

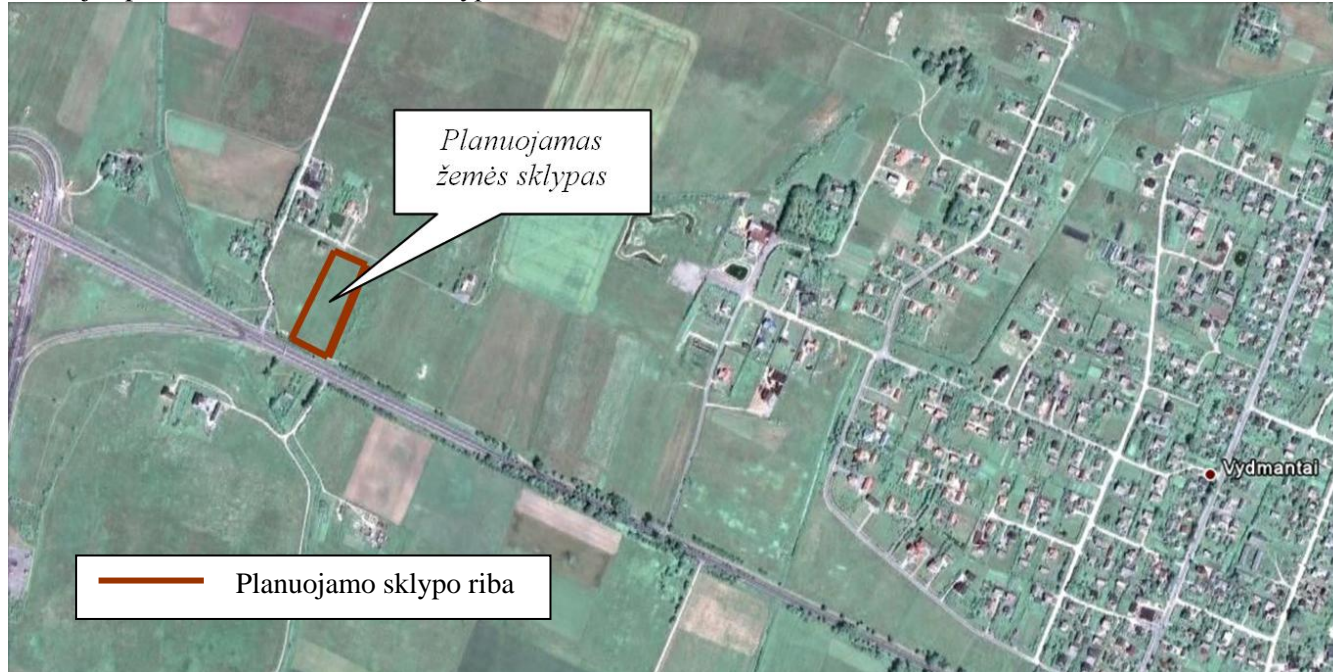
## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo (kadastro Nr.5670/0004:174) Vydmantų k., Kretingos r. detalusis planas.

**Detaliojo plano organizatorius:** Remigijus Pečiulis, gyvenantis Gintaro g. 3-2, Klaipėda.

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

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris - Nr.5670/0004:174, Vydmantų k.v., Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 1,000 ha. Žemės sklypas suformuotas atlikus tiksluosius kadastrinius matavimus.



**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdą, mažaaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) statybos pobūdį, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**Detaliojo planavimo pagrindai ir sąlygos:** Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-06-18 sutartimi Nr.SI 387, Kretingos rajono savivaldybės 2010-09-03 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr.(35.4.) PSI-69 ir valstybinę priežiūrą vykdančių institucijų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių sąlygomis.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

