ha laisvos valstybinės žemės. Esama dujotiekio trasa iškeliamą palei pietinę sklypo ribą (žr. Pagrindinį brėžinį). Jai tiesti, aptarnauti ir naudotis nustatomas servitutas.

**Ištrauka iš 1992 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 343 patvirtintų „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“:**

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

35. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų privaloma laikytis naudojantis žeme, kuri priskirta prie dujotiekio apsaugos zonos. Iki 16 barų slėgio dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta išilgai vamzdinių trasos, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies.

Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šio punkto sienas.

36. Dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama:

36.1. statyti pastatus ir įrenginius;

36.2. sandėliuoti statybines medžiagas ir konstrukcijas, trąšas, pašarus, kaupti gruntą;

36.3. rengti lauko stovyklas, kurti laužus;

36.4. užverti ir užversti kelius prie dujotiekio šulinių ir kitų įrenginių;

36.5. sodinti medžius ir krūmus;

36.6. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;

36.7. atidaryti dujotiekio įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris ir atidengti liukų dangčius, užversti juos;

36.8. daryti geologines nuotraukas, atlikti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;

36.9. griauti, rekonstruoti ir remontuoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekio tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose įrengti dujotiekio tinklai ir įrenginiai.

Šiuos darbus galima atlikti iš anksto susitarus su įmone, kuriai nuosavybės teise priklauso šie tinklai ir įrenginiai;

36.10. užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus;

36.11. įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus ir druskų skiedinius, išskyrus tuos atvejus, kai druskų skiediniais žiemą laistomi automobilių keliai.

37. Antžeminio dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama laužyti dujotiekio armatūrą ar kitaip gadinti dujotiekį ir jo atramas, taip pat užversti juos.

Kopija tikra

38. Dujotiekį eksploatuojančios įmonės darbuotojams leidžiama prie dujotiekio, suderinus tai su žemės savininkais ir (ar) naudotojais. Kai reikia likviduoti dujotiekio avariją, dujų įmonės tarnyboms leidžiama važiuoti dujotiekio apsaugos zona ir dirbti darbus taip, kaip reikia pagal situaciją, atlyginant žemės savininkams ir (ar) naudotojams padarytus nuostolius.

39. Jeigu dujotiekio apsaugos zona sutampa su kitų objektų apsaugos zonomis, darbus, susijusius su objektų eksploatavimu, šiose teritorijose atlieka suinteresuotos šalys savitarpio susitarimu.

#### XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

196. Prie vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių priskiriami: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos vamzdynai, kaupimo rezervuarai, sklendžių kameros, persiurbimo stotys, išleistuvai, vandentiekio bokštai, slėginiai rezervuarai, lietaus ir fekalinės kanalizacijos valymo įrenginiai.

197. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdynų ašies sausame grunte, o drėgname grunte - ne mažiau kaip po 25 metrus. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis po 30 metrų, o vandentiekio bokštų ir kitų įrenginių - ne mažiau kaip po 15 metrų nuo išorinių sienelių.

198. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

198.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

198.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

198.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

198.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;

198.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

199. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų tinklų ir įrenginių apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus:

199.1. statyti pastatus ir įrenginius;

199.2. sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus to su nurodytuosius tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis;

199.3. melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

199.4. kasti ir lyginti grunta;

199.5. vykdyti geologines paieškas, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

199.6. atidaryti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos šulinių bei kitų įrenginių angas, vartus ar duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba įjungti vamzdynų ryšio ar elektros tiekimo įtaisus.

200. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančioms įmonėms (organizacijoms) leidžiama prie šių tinklų ir įrenginių privažiuoti automobiliais ir kita technika, aptarnauti ir remontuoti juos, įspėjus apie tai žemės savininką ar naudotoją.

201. Žemės savininkas ar naudotojas, pastebėjęs vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklo ar įrenginio gedimą, turi nedelsdamas apie tai pranešti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiai įmonei (organizacijai) arba miesto (rajono) valdybai, kuri privalo šią avariją tuojau pat likviduoti.

202. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės (organizacijos), atlikusios planinius arba avarinius šių tinklų ir įrenginių remonto arba atstatymo darbus, turi atlyginti žemės savininkui ar naudotojui nurodytųjų darbų metu padarytus nuostolius ir žemės naudmenas šių darbų rajone sutvarkyti taip, kad jos būtų tinkamos toliau naudoti pagal paskirtį.

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

96. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr.53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

96.1. tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;

96.2. neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;

96.3. leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);

96.4. derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

97. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė - išpirkta.

### **3.5 PLANUOJAMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS**

#### **3.5.1. Įvadas**

Tikslas – pakeisti žemės sklypo ribas ir plotą, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojama veikla nedaro neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenės sveikatai. Detaliojo plano sprendinių poveikis vertinamas šiais aspektais: fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamajai zonai, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų išlaikymo, visuomenės sveikatos saugos.

#### **3.5.2. Sprendinių vertinimas**

##### **3.5.2.1. Fizikinės ir cheminės taršos aspektu.**

Planuojamame žemės sklype nei fizikinės, nei cheminės taršos nenumatoma.

##### **3.5.2.2. Įtakos gyvenamajai zonai aspektu.**

Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos gyvenamajai zonai neturės.

##### **3.5.2.3. Transporto organizavimo bei parkavimo aspektu.**

Detaliojame plane nenagrinėjamas transporto organizavimas bei parkavimas.

##### **3.5.2.4. Normuojamų atstumų išlaikymo aspektu.**

Visi normuojami atstumai išlaikomi pagal norminių dokumentų reikalavimus.

##### **3.5.2.5. Visuomenės sveikatos saugos aspektu.**

Visuomenės sveikatai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Kopija tikra


Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių  
poveikio vertinimo tvarkos aprašo  
2 priedas

### TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius	
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	UAB „Aketonas“	
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5654/0002:211, esančio Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r., ribų ir ploto keitimo, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita, bei tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas	
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	-	
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ir vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	Kretingos rajono Bendrasis planas	
6	Status quo situacija	-	
7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	Pakeisti žemės sklypo ribas ir plotą, didinant valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.	
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	fizinės ir cheminės taršos	teigiamas ilgalaikis	-
	įtakos gyvenamajai zonai	teigiamas ilgalaikis	-
	transporto organizavimo bei parkavimo	teigiamas ilgalaikis	-
	normuojamų atstumų išlaikymo	teigiamas ilgalaikis	-
visuomenės sveikatos saugos	teigiamas ilgalaikis	-	

Detaliojo plano organizatorius  Valerijonas Černeckis

Detaliojo plano vadovas

 Remigijus Šimkus (atestato Nr.A1416)

Planuotojas

 Tadas Markilevičius

