

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:** Remigijus Turskis (pagal Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-04 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutartį Nr. S1-651).

**1.2. Planuojamos teritorijos (žemės sklypo, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412) savininkas:** Remigijus Turskis (juridiniai faktai: bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė), gyv. Topolių aklg. 10-13, Kretingos m., Kretingos r. sav.

**1.2. Planuojama teritorija adresu:** žemės sklypas (kad. Nr.: 5654/0002:412), esantis Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r. sav.

**1.3 Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Kretinga, tel/fax.: 8 445 78199. Klaipėdos skyrius – Gegužės g.1/Bokštų g. 18, Klaipėda, tel/fax.: 8 46 493322.

**1.4. Detaliojo plano tikslas:** pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, daliai sklypo nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, daliai sklypo nustatyti naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdį - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, likusiai daliai nustatyti naudojimo būdą - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdį - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais, padalinti į sklypus bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas.** Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- ⇒ Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-04 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. S1-651 nuostatomis, taip pat Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais bei susitarimais:
  - 2011-08-04 įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr.: 5654/0002:412) Padvarių k., Kretingos r., detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo. A1-528.
  - 2012-03-15 įsakymu „Dėl Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-04 įsakymo Nr. A1-528 pakeitimo“ Nr. A1-171;
  - 2012-10-12 įsakymu „Dėl Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-04 įsakymo Nr. A1-528 pakeitimo“ Nr. A1-728;
  - 2012-03-23 Susitarimas Nr. S1-203 „prie 2011 m., rugpjūčio 04 d., detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. S1-651“;

- 2012-11-14 Susitarimas Nr. S1-855 „prie 2011 m., rugpjūčio 04 d., detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. S1-651“;
- ▷ Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2013-03-19 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (35.4) PS1-29;
- ▷ Derinančių institucijų išduotomis sąlygomis:
  - Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2013-02-28 planavimo sąlygos Nr. KE2-11;
  - LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-03-15 planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-730;
  - AB „LESTO“ 2013-03-07 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-13-0829;
  - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-03-07 planavimo sąlygos Nr. V2-41;
  - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos skyrius 2013-03-04 planavimo sąlygos Nr. 14PL -21;
  - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus: 2013-03-19 planavimo sąlygos Nr.25;
  - UAB „Kretingos vandenys“: 2013-02-28 planavimo sąlygos Nr. 29-19;
  - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnija: 2013-03-13 planavimo sąlygos Nr. V2-79;
  - TEO LT, AB: 2013-02-28 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-390.
  - Lietuvos automobilių kelių direkcija apie Susisiekimo ministerijos: 2013-03-06 planavimo sąlygos Nr. PS-30.

**Priedai:** Ištrauka iš Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322.

**1.7. Detaliojo plano lygmuo:** Savivaldybės lygmens.

**1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:** Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas, detaliojo planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

**1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:** Bendra.

**1.10. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka):** Bendroji.

**1.11. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:** Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322).

**1.12. Projektavimo pagrindai:** Detalusis planas rengiamas UAB „Kartografiniai projektai“ (licencijos Nr., TK-570-(900)) parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika

Teritorija (žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412) neužstatyta. Sklype vyrauja ariamos žemės plotai, saugomų želdinių nėra.

### 2.2. Inžineriniai tinklai

Žemės sklype yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai: sausintuvai ir rinktuvai.

Planuojamą sklypą kerta šie inžineriniai įrenginiai:

- ▷ elektros kabelis;
- ▷ vandentiekio tinklas;
- ▷ nuotekų valymo įrenginiai;
- ▷ ryšio tinklai.

### 2.3. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenimis apie planuojamą žemės sklypą, užregistruoti šie apribojimai:

- ▷ XXI. - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, plotas – 0,3767 ha;
- ▷ XLIX. - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas – 0,0211 ha;
- ▷ II. - Kelių apsaugos zonos, plotas - 0,2172 ha;
- ▷ VI. - Elektros linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0028 ha;
- ▷ I. - Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0783 ha.

