

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

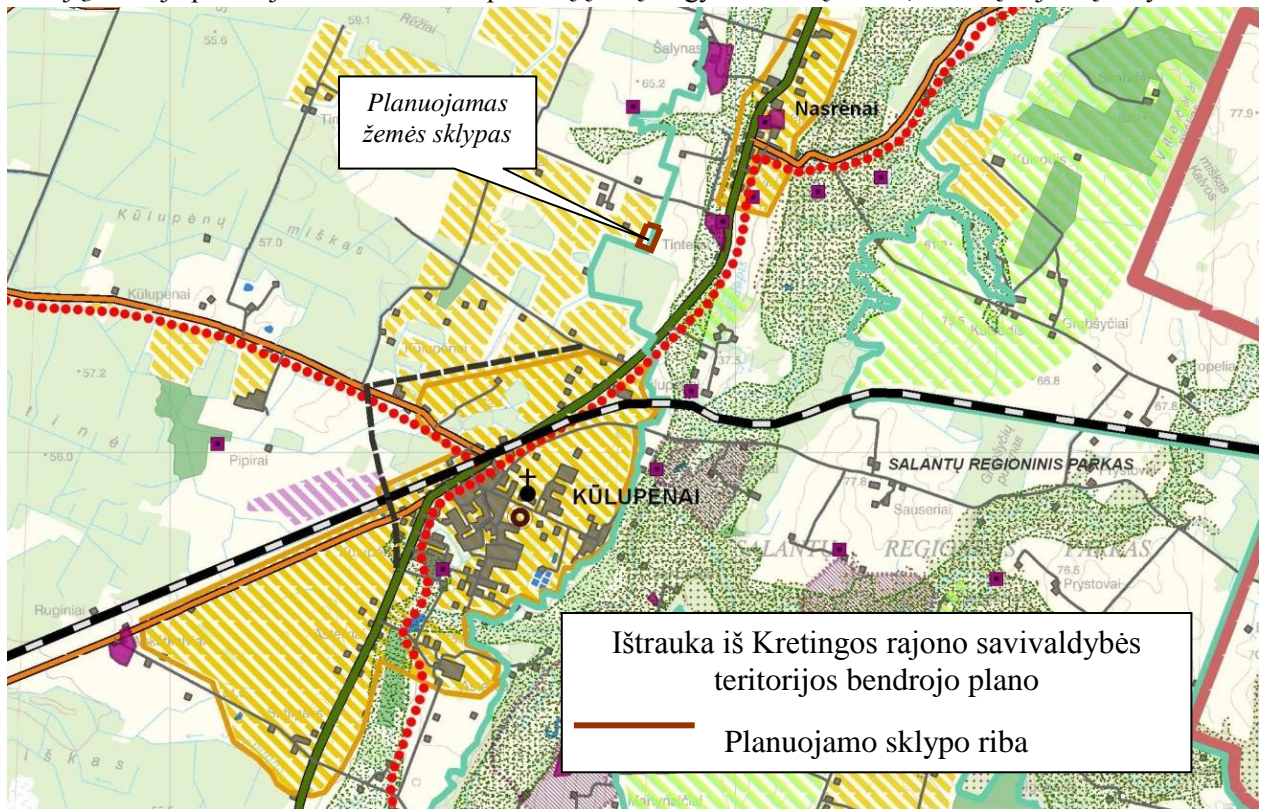
### ESAMA SITUACIJA

Parengtas Audriaus Valaišos nuosavybės teise valdomo žemės sklypo Nr.5640/0003:43, esančio Tintelių k., Kūlupėnų sen., Kretingos raj. detalusis planas. Iki detaliojo plano patvirtinimo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo pobūdis – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Sklypui galioja specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai valstybei priklausančioms melioracijos sistemoms bei įrenginiams, elektros linijų apsaugos zonoms, kelių apsaugos zonoms, Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijai ir apsaugos zonoms, Nacionaliniams ir regioniniams parkams bei Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonoms. 2009-09-09 yra sudaryta žemės sklypo panaudos sutartis su UAB „Benko servisas“.

**Detaliojo plano organizatorius:** Audrius Valaiša, gyvenantis Dragūnų g. 12-6, Klaipėda, tel. 8 687 95457.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Pajūrio planai“, i.k. 302299127, Liepų g. 66, Klaipėda. Projekto vadovas – Rolandas Aušra. Kvalifikacijos atestatas Nr.21185.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris - Nr.5640/0003:43 Kūlupėnų k.v., Tintelių k., Kūlupėnų sen., Kretingos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 3,5842 ha. Žemės sklypas suformuotas atlikus tiksluosius kadastrinius matavimus. Pagal Kretingos rajono bendrąjį planą dalis planuojamo sklypo patenka į teritoriją, kurioje planuojama keisti žemės paskirtį į kitą ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai.



