

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – Jokūbavo kaimas, Žalgirio seniūnija, Kretingos rajono savivaldybė. Žemės sklypas formuojamas valstybinėje žemėje. Detaliojo plano rengimo pagrindas: Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-04 įsakymas Nr. A1-289 „Dėl žemės sklypų Laukžemės k., Kretingos r., Budrių k. Kretingos r., Jokūbavo k., Kretingos r., detaliųjų planų rengimo ir įpareigojimo viešojo pirkimo komisijai“, Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjo – vyr. Architekto patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas 2010-08-23 Nr. (35.4) – PS1-67. Formuojamo žemės sklypo plotas - 0,3158 ha.

**Detaliojo planavimo organizatorius** – Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių g. 29A, Kretingos m., tel. (8 445) 51031, [savivaldybe@kretinga.lt](mailto:savivaldybe@kretinga.lt).

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Geometra“, Taikos pr. 32A, LT- 91235 Klaipėda, tel. (8 46) 365886. faks. 210 163 el. paštas: [klaipeda.architektura@geometra.lt](mailto:klaipeda.architektura@geometra.lt), interneto tinklapis: [www.geometra.lt](http://www.geometra.lt).

**Detaliojo plano rengimo tikslas** – suformuoti žemės sklypą (paskirtis kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas remiantis Kretingos rajono savivaldybės bei kitų institucijų išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti:

1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2010-08-23 planavimo sąlygų sąvadas Nr. (35.4.) PS1-67;
2. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2010-08-23 planavimo sąlygos, Nr. 48;
3. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2010-05-20 planavimo sąlygos Nr. KE2-44;
4. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-06-01 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3.)-LV4-2880;
5. UAB „Kretingos vandenys“ 2010-05-31 planavimo sąlygos Nr. 29-37;
6. AB „VST“ 2010-05-20 planavimo sąlygos Nr. TS-10-19-0704;
7. TEO LT, AB 2010-06-14 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-2418;

Teritorijos, esančios Jokūbavo k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detalusis planas

8. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2010-05-14 planavimo sąlygos Nr. V2-(3.4)-274;
9. Kretingos rajono žemėtvarkos skyriaus 2010-05-17 planavimo sąlygos Nr. R5-465-(3.5);
10. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žalgirio seniūnijos 2010-05-27 planavimo sąlygos Nr. V4-161;
11. AB „Lietuvos dujos“ 2010-05-17 planavimo sąlygos Nr. 311;
12. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2010-07-08 planavimo sąlygos Nr. 42.

## **II. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ**

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ parengta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Pagal topografinę medžiagą teritorijos žemės paviršiaus altitudės svyruoja apie 1 m pagal Baltijos aukščių sistemą.

Planuojamoje teritorijoje yra vandens telkinys – kūdra, kuri apžėlusi įvairiais augalais, esamas išvaikščiotas pėsčiųjų takas, teritorija tankiai apaugi medžiais. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti vandentiekio tinklai. Šiaurės rytų ir pietryčių pusėje ties formuojamu sklypu yra esami šlaitai, už kurių yra esamos Babrūnės ir A. Stulginiskio gatvės. Šiek tiek toliau į pietryčius nuo A. Stulginskio g. nutiesta Raguviškių gatvė – rajoninis kelias Jokūbavas – Raguviškiai (Nr. 2316). Artimiausiuosiuose gretimybėse esančių žemės sklypų naudojimo paskirtis – žemės ūkio, komercinės paskirties objektų, miškų ūkio. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas.

Formuojamas sklypas patenka į nekilnojamos kultūros vertybės – buvusios dvaro sodybos komplekso teritoriją (unikalus Nr. 316). Grafiškas kultūros vertybių išsidėstymas pateikiamas detaliojo plano sudėtyje, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje.

Pagal Kretingos rajono bendrąjį planą, žemės tvarkymo reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į planuojamą urbanizuoti kitos paskirties žemę, prioriteto: gyvenamosios, komercinės, visuomeninės, pagal miestų, gyvenviečių teritorinio planavimo dokumentus.