### 2.4. Planuojamos teritorijos (žemės sklypo, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412) gretimybės:

- ▷ Šiaurės pusėje – (planuojamos teritorijos riba koordinuota taškais: 3-4) ribojasi su esama gatve – Pamario g., kurio važiuojamosios dalies plotis – 3,5-4 metrai;
- ▷ Pietų pusėje – (planuojamos teritorijos riba koordinuota taškais: 1-2) ribojasi su esamu magistraliniu keliu – A11, E272 (Šiauliai-Palanga);
- ▷ Vakarų pusėje – (planuojamos teritorijos riba koordinuota taškais: 3-2) ribojasi su esamu vietinės reikšmės keliu – KT 0719;
- ▷ Rytų pusėje - (planuojamos teritorijos riba koordinuota taškais: 1-4) ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu, kurio kad. Nr.: 5657/0003:893 (nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikai), 5657/0003:671 (nuosavybės teise priklausantis: J. Daukantui (gim. 1991-01-03), R.

Daukantaitei (gim. 1997-10-07), V. Daukantui (gim. 1992-05-05). Gretimybėse esančių sklypų nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopijos pridedamos, žr.: IV skyrius „Kita dokumentacija“);

Sklypo gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai.

## **2.5. Kita informacija: planuojamos teritorijos situacija vadovaujantis Kretingos r. bendroju planu:**

- ▷ Vadovaujantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Urbanistinės struktūros, žemės tvarkymo ir kultūros paveldo sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į teritoriją skirtą prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti (BP pažymėta indeksu "K"), likusi teritorijos dalis patenka į teritoriją, skirtą gyvenamųjų namų statybai.
- ▷ Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų sprendiniai atitinka planuojamo sklypo detaliojo plano sprendinių poreikius - planuojamos teritorijos inžinerinė infrastuktūra išvystyta.
- ▷ Remiantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano Aukštybinių pastatų, vertikalių akcentų išdėstymo, prekybos centrų sprendiniais, planuojama teritorija ribojasi su tokiais bendroju planu numatytais zonomis, kaip: prekybos centrai, aukštybiniai pastatai, vertikalių akcentų zonos. Rengiamo detalaus plano sprendiniai tokiems Bendrojo plano sprendiniams neprieštarauja.
- ▷ Pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinį, per planuojamą sklypą praeina Bendroju planu numatomi formuoti apsauginiai želdiniai (sprendiniai pagal BP: Suformuoti apsaugines želdinių juostas ties geležinkeliais, autokeliais, vėjo jėgainėmis, vandens telkiniais, Tenžės ir kitomis upėmis. Teigiamas sprendinių efektas -- išplėtotą apsauginių želdynų infrastruktūra pagerins ir tiesioginės gyventojų ir rekreacijos aplinkos, ir viso rajono aplinkos biologines - higienines, rekreacines, bei estetines savybes, mažins akustinės ir oro taršos diskomforto zonas. Visa tai pagerins gyvenimo ir rekreacijos kokybę Kretingos rajone bei mieste).

## **III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS**

### **3.1. Bendrieji duomenys**

Detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadijoje, planuojamą teritoriją numatoma padalinti į atskirus kitos paskirties 3 sklypus (pakeičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį – iš žemės ūkio į kitą): sklypas, kurio Nr. 1 - gyvenamosios teritorijos sklypai/ vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1); sklypas, kurio Nr. 2 – komercinės paskirties objektų teritorijos/ prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K/K1); sklypas, kurio Nr. 3 - išskirtas inžinerinės infrastruktūros teritorijai/ inžinerinių tinklų koridoriams (I/I2).