**Bendra informacija apie planuojamą teritoriją.** Planuojamas Remigijaus Pečiulio nuosavybės teise priklausantis 1,0000 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.5670/0004:174, Vydmantų k.v., Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos raj. Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 41. Sklypui galioja specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai valstybei priklausančioms melioracijos sistemoms bei įrenginiams, ryšių linijų apsaugos zonoms, elektros linijų apsaugos zonoms, dujotiekių apsaugos zonoms, kurortų apsaugos zonoms ir kelių apsaugos zonoms. Saugotinių želdinių nėra. Taip pat čia nėra saugotinių gamtos bei kultūros vertybių objektų. Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010-12-21 sprendimu Nr T2-481 „Dėl AB „Lietuvos dujos“ Palangos dujų skirstymo stoties (žemės sklypo kadastrinis Nr. 5670/0004:210) Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., sanitarinės apsaugos zonos ribų specialiuojo plano patvirtinimo“, dujų skirstymo stočiai yra nustatyta 200m sanitarinė apsaugos zona. Planuojamas sklypas dalinai patenka į šios zonos ribas. Planuojamas sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su trimis kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos būdo sklypais- 0,0755 ha sklypu Nr. 5670/0004:319, 0,0754ha sklypu Nr. 5670/0004:320 ir 0,2691 ha sklypu Nr. 5670/0004:275. Šiaurinėje pusėje yra žemėtvarkiniu planu suplanuotas pravažiavimas, rytuose – 1,4500 ha žemės ūkio paskirties sklypas Nr. 5670/0004:218, pietuose – magistralinis kelias A11 – Palanga - Šiauliai.

## KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

**Teritorijos užstatymas:** Žemės sklypas padalinamas į 5 sklypus. Planuojamoje teritorijoje bus suformuoti 3 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybai ir 1 sklypas žemės ūkio paskirties, bei dar 1 žemės sklypas inžinereiniai infrastruktūrai. Planuojami pastatai bus iki 2-jų aukštų su mansarda, bet ne aukštesni kaip 8,5 m iki kraigo. Statybos teritorijoje servitutu bus suplanuoti inžinerinių tinklų – 0,4 kV kabelinės linijos, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų koridoriai tiek skirstomieji, tiek įvadai į pastatus. Taip pat suformuojami įvažiavimai. Atsižvelgiant į UAB „Kretingos vandenys“ 2010-07-08 sąlygas raštu Nr.29-44, vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas vyks vietiniais tinklais. Elektros tiekimas numatomas iš pastotės KT-P-207. Susisiekimo sistema planuojamoje teritorijoje organizuojama, atsižvelgiant į žemėtvarkiniu planu numatytus susisiekimo sistemos sprendinius - 6 m pločio esamo vietinės reikšmės kelio.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**Teritorijos situacija ir planavimo tikslai.** Suformuojami sklypai Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5. Suformuotiems sklypams Nr.1, Nr.2, Nr.3 nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – (G) gyvenamosios teritorijos, pobūdis – (tp6, G1) vieno buto gyvenamųjų namų statybai. Atskirai suformuojamas kitos paskirties sklypas (Nr.4) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo būdo (tp10, I), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo pobūdžio (tp10, I2). Taip pat suformuojamas vienas sklypas (Nr.5) ir jis paliekamas žemės ūkio paskirties (tp1, Z), kitų žemės paskirties žemės sklypų naudojimo pobūdžio (tp1, Z4).

**Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės.** Atidalinus žemės sklypus, pakeitus žemės naudojimo paskirtį ir nustatčius reglamentus, sklypams galioja LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nustatyti reikalavimai:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius);
- Kelių apsaugos zonos (II skyrius);
- Elektros linijos apsaugos zonos (VI skyrius);
- Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius);
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV skyrius);
- Kurortų apsaugos zonos (XVI skyrius);
- Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (XXI skyrius);

**Teritorijos užstatymo programa.** Planuojamuose atidalintuose gyvenamosios teritorijos būdo žemės sklypuose nustatomas 15-23 proc. užstatymo tankumas ir 46-52 proc. užstatymo intensyvumas. Didžiausias pastatų aukštis iki kraigo – 8,5 m. Numatoma statyti nesublokuotus, atskirai stovinčius vienbučius gyvenamuosius namus su priklausiniais.