### **Formuojamo žemės sklypo gretimybės**

Formuojamas žemės sklypas yra laisvoje valstybinėje žemėje ir nesiriboja su kitais žemės sklypais. Arčiausiai esančių žemės sklypų duomenys pateikiami grafiškai, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje.

Šiaurės rytų ir pietryčių pusėje formuojamos sklypo ribos sutampa su nekilnojamosios kultūros vertybės, buvusios dvaro sodybos teritorijos ribomis.

### III. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

#### 1. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamos teritorijos plotas – 0,3158 ha.

Formuojamo sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R), naudojimo pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos (R2).

#### 2. Užstatymo rodikliai

Planuojamoje teritorijoje statinių nėra. Pagal Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio išduotas planavimo sąlygas planuojamoje teritorijoje galima tik trumpalaikio poilsio rekreacinių įrenginių statyba, t.y. suoleliai, šiukšliadėžės, laužavietės ir pan. Rekreacinius įrenginius statyti atsižvelgiant į vietovės kraštovaizdžio ypatumus bei tradicinius regiono architektūros savitumus. Formuojamame žemės sklype nenumatoma stacionarių statinių statyba, kuriuose apsistotų žmonės, todėl detalajame plane teritorijos užstatymo tankumas ir intensyvumas nenustatomi.

#### 3. Inžinerinė įranga

Detalioju planu nenumatoma įrengti naujų inžinerinių tinklų ar įrenginių.

- *Vandentiekis, nuotėkos* – yra (įrengti formuojamo sklypo ribose, bet naudojami kitų žemės sklypų reikmėms).

- *Elektros energija* – formuojamo sklypo teritorijoje nėra elektros kabelinių ar oro linijų.

- *Melioracijos sistemos bei įrenginiai* – teritorijoje nėra įrengtų drenažo sistemų.

#### 4. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Taip pat nebus žymaus oro teršimo. Nėra grėsmės galimybės užteršti gruntinius vandenis. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimybėse esančiai kultūros vertybei – buvusio dvaro sodybos komplekso teritorijai, jos vertingosioms savybėms bei viešam pažinimui ir naudojimui. Formuojama rekreacinė teritorija skirta viešajai rekreacijai ir poilsiui.

### IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Remiantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

**1. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis:** naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R), naudojimo pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos (R2).

**2. Leistinas pastatų aukštis:** nenustatomas.

**3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas** (*statinių užimto sklypo ploto santykis su sklypo plotu*): nenustatomas.

**4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas** (*visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu*): nenustatomas.

**5. Statinių statybos zona:** pagal Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio išduotas planavimo sąlygas planuojamoje teritorijoje galima tik trumpalaikio poilsio rekreacinių įrenginių statyba, t.y. suoleliai, šiukšliadėžės, laužavietės ir pan. Rekreacinius įrenginius statyti atsižvelgiant į vietovės kraštovaizdžio ypatumus bei tradicinius regiono architektūros savitumus. Formuojamame žemės sklype nenumatoma stacionarių statinių statyba, kuriuose apsistotų žmonės, todėl detalajame plane teritorijos užstatymo tankumas ir intensyvumas nenustatomi bei nereglamentuojama statinių statybos zona. Formuojamame sklype statant bet kokius statinius, būtina vadovautis LRV 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 XXXIII skyriumi (rekreacinės teritorijos).

**6. Želdiniai** – pagal 2007-12-21 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomų želdynų norma formuojamam žemės sklypui  $\geq 50\%$  žemės sklypo ploto, įskaitant vejas ir želdynus.

#### **7. Žemės sklypo inžinerinio aprūpinimo būdai:**

Detalioju planu įrengti naujų inžinerinių tinklų nenumatoma. Esant poreikiui inžineriniai tinklai gali būti įrengti prieš tai parengus ir atitinkama tvarka suderinus techninius projektus.

- **Vandentiekis ir nuotekos** – yra (įrengti formuojamo sklypo ribose, bet naudojami kitų žemės sklypų reikmėms), naujų įrengti nenumatoma.

- **Elektra** – esamų elektros tinklų nėra, naujų įrengti nenumatoma.

- **Ryšiai** – esamų ryšio tinklų nėra, naujų įrengti nenumatoma.