Sklypui Nr.1 užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas sklypuose Nr.1 ir Nr.2 – 26 %; užstatymo intensyvumas sklypuose Nr.1 ir Nr.2 – 67 %. Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo  $\leq 10,5$  metrų. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

Želdiniams sklype, kurio Nr.1 skirti ne mažiau kaip 25 % formuojamo gyvenamosios teritorijos sklypo ploto, sklype Nr. 2 – 15 %.

### 3.2. Susisiekimo sistema

Į detaliuoju planu projektuojamą gyvenamosios teritorijos sklypą patenkama iš esamos Pamario gatvės.

Į komercinės paskiries sklypą numatomas įvažiavimas iš esamo vietinės reikšmės kelio.

Detaliuoju planu esamai Pamario gatvei rekomenduojama D2 kat. gatvė (tarp gatvės raudonųjų linijų – 8 m). Esamam vietinės reikšmės keliui – D1 kat. gatvė (tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m).

Rekomenduojamų gatvių plėtrai planuojamoje teritorijoje (t.y. žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412) išskiriama atskira inžinerinės infrastruktūros teritorija (I/I2) – (pagrindiniame brėžinyje - sklypas Nr. 3).

Automobilių parkavimas numatomas detaliuoju planu formuojamų sklypų ribose.

### 3.3. Inžineriniai tinklai

*Vandentiekio tinklai:* Planuojamo sklypo teritoriją kerta centralizuoti vandentiekio tinklai, nauji vandentiekio tinklai neplanuojami.

*Buitinių nuotekų tinklai:* Planuojamo sklypo teritoriją kerta buitinių nuotekų tinklai, nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami.

*Lietaus vandens nuotėkos.* Lietaus vandens nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius.

*Drenažo sistemos:* Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, pažeistus drenažo tinklus atstatyti savininkų lėšomis. Techninio projekto metu rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas.

*Elektros tinklai:* Planuojamo sklypo teritoriją kerta elektros oro linija, nauji elektros tinklai neformuojami. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi reikiami servitutai esamiems, į planuojamą teritoriją patenkantiems, elektros tinklams ir įrenginiams. Servitutai nustatomi esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

*Šildymas:* Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, arba geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

*Ryšių tinklai:* Planuojamoje sklypo teritorijoje yra praversti ryšių linijų tinklai, nauji ryšių tinklai neplanuojami.

### 3.4. Atliekos

Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

### 3.5. Gaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo imamas iš netoliese esančio hidranto. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

### 3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Teritorijos strateginis vertinimas: Planuojamos teritorijos detalaus plano poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas.

## IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### 4.1. BENDROJI DALIS

**4.1.1. Planuojamos teritorijos adresas** – žemės sklypas (kad. Nr.: 5654/0002:412), esantis Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r. sav.

**4.1.2. Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas:** Remigijus Turskis (juridiniai faktai: bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė), gyv. Topolių aklg. 10-13, Kretingos m., Kretingos r. sav.

**4.1.3. Detaliojo planavimo darbų tikslas** – pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, daliai sklypo nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, daliai sklypo nustatyti naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdį - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, likusiai daliai nustatyti naudojimo būdą - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdį - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalinti į sklypus bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**4.1.4. Planuojamos teritorijos plotas** – 0,3767 ha.

### 4.1.5. Kita informacija

Detalioju planu planuojamą teritoriją numatoma padalinti į atskirus kitos paskirties 3 sklypus:

- ▷ **sklypas, kurio Nr.1** - gyvenamosios teritorijos sklypas/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1);

- ▷ sklypas, kurio Nr.2 - komercinės paskirties objektų teritorijos/ prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K/K1);

**Pastaba:** Detalioju planu formuojamas sklypas Nr. 2 patenka į gretimybėse esamo magistralinio kelio apsaugos zoną (70m), vadovaujantis Kelių techninio reglamento **KTR 1.01:2008** „Automobilių keliai“ XIV skyriaus III skirsniu - „Transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų stakiniai, kurie nėra valstybinės reikšmės automobilių kelių infrastruktūros objektai“ – išskiriami šie transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų stakiniai:

- ▷ degalinė;
- ▷ kavinė;
- ▷ automobilių plovykla;
- ▷ tualetas.

