

**Žemės sklypų Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav. (kadastrinio Nr. 5670/0002:77, 5670/0002:78) detalusis planas**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo planavimo organizatorius** – IĮ „Apoil“, Gindulių k., Klaipėdos r. sav.,

**Detaliojo planavimo tikslas** – pakeisti žemės sklypų pagrindinę tiksline žemės sklypų naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, komercinės paskirties objektų teritorijos, degalinių ir autoservisų statinių statybos, sujungti į vieną sklypą ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Žemės sklypai Vydmantų kaime Kretingos r. sav. (kadastriniai Nr. 5670/0002:77, 5670/0002:78) nuosavybės teise priklauso – IĮ „Apoil“.

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.**

BENDRŪJŲ PLANŲ:

1. Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322).

SPECIALIŲJŲ PLANŲ :

1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-212).

DETALIŲJŲ PLANŲ: -

**Detalaus plano rengėjas – UAB „STUDIJA 33“.**

**Esamos padėties analizė**

Planuojama teritorija yra Vydmantų kaime, Kretingos rajone (kadastrinio Nr. 5670/0002:78, 5670/0002:77). Planuojama teritorija yra Vydmantų kaimo rytinėje dalyje.

Sklypas iš šiaurės vakarų ir pietų ribojasi su gatve - Palangos pl., Magistraliniu kelio A-11, iš rytų pusės su žemės sklypu 5670/0002:284 savininkas Irutė Andreikienė, sklypo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė.

Greta planuojamos teritorijos teritorijų planavimo dokumentai neparengti ir sanitarinės ar pasaugos zonos ribojančios planuojamą ūkinę veiklą nenustatytos.

Teritorija nusausta drauziu, neturi gamtos apsaugos statuso, joje nėra istorinių, kultūrinių, ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į valstybės saugomų teritorijų ir kultūros vertybių teritorijų apsaugos zonas.

Sklype želdinių (medžiai, vertingi krūmai) nėra. Planuojama teritorija inžineriškai neįrengta. Teritorija kerta ryšio tinklai.

Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą (patvirtintą Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322).

Greta planuojamos teritorijos arti gyvenamųjų namų nėra kurie ribotūs su planuojama teritorija. Artimiausias gyvenamasis namas (esantis nuo teritorijos į vakarus) nuo numatomų statinių (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas, autoservisas) nutolęs ~ 100 metrų. Kitas artimiausias gyvenamasis namas nutolęs į pietų pusę yra ~ už 130 metrų. Gyvenamųjų namų kvartalas esantis nuo planuojamos teritorijos į šiaurę nutolęs apie 300 metrų ir daugiau.

Taigi galime teigti, kad planuojamoje teritorijoje neigiamo poveikio aplinkai bei visuomenės sveikatai nebus. Planuojamas objektas gyvenamajai aplinkai jokios neigiamos įtakos neturės.

## Detalaus plano koncepciniai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje numatoma - pakeisti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės sklypų naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, komercinės paskirties objektų teritorijos, degalinių ir autoservisų statinių statybos, sujungti į vieną sklypą ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojamos teritorijos nustatomas sklypų užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, pastatų (statinių) aukštis, žemės sklypų naudojimo būdas (pobūdis), sklypų plotai bei kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, nurodomi (**Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje**).

## Detalaus plano sprendiniai

Veiklos pavadinimas, paskirtis, produkcija, numatomos investicijos.

Vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ 226. Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius (EVRK 2 RED.)

<b>G sekcija</b>	<b>DIDMENINĖ IR MAŽMENINĖ PREKYBA.</b>
1947-03-01	Automobilių degalų mažmeninė prekyba specializuotose parduotuvėse

Vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ V-360, 2011-04-12, Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklių priedo lentelė 25. Automobilių ir motociklų parkavimas, techninė priežiūra ir remontas. Automobilių degalų mažmeninė prekyba, sanitarinės apsaugos zonos panaikintos. Palnuojamai ūkinei veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Planuojamoje teritorijoje nebus planuojami objektai, kuriems turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos zonos vadovaujantis (SAZ) LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652).