- **Šildymas** - centralizuotų šilumos tinklų nėra, naujų įrengti nenumatoma.

- **Melioracijos sistemos bei įrenginiai** – teritorijoje nėra įrengtų drenažo sistemų.

- **Magistraliniai bei skirstomieji dujotiekio tinklai** – nėra, naujų įrengti nenumatoma.

- **Ūkio buitinės atliekos** – Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr.722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Atliekos bus komplektuojamos į planuojamoje teritorijoje įrengtas šiukšliadėžes ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskiras sutartis su specializuotom autotransporto įmonėmis.

## **8. Susisiekimo sistemos organizavimas:**

Šalia formuojamo sklypo yra išvystyta susisiekimo sistema. Šiaurės rytų ir pietryčių planuojamos teritorijos pusės yra apribotos šlaitais, kurie yra prie Babrūnės ir A. Stulginskio gatvių, D1-2 kat., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 12 m (po 6 m į abi puses nuo važiuojamosios dalies vidurio). Šiek tiek toliau į pietryčius nuo A. Stulginskio g. nutiesta Raguviškių gatvė – rajoninis kelias Jokūbavas – Raguviškiai (Nr. 2316). Rajoninio kelio juosta nepatenka į formuojamo sklypo ribas.

**PRIVAŽIAVIMAS PRIE PLANUOJAMOS TERITORIJOS.** Nuo Kretingos miesto pusės, krašto keliu Kretinga – Gargždai (Nr. 216), važiuojama rytų kryptimi apie 9,5 km ir Jokūbavo kaime sukama į A. Stulginskio gatvę, kuria pavažiuavus apie 200 m privažiuojama planuojamo sklypo teritorija.

## **9. Servitutai:**

Servitutas S1 – 33 m<sup>2</sup>.

203 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujanti daiktas);

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

208 Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

## **10. Apsaugos zonos:**

Formuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LRV 1922 05 12 nutarimą Nr. 343) dėl sklype ir šalia jo esančių įrenginių ar objektų:

1. Kelių apsaugos zonos (II) - 212 m<sup>2</sup>;
2. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos (XLIX) – 451 m<sup>2</sup>;
3. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX) - 3158 m<sup>2</sup>;
4. Rekreacinės teritorijos (XXXIII) - 3158 m<sup>2</sup>.

Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343.

- Žemės savininkai ir naudotojai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose plėtodami ūkinę ir kitokią veiklą, turi šią veiklą tvarkyti taip, kad nebūtų keičiamas rekreacinių teritorijų kraštovaizdis, bloginama jo fizinė būklė bei estetinė vertė ir mažinamas bei naikinamas rekreacinis potencialas.
- Rekreacinėse teritorijose žemės naudotojai privalo:
  1. rekreacines teritorijas įrengti pagal detalųjį planą, jas prižiūrėti ir tvarkyti, sodinti jose smulkius želdynus rekreacinėms sąlygoms pagerinti, ypač - vandens telkinių apsaugos juostose;
  2. prižiūrėti per žemės naudotojo teritoriją einančius kelius ir takus.
- Rekreacinėse teritorijose žemės naudotojui draudžiama:
  1. naudoti miško parkus, parkus ir skverus kitaip, negu numatyta patvirtintuose jų naudojimo nuostatuose;

Teritorijos, esančios Jokūbavo k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detalusis planas

2. statyti pastatus ir įrenginius, nesusijusius su rekreacija, taip pat rekreacijai skirtus pastatus ir įrenginius, jeigu jie neatitinka rekreacinių teritorijų normatyvų bei teisinių nuostatų (atstumas nuo vandens, aukštis, kultūros paveldo naudojimas turizmo reikmėms), išskyrus statybą esamose namų valdose;
3. statyti rekreacinių teritorijų apsaugos zonose statinius, mažinančius kraštovaizdžio estetinę vertę, ir sodinti želdinius, užstojančius istorinę, kultūrinę bei estetinę vertę turinčias panoramas;
4. teršti aplinką ar kitaip trukdyti ilsėtis tam tikslui skirtose vietose, kelti pavojų poilsiuojančiųjų saugumui;
5. naikinti esamas stovyklavietes ar jų įrangą;
6. užtvirti nustatytąsias turistines trasas, takus, kelius, taip pat naikinti kelius prie rekreacijai skirtų vandens telkinių, jų pakrančių, paplūdimių, lankytinų objektų, apžvalgos aikštelių;
7. užtvirti kelius ar takus, vedančius į rekreacijos vietas iš poilsio namų, sanatorijų, autobusų bei geležinkelio stotelių, automobilių aikštelių;
8. užtvirti kelius ar takus, vedančius iš poilsiviaičių į visuomeninio aptarnavimo punktus;
9. trukdyti stovyklaviečių įrengimo, apželdinimo, turistinių takų žymėjimo ir įrengimo darbams, kai šie darbai vykdomi pagal parengtus projektus.