Taip pat pabrėžtina (pagal KTR 1.01:2008), jog:

- ▷ transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių negalima įrengti skirtingų lygių sankryžų teritorijose;
- ▷ degalinės statinių komplekse, įrengtame šalia magistralinio kelio, turi būti automobilių stovėjimo aikštelė ir viešas tualetas;

Toliaus pateikiami (pagal KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“) mažiausi atstumai nuo kelio briaunos iki transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių, kurie nėra valstybinės reikšmės automobilių kelių infrastruktūros objektai – žr.: 1 lentelė. Šie atstumai yra nustatyti įvertinus kelio perspektyvą.

1 lentelė: *Mažiausi atstumai nuo kelio briaunos iki statinių*

*Matmenys metrais*

Paslaugų stacinio pavadinimas	Magistraliniuose keliuose	Krašto keliuose	Rajoniniuose keliuose
1. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės	15	10	5
2. Antžeminiai stakiniai	30	30	20
3. Požeminiai kuro rezervuarai ir kolonėlės	30	30	20
4. Antžeminiai kuro rezervuarai	60	60	40

Detalioju planu sklype Nr. 2 numatyta užstatymo zona neprieštarauja KTR 1.01:2008. Numatytas būdas ir pobūdis atitinka Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano sprendinius.

Atsižvelgus į detaliojo plano tikslą bei vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ nuostatomis, planuojamame sklype Nr. 2 galima tik maitinimo paskirties pastato – kavinės – eksploatacija.

- ▷ **sklypas, kurio Nr.3** - išskirti inžinerinės infrastruktūros teritorijai/ inžinerinių tinklų koridoriams (I/I2).

Vadovaujantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Urbanistinės struktūros, žemės tvarkymo ir kultūros paveldo sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į teritoriją skirtą prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti (BP pažymėta indeksu "K"), likusi teritorijos dalis patenka į teritoriją, skirtą gyvenamųjų namų statybai.

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka, 4 etapais.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant 2012 04 17 parengtą toponuotrauką M 1:500, rengėjas - UAB „Kartografiniai projektai“.

#### **4.1.6. Atitikimas bendrajam planui**

- ▷ Vadovaujantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Urbanistinės struktūros, žemės tvarkymo ir kultūros paveldo sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į teritoriją skirtą prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti (BP pažymėta indeksu "K"), likusi teritorijos dalis patenka į teritoriją, skirtą gyvenamųjų namų statybai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja BP sprendiniams.
- ▷ Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų sprendiniai atitinka planuojamo sklypo detaliojo plano sprendinių poreikius - planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Detalioju planu formuojamoje teritorijoje užstatymo zona nustatoma atsižvelgiant į gretimybėse planuojamą Kretingos miesto šiaurinį apvažiavimą (B2 kategorija) bei į esamą magistralinį kelią (detaliojo plano sprendiniai parengti, atsižvelgiant į galimą magistralinio kelio plėtrą).
- ▷ Remiantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano Aukštybinių pastatų, vertikalių akcentų išdėstymo, prekybos centrų sprendiniais, planuojama teritorija ribojasi su tokiais bendruoju planu numatytais zonomis, kaip: prekybos centrai, aukštybiniai pastatai, vertikalių akcentų zonos. Rengiamo detalaus plano sprendiniai tokiems Bendrojo plano sprendiniams neprieštaruja.
- ▷ Pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinį, per planuojamą sklypą praeina Bendruoju planu numatomi formuoti apsauginiai želdiniai (sprendiniai pagal BP: Suformuoti apsaugines želdinių juostas ties geležinkeliais, autokeliais, vėjo jėgainėmis, vandens telkiniais, Tenžės ir kitomis upėmis. Teigiamas sprendinių efektas -- išplėtotą apsauginių želdynų infrastruktūra pagerins ir tiesioginės gyventojų ir rekreacijos aplinkos, ir viso rajono aplinkos biologines - higienines,

rekreacines, bei estetines savybes, mažins akustinės ir oro taršos diskomforto zonas. Visa tai pagerins gyvenimo ir rekreacijos kokybę Kretingos rajone bei mieste).