**Detaliojo planavimo pagrindai ir sąlygos:** Teritorijos detalusis planas parengtas vadovaujantis detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2009-06-22 sutartimi Nr. SI 519, Kretingos rajono savivaldybės 2009-10-01 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.(35.4.) PSI-176 perregistruotu 2010-01-06 raštu Nr.(35.4)-PS1-4 ir valstybinę priežiūrą vykdančių institucijų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių sąlygomis, bei planavimo organizatoriaus Audriaus Valaišos patvirtinta planavimo užduotimi, suderinta su Kretingos rajono savivaldybės vyriausiu architektu.

### KONCEPCIJOS NUSTATYMAS.

**Detaliojo plano tikslai:** atskirti dalį sklypo ir pakeisti atskirto sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą (privačios mažo galingumo (iki 250 kW) vėjo elektrinės statybai). Vėjo elektrinę eksploatuos UAB „Benko servisas“. LR Energetikos ministerija įmonei UAB „Benko servisas“ 2009-11-24 išdavė leidimą Nr.LP-0281 plėsti elektros energijos gamybos pajėgumą. Metinė elektros energijos gamyba – 400000 kWh.

**Teritorijos plėtros tendencijos.** Iš bendro 3,5842 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypo atidalinamas 0,1522 ha ploto žemės sklypas ir jam pakeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą paskirtį, nustatant inžinerinių teritorijų naudojimo būdą. Atidalintame žemės sklype numatoma pastatyti iki 250 kW galios vėjo elektrinę. Planuojama vėjo elektrinė bus ne aukštesnė kaip 70 m iki sparnuotės viršaus. Planuojamai ūkinei veiklai buvo atliktas poveikio aplinkai vertinimas ir Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2010-12-06 raštu Nr.(9.14.5)-LV4-6227 priėmė sprendimą, kad planuojama ūkinė veikla galima. Poveikio aplinkai vertinimu, apie formuojamą vėjo elektrinės įrengimo sklypą buvo suformuota 50 m sanitarinės apsaugos zona. Susisiekimo sistema planuojamoje teritorijoje organizuojama, atsižvelgiant į žemėtvarkiniu planu numatytus susisiekimo sistemos sprendinius. Įvažiavimas į planuojamą atidalintą sklypą formuojamas pietinėje sklypo pusėje esančiu 5 m pločio vietinės reikšmės keliu. Planuojamoje teritorijoje esančios valstybinei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai bus išsaugoti. Yra parengtas melioracijos tvarkymo projektas, numatantis išsaugoti valstybei priklausantį rinktuvą. Rinktuvo aptarnavimui suformuojamas servitutas. Statiniai statomi už 5 m nuo rinktuvo.

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

**Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės.** Planuojamas žemės sklypas padalinamas į du sklypus. Suformuojamas sklypas Nr.1 ir jame paliekama žemės ūkio paskirties žemė, kitų žemės ūkio paskirties sklypų naudojimo pobūdis. Suformuojamas sklypas Nr.2 ir jame pakeičiama žemės naudojimo paskirtis į kitą paskirtį, nustatomas inžinerinių tinklų naudojimo būdas ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos pobūdis. Atidalintam žemės sklypui Nr.1 galioja specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai valstybei priklausančioms melioracijos sistemoms ir įrenginiams, kelių apsaugos zonoms, elektros linijų apsaugos zonoms, valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonoms, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos ir apsaugos zonoms, gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonoms. Pakeitus žemės naudojimo paskirtį atidalintame žemės sklype Nr.2 ir nustatius reglamentus, sklypui galioja specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai valstybei priklausančioms melioracijos sistemoms ir įrenginiams, kelių apsaugos zonoms, elektros linijų apsaugos zonoms, gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonoms. Atidalintas sklypas Nr.2 į Slantų regioninio parko teritoriją nepatenka. Taip pat jis nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zoną ir pozonį.