Vykdam bet kokius kasinėjimo darbus planuojamoje teritorijoje būtina gauti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio pritarimą.

Medžius ir krūmus kirsti, genėti, vykdyti kitą priežiūrą, vadovaujantis Medžių ir krūmų priežiūros, vandens telkinių, esančių želdynuose, apsaugos, vejų ir gėlynų priežiūros taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2008-01-18 įsakymu Nr. D1-45.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 1995-12-12 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalųjį planą derinančiomis institucijomis.

## **V. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ**

<b>1.</b>	<b>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</b>
	Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių g. 29A, Kretingos m., tel. (8 445) 51031, <a href="mailto:savivaldybe@kretinga.lt">savivaldybe@kretinga.lt</a> .
<b>2.</b>	<b>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</b>
	UAB „Geometra“, Taikos pr. 32A, LT- 91235 Klaipėda, tel. (8 46) 365886. faks. 210 163 el. paštas: <a href="mailto:klaipeda.architektura@geometra.lt">klaipeda.architektura@geometra.lt</a> , interneto tinklapis: <a href="http://www.geometra.lt">www.geometra.lt</a> .

<b>3.</b>	<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</b>		
	Teritorijos, esančios Jokūbavo k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav. detalusis planas.		
<b>4.</b>	<b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</b>		
	Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322.		
<b>5.</b>	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</b>		
	Nėra		
<b>6.</b>	<b>STATUS QUO SITUACIJA:</b>		
	Esamoje žemės ūkio paskirties žemėje numatoma nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, numatant rekreacinės teritorijos naudojimo būdą ir trumpalaikio poilsio statinių statybos pobūdį. Planuojama teritorija iki planavimo tikslo įgyvendinimo yra naudojama tom pačiom reikmėm, tačiau nesuformuotame valstybinės žemės sklype ir apleistoje teritorijoje.		
<b>7.</b>	<b>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</b>		
	Suformuoti žemės sklypą (paskirtis kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.		
<b>8.</b>	<b>Galimo sprendinių poveikio vertinimas:</b>		
	Įvertinus planuojamos veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detaliajame plane daroma išvada, kad detaliuoju planu numatyta veikla, įvykdžius detaliajame plane nurodytų reglamentuojančių dokumentų reikalavimus neturės neigiamo poveikio aplinkai, neigiamos įtakos gretimybėse esančio kultūros paveldo objektui, buvusio dvaro sodybos kompleksui, jo vertingosioms savybėms bei viešajam pažinimui ir naudojimui. Formuojama rekreacinė teritorija skirta viešajai rekreacijai ir poilsiui ir prognozuojamas tik teigiamas poveikis aplinkai ir suinteresuotai visuomenei. Fizikinės ir cheminės taršos bei neigiamos įtakos gyvenamajai zonai nenumatoma.		
<b>9.</b>	<b>Sprendinio poveikis:</b>		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Yra	Nėra
	ekonominei aplinkai	Nėra	Nėra
	socialinei aplinkai	Yra	Nėra

Teritorijos, esančios Jokūbavo k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detalusis planas

	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Yra	Nėra
<b>10.</b>	<b>Nulinės alternatyvos poveikis:</b>		
	teritorijos vystymo darnai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Projekto vadovė (A 1702)

I. Satkutė

Architektūros sk. vadovė

A. Debolskytė

Projektuotojas

M. Ripinskis