**Inžineriniai tinklai.** Planuojamoje teritorijoje inžinerinis aprūpinimas siejamas su vietiniais tinklais. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas bus vykdomas sklype Nr.4 irengtais įrenginiais.

**Vandentiekio tinklai:** detaliuoju planu numatoma, kad vandens poreikiais gyventojai apsirūpins iš vietinio gręžinio. Geriamojo vandens poreikis – 2,4 m<sup>3</sup>/para.

**Nuotekų tinklai:** Nuotekos bus šalinamos į vietinius valymo įrenginius. Išvalytos buitinės nuotekos bus kaupiamos išvalyto vandens talpoje (priešgaisrinė talpa) su persipylimo galimybe į melioracijos tinklus.

**Lietaus nuotekų tinklai:** Detaliajame plane, atsižvelgiant į LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymo Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ 7 p. numatytą prioritetą centralizuotai nerinkti ir neišleisti paviršinių nuotekų, nėra numatomas centralizuotas lietaus nuotekų tvarkymas. Planuojamoje teritorijoje nėra privalomas centralizuotas lietaus nuotekų surinkimas, tačiau žemės sklypo naudotojai gali vykdyti paviršinių nuotekų surinkimą savo sklype, panaudojant lietaus nuotekas laistymui. Taip pat teritorija yra melioruota, melioracijos įrenginius privaloma išsaugoti, todėl paviršinės nuotekos nuo laidžios teritorijos susigers į gruntą, papildomai įrengiant laidžius paviršius.

**Šildymas:** Numatoma, kad šiluminė energija bus generuojama naudojant kietąjį kurą ir gamtines dujas.

**Dujų tiekimas:** Naujai suformuoto sklypo Nr.4 dalyje numatoma pakloti dujų trasą. Trasa prasidedu sklype Nr.5, kuriame formuojamas servitutas šiam tinklui.

**Elektros tinklai:** Žemės sklype Nr.4 yra numatytos vietos 0,4 kV skirstomųjų spintų ir įvadinių apskaitos spintų įrengimui. 0.4 kV elektros kabelis bus paklotas

bendro naudojimo žemėje rytine ir šiaurine planuojamo sklypo dalimi. Elektros linija bus atvesta iš pastotės KT-P-207, esančios žemės sklype Nr.5670/0004:73. Gautas minėto žemės sklypo savininko Prano Kentros sutikimas dėl linijos tiesimo.

**Melioracija:** planuojamoje teritorijoje esančios valstybinei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai bus išsaugoti. Yra parengtas melioracijos tvarkymo projektas, numatantis išsaugoti valstybei priklausantį rinktuvą atidalintame sklype Nr.4 ir Nr.5.. Rinktuvo aptarnavimui yra suformuotas servitutas melioracijos įrenginių aptarnavimui. Statiniai statomi už 15 m nuo rinktuvo.

**Želdiniai:** Suformavus naujus gyvenamųjų namų statybos sklypus, apželdinimas bus suprojektuotas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, tačiau apželdinamas plotas negali būti mažesnis nei 25 proc. planuojamo sklypo ploto.

**Susisiekimas:** Susisiekimo sistema planuojamoje teritorijoje organizuojama, atsižvelgiant į Vydmantų kadastrinės vietovės žemėtvarkiniu planu numatytus susisiekimo sistemos sprendinius. Įvažiavimai į atidalintus sklypus Nr.1, 2, 3, 5 formuojami iš projektuojamo servitutinio sklypo Nr.4. į sklypą Nr.1 numatytas papildomas įvažiavimas iš šiaurinėje pusėje esančio kelio.