Planuojamoje teritorijoje numatoma žemės sklypui pakeisti paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties, komercinę teritoriją, naustatyti naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdį – degalinių ir autoservisų statinių statybos.

Rengiant statinio projektą vadovautis KTR 1.01:2008 XIV skyriaus reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje kelio apsaugos zonoje numatomi statiniai skirti transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas), teritorijoje kurioje užstatymas neribojamas kelių apsaugos zonų numatomas autoservisas bei kiti susiję statiniai.

Padidėjęs transporto srautas į planuojamą teritoriją jokios įtakos gyvenamąją aplinkai neturės, kadangi planuojama teritorija yra apsupta gatvių ir įvažiavimas numatytas bus atskirtas esamais želdiniais nuo esamo artimiausio gyvenamojo namo, o pagrindinis išvažiavimas iš planuojamo objekto bus į jungiamąjį kelią kur automobilių srautas jokios įtakos gyvenamajai aplinkai neturi.

Kadangi projektuojamuose objektuose gamyba nebus vykdoma, technologijos ir pajėgumai nenustatinėjami. Automobilių parkavimas jų vieta ir skaičius sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Taigi galime teikti, kad planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gretimybėms, kad fizikinė ir cheminė tarša dėl planuojamos ūkinės veiklos neviršys reglamentuojamų dydžių HN 35:2007, „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ (Žin., 2007, Nr. 55-2162), HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638).

## **Inžinerinis teritorijos įrengimas**

### **Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai.**

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų Vydmantų k. Buitines nuotekas numatoma nuvesti į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Vydmantų kaime. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai jungiami į Žibalės, Saulėtekio g. esančius eksploatuojamus inžinerinius tinklus.

Pastatų šildymas – numatomas dujinis, elektra. Greta planuojamos teritorijos viešosios paskirties statinių, rekreacinių teritorijų ir kitų svarbių objektų nėra.

Lietaus nuotekas numatoma infiltruoti į gruntą arba statyti tam skirtas talpas, spręsti techninio projekto rengimo metu.

**Melioracinė sistema.** Planuojama teritorija drenuota. Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse. Valstybei priklausantys melioracijos statiniai naikinami nebus.

**Dujotiekio tinklai.** Greta planuojamos teritorijos yra esami dujotiekio tinklai, esant poreikiui jungtis į esamus dujotiekio tinklus.

**Elektros tinklai.** Pagal išduotą patikslinimą dėl planavimo sąlygų detaliam planui rengti. Elektros pasijungimas numatomas nuo 10/04 kV transformatorinės KT-P-216 į numatomą 0,4 kV kabelių įvadinę apskaitos spintą.

**Šildymas.** Pastatų šildymas – numatomas dujinis, elektra.

**Susisiekimo sistema.** Į planuojama teritoriją patenkamas ir išvažiavimas numatomas iš Palangos pl. (Rajoninio kelio Nr. 2317), papildomas išvažiavimas numatytas į esamą skersgatvį (Žibalės g. tęsinys) jungiantį Magistralinį kelią Nr. A11 ir Palangos pl. Įvažiavimas ir išvažiavimas į rajoninį kelią Nr. 2317 įrengiamas planuojamo sklypo pietinėje dalyje, numatant galimybe patekti ir į kaimyninį žemės sklypą (kad Nr. 5670/0002:284). Visais atvejais nuovažas tikslinti statinio projekto rengimo metu.

### **Architektūriniai urbanistiniai apribojimai**

Planuojamo pastato išdėstymas nepažeidžia gretimų sklypų užstatymui keliamų incoliacijos norminių rodiklių (incoliacija ne mažiau 2,5 val. periodu nuo kovo mėn. 22d. iki rugsėjo 22d.).

### **Kraštovaizdis**

Planuojamos teritorijos Didžiąją aplinkos dalį sudaro žemės ūkio naudmenos, kas sudaro vietovės monotoniškumo pagrindą. Formuojama degalinė, pajvairins landšaftą, bei teritorija tarp gatvių taps prižiūrėta ir sutvarkyta.