**Teritorijos užstatymo programa.** Žemės sklype Nr. 1 statinių statyba nenumatoma. Atidalintame sklype Nr.2 numatoma įrengti vėjo elektrinę, todėl nustatomas 70 proc. užstatymo tankumas ir 70 proc. užstatymo intensyvumas. Šiame žemės sklype leidžiamas statinio aukštingumas – iki 70 m. Apie suplanuotą vėjo elektrinės statybos zoną yra nustatyta 50 m sanitarinės apsaugos zona. Sanitarinės apsaugos zona priskiriama gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonų apribojimams, nustatytiems LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343. Ši zona apriboja Agrafinos Piluckienės nuosavybės teise valdomo žemės sklypo Nr.5640/0003:31 dalį gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų statybos atžvilgiu, todėl yra gautas jos sutikimas dėl numatomų apribojimų.

**Formuojamų žemės sklypų servitutai.** Žemės sklypuose suformuojami melioracijos įrenginių priežiūros servitutai.

**Inžinerinių komunikacijų ir susisiekimo sistemos pagrindiniai sprendiniai.**

**Vandentiekio tinklai:** vandens poreikių nėra.

**Nuotekų tinklai:** buitinių nuotekų nesusidarys.

**Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekų tinklai nėra planuojami. Teritorija yra melioruota, todėl paviršinės nuotekos nuo laidžios teritorijos susigers į gruntą.

**Elektros tinklai:** Planuojama vėjo elektrine numatoma generuoti 250 kWh elektros energijos. Elektros įrenginius numatoma prijungti prie esamos 10 kV oro linijos „L-600“ iš Kartenos 110/10 kV TP artimiausios atramos. Įrenginių aptarnavimui reikalinga 5 kW elektros galia. Planuojamoje teritorijoje, atidalinamame sklype Nr.2 suformuojamas 10 kV elektros linijos tiesimo koridorius.

**Melioracija:** planuojamoje teritorijoje esančios valstybinei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai bus išsaugoti. Yra parengtas melioracijos tvarkymo projektas, numatantis išsaugoti valstybei priklausantį rinktuvą. Rinktuvo aptarnavimui bus suformuotas servitutas. Statiniai statomi už 5 m nuo rinktuvo.

**Susisiekimas:**

Susisiekimo sistema planuojamoje teritorijoje organizuojama, atsižvelgiant į žemėtvarkiniu planu numatytus susisiekimo sistemos sprendinius. Įvažiavimas į planuojamą atidalintą sklypą formuojamas pietinėje sklypo pusėje esančiu 5 m pločio vietinės reikšmės keliu.

## Formuojami žemės sklypai:

### Žemės sklypas Nr.1

Plotas – 34320 m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė (tp1, Z);

Naudojimo būdas –

- Kiti žemės ūkio paskirties sklypai (tp1, Z4);

Užstatymo tankis – -;

Užstatymo intensyvumas – -;

Apželdinama teritorija - 34320 m<sup>2</sup>;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai S=34320 m<sup>2</sup>;
- Elektros linijų apsaugos zonos. S=494 m<sup>2</sup>;
- Kelių apsaugos zonos. S= 1117 m<sup>2</sup>;
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. S=10903 m<sup>2</sup>;
- Nacionaliniai ir regioniniai parkai . S=10903 m<sup>2</sup>
- Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos S=10903 m<sup>2</sup>
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos S=8350m<sup>2</sup>

Servitutai:

- Servitutas suteikiantis teisę aptarnauti ir naudoti melioracijos įrenginius. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai – 207, 208. S=1118 m<sup>2</sup>;

### Žemės sklypas Nr.2

Plotas – 1522 m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (tp5);

Naudojimo būdas –

- Inžinerinės infrastruktūros (tp10, I);

Naudojimo pobūdis:

- inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, II);

Statinių aukštų skaičius – 1 aukštas;

Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤70 m;

Statinių aukščio altitudė – 133,87 m;

Užstatymo tankis – 0,70 (70%);

Užstatymo intensyvumas – 0,70 (70%);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai S=1522 m<sup>2</sup>;
- Elektros linijų apsaugos zonos. S=174 m<sup>2</sup>;
- Kelių apsaugos zonos. S= 100 m<sup>2</sup>;
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos S=1171m<sup>2</sup>

Servitutai:

- Servitutas suteikiantis teisę aptarnauti ir naudoti melioracijos įrenginius. Tarnaujantis daiktas. Servituto kodai – 207, 208. S=111 m<sup>2</sup>;

**Pastaba:** sklypo specialiosios naudojimo sąlygos ir servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Projekto vadovas

Rolandas Aušra