#### **4.1.7. Atitikimas Kretingos r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui**

Planuojamas sklypas, pagal Kretingos raj. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją.

Numatoma planuoti teritorija patenka į 3-iają vandenvietės cheminės taršos apribojimo jostą.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (žin., 1992, nr. 22-652, 2008, nr. 44-1643), trečiojoje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama:

- ▷ statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų, degalų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus;
- ▷ naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą (vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba bei Komercinės paskirties objektų teritorijos/ prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos) tokiam nutarimui neprieštarauja.

## **4.2. NUMATOMAS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS**

**4.2.1. Numatomi veiklos būdai planuojamoje teritorijoje:** gyvenamoji teritorija (G), inžinerinės infrastruktūros teritorijai (I); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

**4.2.2. Numatomi veiklos pobūdžiai planuojamoje teritorijoje:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba (G1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2); Prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).

**Pastaba:** Atsižvelgus į detaliojo plano tikslą bei vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ nuostatomis, planuojamame sklype Nr. 2 galima tik maitinimo paskirties pastato – kavinės – eksploatacija.

## **4.3. PRIVALOMIEJI IR PASIRINKTIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO BEI HIGIENINIAI, APLINKOSAUGINIAI REIKALAVIMAI**

Planuojamo žemės sklypo (kad. Nr.: 5654/0002:412) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiama į kitą paskirtį. Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų.

Užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Detalioju planu planuojamo gyvenamosios paskirties sklypo Nr.1 užstatymo

tankumas numatomas – 26 %, užstatymo intensyvumas – 67 %, komercinės paskirties sklypo užstatymo tankumas – 26 %, užstatymo intensyvumas – 67 %.

Planuojamos teritorijos užstatymas formuojamas atsižvelgiant į esamą susidariusią situaciją – inžinerinių tinklų bei kelių apsaugos zonas.

Detalioju planu Komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 2 numatyta užstatymo zona neprieštarauja KTR 1.01:2008. Numatytas būdas ir pobūdis atitinka Kretingos raj. sav., teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano sprendinius.

Atsižvelgus į detaliojo plano tikslą bei vadovaujantis KTR 1.01:2008 “Automobilių keliai” nuostatomis, planuojamame sklype Nr. 2 galima tik maitinimo paskirties pastato – kavinės – eksploatacija.

Planuojant užstatymą vadovaujamosi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Statiniai sklypuose privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagristi interesai, išlaikomi priešgaisriniai atstumai. Užstatymo linija nenustatoma.

**Architektūriniai reikalavimai.** Nauji statiniai gali būti statomi iki 2 (dviejų) aukštų su mansarda, bet neaukštesni kaip 10,5 m sklype nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Nauji pastatai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai ir kad nebūtų pažeisti reikalavimai, nustatant mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos pagal statinių aukštingumą (statinių iki 10,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 4,00 m - šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu).

Statant naujus statinius, būtina išlaikyti reikiamus atstumus nuo planuojamų inžinerinių tinklų linijų (vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu „Dėl specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų“).

Sklype Nr. 1 želdiniams skirti ne mažesni kaip 25 % naujai formuojamo gyvenamosios paskirties žemės sklypo ploto, o sklype Nr. 2 - ne mažesni kaip 15 % formuojamo komercinės paskirties žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Gyvenamojo ir komercinio pastatų architektūra turi būti tokia, kad:

- ▷ atitiktų esminius kiekvienos paskirties statinio architektūros ir konstrukcijų reikalavimus; užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius;
- ▷ užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais.