### **Ūkio buitinės atliekos**

Atliekos turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas pagal sutartis sudarytas su specializuota autotransporto įmone.

**Planuojamai teritorijai taikomi naudojimo apribojimai pateikiami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje.**

### **Sprendinių poveikio vertinimas.**

**Status quo** – šiuo metu planuojamoje teritorijoje žemės ūkio paskirties žemė. Įgyvendinus planuojamoje teritorijoje detalaus plano sprendinius kurio numatoma komercinės paskirties suteiks naujų darbo vietų.

## ***I. POVEIKIS TERITORIJOS VYSTYMO DARNAI IR (AR) PLANUOJAMAI VEIKLOS SRIČIAI***

Įgyvendinus sprendinius, planuojama teritorija pagerėtų socialiniu, ekonominiu,

kraštovaizdžio estetiniu požiūriu. Kadangi pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į komercinę paskirtį. Teritorijoje numatoma degalinė su prekybos patalpomis.

## II. POVEIKIS EKONOMINEI APLINKAI

Gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui neigiamos įtakos nebus, kadangi naudingų gamtinių išteklių šioje teritorijoje nėra.

## III. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Sprendinių įgyvendinimas gyventojų užimtumui įtakos turės atsiradus naujų darbo vietų.

## IV. POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI

Sprendinių įgyvendinimas saugomoms gamtos vertybėms neigiamos įtakos neturės, nes planuojamoje teritorijoje gamtos vertybių nėra. Sprendinių įgyvendinimas kraštovaizdžio estetinei kokybei bus teigiamas, šioje teritorijoje planuojamas komercinis objektas.

## V. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1	<b>Detaliojo planavimo organizatorius</b> – IĮ „Apol“, Gindulių k., Klaipėdos r. sav.,
2	<b>Detalaus plano rengėjas</b> – UAB „STUDIJA 33“, Danės g. 43, Klaipėda.
3	<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas</b> Žemės sklypai Vydmantų kaime Kretingos r. sav. (kadastriniai Nr. 5670/0002:77, 5670/0002:78) detalusis planas.
4	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais</b> Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą (patvirtintą Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322.
5	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais</b> BENDRŲJŲ PLANŲ: 1. Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322). SPECIALIŲJŲ PLANŲ : 1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-212). DETALIŲJŲ PLANŲ: -
6	<b>Status quo</b> – šiuo metu planuojamoje teritorijoje žemės ūkio paskirties žemė. Įgyvendinus planuojamoje teritorijoje detalaus plano sprendinius kurio numatoma komercinės paskirties suteiks naujų darbo vietų.
7	<b>Detaliojo planavimo tikslas</b> – pakeisti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės sklypų naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, komercinės paskirties objektų teritorijos, degalinių ir autoservisų statinių statybos, sujungti į vieną sklypą ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.
8	Įgyvendinus sprendinius, planuojama teritorija pagerėtų socialiniu, ekonominiu, kraštovaizdžio estetiniu požiūriu, kadangi pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis keičiama iš

1	<b>Detaliojo planavimo organizatorius</b> – IĮ „Apiol“, Gindulių k., Klaipėdos r. sav., žemės ūkio ir komercinės paskirties teritoriją.
---	---

	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	
	ekonominei aplinkai	ilgalaikis	
	socialinei aplinkai	ilgalaikis	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	ilgalaikis	
10	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	nesiūloma	
	ekonominei aplinkai	nesiūloma	
	socialinei aplinkai	nesiūloma	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	nesiūloma	

Detalusis planas parengtas pagrindu naudojant UAB „Georamas“ parengtą topografinę nuotrauką.

**Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.**

**Detalų planą keisti leidžiama tik gavus detalaus plano autoriaus sutikimą ir suderinus su detalų planą derinančiomis instancijomis.**

Projekto vadovas:  
Atestato Nr. 26490

V. Martinkus