**Žemės sklypai.**

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypas				Pastatai				Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Servitutai
	Plotas, (m <sup>2</sup> )	Paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	Aukštis, (m)	Aukštų skaičius	Užstatymo tankumas (%)	Užstatymo intensyvumas (%)		
1.	1407	Kitos paskirties žemė (tp5)	gyvenamoji teritorija (tp6, G)	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1)	≤8,5	1-2 aukštai (su mansarda)	23	52	-XXI.žemės sklype įrengtos valstybei proklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.1407m <sup>2</sup> -VI.elektros linijų apsaugos zonos.137m <sup>2</sup> -II.kelių apsaugos zonos.334m <sup>2</sup> -XVI.kurortų apsaugos zona.1407m <sup>2</sup> -XIV.gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (Dujų skirstymo stoties (DSS) sanitarinė apsaugos zona). 531m <sup>2</sup>	<b>S1 (224m<sup>2</sup>)</b> 206 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 207 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 208 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) <b>S2</b> 106 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 107 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 108 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) <b>S3</b> 115 Servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) <b>S9 (2m<sup>2</sup>)</b> 206 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 207 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
2.	1302	Kitos paskirties žemė (tp5)	gyvenamoji teritorija (tp6, G)	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1)	≤8,5	1-2 aukštai (su mansarda)	22	52	-XXI.žemės sklype įrengtos valstybei proklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.1302m <sup>2</sup> -XVI.kurortų apsaugos zona.1302m <sup>2</sup> -XIV.gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (Dujų skirstymo stoties (DSS) sanitarinė apsaugos zona).331m <sup>2</sup>	<b>S2</b> 106 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 107 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 108 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) <b>S3</b> 115 Servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)
3.	1894	Kitos paskirties žemė (tp5)	gyvenamoji teritorija (tp6, G)	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1)	≤8,5	1-2 aukštai (su mansarda)	15	46	-XXI.žemės sklype įrengtos valstybei proklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.1894m <sup>2</sup> -XVI.kurortų apsaugos zona.1894m <sup>2</sup> -XIV.gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (Dujų skirstymo stoties (DSS) sanitarinė apsaugos zona). 61m <sup>2</sup>	<b>S2</b> 106 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 107 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 108 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) <b>S3</b> 115 Servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypas				Pastatai				Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Servitutai
	Plotas, (m <sup>2</sup> )	Paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	Aukštis, (m)	Aukštų skaičius	Užstatymo tankumas (%)	Užstatymo intensyvumas (%)		
4.	2096	Kitos paskirties žemė (tp5)	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (tp10, I)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2)	--	--	--	--	-XXI.žemės sklype įrengtos valstybei proklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.2096m <sup>2</sup> -VI.elektros linijų apsaugos zonos.45m <sup>2</sup> -IX.dujotiekių apsaugos zona.573m <sup>2</sup> -XX.požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zona.79m <sup>2</sup> -XIV.gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos(nuotekų valymo įrenginių sanitarinė apsaugos zona).314m <sup>2</sup> -XVI.kurortų apsaugos zona.2096m <sup>2</sup> -XIV.gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (Dujų skirstymo stoties (DSS) sanitarinė apsaugos zona).1344m <sup>2</sup>	<b>S2 (2096m<sup>2</sup>), S7 (75m<sup>2</sup>)</b> 206 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 207 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 208 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) <b>S3 (2096m<sup>2</sup>)</b> 215 Servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) <b>S8 106</b> Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 107 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 108 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)
5.	3301	žemės ūkio paskirties žemė (tp1, Z)	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (tp1, Z4)		--	--	--	--	-XXI.žemės sklype įrengtos valstybei proklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.3301m <sup>2</sup> -IX.dujotiekių apsaugos zona.506m <sup>2</sup> -I.ryšių linijų apsaugos zona.826m <sup>2</sup> -II.kelių apsaugos zona.3301m <sup>2</sup> -XVI.kurortų apsaugos zona.3301m <sup>2</sup>	<b>S2 106</b> Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 107 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), 108 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) <b>S3 115</b> Servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) <b>S4 (573m<sup>2</sup>), S5 (524m<sup>2</sup>), S6 (138m<sup>2</sup>)</b> 207 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 208 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) <b>S8 (93m<sup>2</sup>)</b> 206 Servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 207 Servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 208 Servitutas-teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

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

Projekto vadovas

Rolandas Aušra