Planuojamos teritorijos pastatai turi turėti vientisą architektūrinę išraišką, vienodą stilistiką. Pastatų apdaila neribojama, tačiau rekomenduojama, kad pastatų statybai ir apdailai būtų naudojamos tradicinės, šiam regionui būdingos, statybinės ir apdailos medžiagos. Stogai rekomenduojami šlaitiniai. Tvoros planuojamoje teritorijoje turi turėti architektūrinį vientisumą ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba /rekonstrukcija – turi didinti vietovės estetinį potencialą, išsaugoti ir išryškinti supančią aplinką.

**Pastaba:** Rengiant pastatų techninius projektus atstumus tarp pastatų tikslinti vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m.

gruodžio 07 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

#### 4.3.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais)

Statiniai gali būti statomi iki 2,5 (dviejų su mansarda) aukštų, bet neaukštesni kaip 10,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

#### 4.3.2. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas

Numatomas planuojamų gyvenamosios paskirties sklypų užstatymo tankis: sklypuose, kurių Nr. 1 ir 2 - 0,26 (26 %).

Užstatymo intensyvumas: sklypuose, kurių Nr. 1 ir 2 - 0,67 (67 %).

Sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas remiantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

#### 4.3.3. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija)

Statybos linija teritorijoje nenumatoma. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Detaliuoju planu Komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 2 numatyta užstatymo zona neprieštarauja KTR 1.01:2008.

Statant pastatus būtina išlaikyti reikiamus atstumus: nuo esamo elektros požeminio kabelio linijos (po 1 m nuo tinklo ašies); nuo vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių (apsaugos zona po 5 m nuo vamzdynų ašies); nuo teritoriją kertančių ryšio tinklų (po 2 m nuo tinklo ašies). Atsižvelgti į sklype esamus bendro naudojimo drenažo tinklus.

**Pastaba dėl drenažo tinklų:** tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistu, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Detaliuoju planu rekomenduojama perkelti esamą bendro naudojimo drenažo tinklus, kuriems nustatoma apsauginė juosta – po 5 m į abi puses nuo vamzdyno ašies. Pakeitus melioruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypas išlieka melioruotas, valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai nenaikinami ir nekeičiami.

Statiniai sklype privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, todėl kiekvienu konkrečiu atveju būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

#### 4.3.4. Servitutai (nustatomi):

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);
206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
Taikomas sklypui Nr.3, plotas – 1017 m<sup>2</sup>;
207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
Taikomas sklypui Nr.3, plotas – 1017 m<sup>2</sup>;

- 208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
Taikomas sklypui Nr.3, plotas – 1017 m<sup>2</sup>;
- 115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku  
(viešpataujantis daiktas);
- 215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku  
(tarnaujantis daiktas); Taikomas sklypui Nr.3, plotas – 1017 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.5. Susisiekimo sistema (transporto eismo organizavimas)

Į detaliuoju planu projektuojamą gyvenamosios teritorijos sklypą patenkama iš esamos Pamario gatvės.

Į komercinės paskiries sklypą numatomas įvažiavimas iš esamo vietinės reikšmės kelio.

Detaliuoju planu esamai Pamario gatvei rekomenduojama D2 kat. gatvė (tarp gatvės raudonųjų linijų – 8 m, skaičiuojamasis greitis – 40 km/h, eismo juostų skaičius – 2, eismo juostos plotis – 2,75 m.). Esamam vietinės reikšmės keliui – D1 kat. gatvė (tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m, nustatomas skaičiuojamasis greitis – 20 km/h, eismo juostų skaičius – 2, eismo juostos plotis – 3 m.).

Rekomenduojamų gatvių plėtrai planuojamoje teritorijoje (t.y. žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412) išskiriama atskira inžinerinės infrastruktūros teritorija (I/I2) – (pagrindiniame brėžinyje - sklypas Nr. 3).

Taip pat detalusis planas parengtas atsižvelgiant į gretimybėse, pagal Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrąjį planą, nuo 2015 metų numatomą B2 kategorijos perspektyvinį „Šiaurinį apvažiavimą“.

Atkarpos ilgis nuo magistralinio kelio iki detaliuoju planu numatomos įvažiavimo vietos į planuojamą komercinį sklypą – 67 m. Atkarpos ilgis nuo artimiausios sankryžos iki numatomo įvažiavimo į planuojamą gyvenamosios paskirties sklypą – 35 m.

Įvažiavimas į gyvenamosios teritorijos sklypą Nr.1 rekomenduojamas 3,5 metrų pločio, o į komercinės teritorijos sklypą Nr.2 – 6 metrų pločio. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 2.6 p. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

Detaliojo planavimo sprendiniai išlaiko vietovės privažiavimų tinklo struktūrą.

Detaliuoju planu gatvių kategorijų indeksai, gatvių juostų pločiai tarp raudonųjų linijų, skaičiuojamasis greitis, eismo juostų skaičius, eismo juostų plotis numatomas, vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, 1999 03 02 AM įsakymo Nr. 61 (Žin. 1999 nr. 27-773) reikalavimais.

Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta atsirasiantys eismo srautai eksploataavimo metu bei numatytos priemonės, kurios užtikrintų gerą privažiavimo iki teritorijos kelių būklę statybos metu važinėjant kroviniam transportui. Taip pat konkretinami automobilių privažiavimo bei stovėjimo vietų parinkimo sprendiniai detaliuoju planu suformuotame sklype Nr. 2.

Privažiavimo kelius, kurių būklė gali būti pabloginama planuojamų sklypų statinių statybos metu, privalės tvarkyti statybų planavimo organizatorius arba suinteresuotas asmuo Vyriausybės nustatyta tvarka. (vadovaujantis LRV 2004-02-11 patvirtintu nutarimu Nr. 155 „Dėl kelių priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei LR 1995-05-11 patvirtintu „Kelių įstatymu“ Nr. I-891).

#### 4.3.6. Aplinkos apsauga

Planuojamos ūkinės veiklos - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba / eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos.

Nustatomi apribojimai:

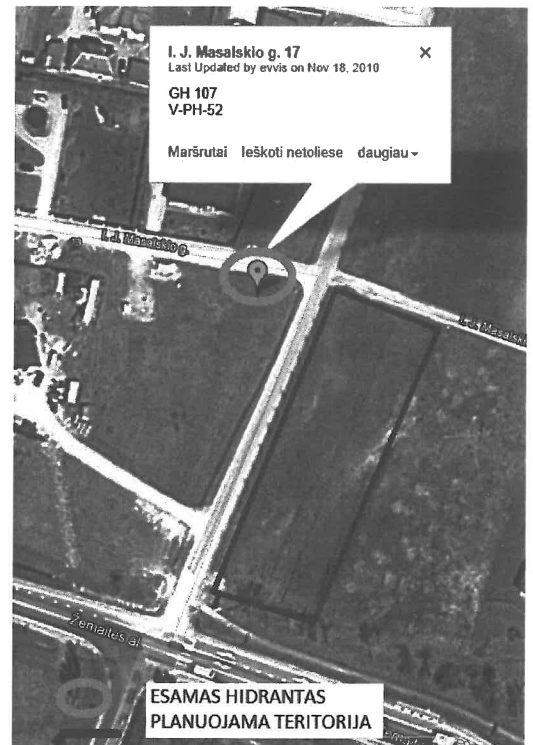
- Vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonai - po 5 m nuo vamzdinių ašies;
- Požeminių elektros kabelių apsaugos zonai – po 1 m nuo tinklo ašinės linijos;
- Ryšių linijų apsaugos zonai – po 2 m nuo tinklo ašinės linijos.

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detalesiais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

#### 4.3.7. Priešgaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo imamas iš netoliese esančio hidranto (I. J. Masalskio g.) Nr. GH 107 – nutolęs 25 metrus į vakarų pusę nuo planuojamo sklypo. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Gaisrų gesinimo įranga turi atitikti priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 patvirtintus „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ nuostatus. Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Sklypų užstatymas atitinka „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“ (patvirtinti 2010-12-07, įsakymu Nr. 1-338) ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai“ keliamus gaisrinės saugos reikalavimus. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas, vadovaujantis STR 2.01.06:2009 "Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo".



#### 4.3.8. Atliekos

Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Pagal *Klaipėdos regiono komunalinių atliekų tvarkymo planą (2010-2019 m.m.)*, Kretingos rajone

susidariusių atliekų kiekis 2007 metais siekė 404 kg/metus vienam žmogui. Detaliuoju planu formuojamoje gyvenamojoje teritorijoje Per metus susidarytų (skaičiuojama, kad viename gyvenamajame sklype gyvens po 4 gyventojus) - apytikriai 1,6 tonų ūkio ir buitės atliekų.

Atliekų susidarymo norma komercinės teritorijos sklype nustatoma techninių projektų metu.

Atliekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis: *LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2012-07-01) bei Kretingos rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 30 d. sprendimu Nr.T2-194.*

#### **4.3.9. Želdiniai**

Numatomas sklypo apželdinimas - ne mažiau kaip 25 % nuo suplanuoto gyvenamosios teritorijos ploto ir ne mažiau kaip 15% nuo komercinės teritorijos ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Želdinių plotai plane pažymėti atskira spalva ir indeksu. (*Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai*).

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

**Pastaba:** Planuojant želdinius, detaliuoju planu suformuotuose sklypuose, nepažeisti STR 2.02.09:2005 3 priede nustatytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų.

#### **4.4. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI**

Pagal Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintą 2010 m. spalio 28 d. tarybos sprendimu Nr. T2-379) planuojama teritorija patenka į „Viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją“.

Galimų naujų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai nustatomi pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti. Pagal poreikį nauji vandentiekio, nuotekų tinklai sprendžiami vadovaujantis detalaus plano sąlygose nurodytais įstatymais, statybos reglamentais ir LR Vyriausybės nutarimais. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal poreikį, remiantis tinklų savininkų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Pagal 2013-02-28 UAB „Kretingos vandenys“ planavimo sąlygas Nr.29-19, užsakovui planuojant teritorijos užstatymą būtina: įvertinti ir išlaikyti Lietuvos Respublikos vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

***Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.***

##### **4.4.1. Geriamo vandens tiekimas**

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių I.J. Masalskio g., Kretingos m. Nauji vandentiekio tinklai ir įrenginiai neplanuojami. Pagal UAB „Kretingos vandenys“ 2013-02-28 planavimo sąlygas Nr.29-19 nustatomos vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų

apsaugos zonos, o planuojant užstatymą įvertinamas LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais.

Pagal „Vandens vartojimo normas RSN 26-90“ (LR Aplinkos apsaugos departamento įsakymas Nr. 79/76, 1991 m. birželio 24 d.) minimalus geriamo vandens kiekis gyvenamosios teritorijos sklype Nr.1 – 160 l/d. vienam žmogui. Tad planuojamam gyvenamajam žemės sklypui Padvarių kaime numatomas geriamo vandens poreikis (numatant, kad viename name gyvens 4 gyventojai) – 0,027 m<sup>3</sup>/val.; 0,64 m<sup>3</sup>/per parą; 233,6 m<sup>3</sup>/ per metus.

Geriamo vandens poreikis komercinės teritorijos sklype (sklypas Nr. 2), vadovaujantis „Vandens vartojimo normomis RSN 26-90, bus apskaičiuotas techninio projekto rengimo metu, nustačius sklype planuojamos ūkinės veiklos (kavinės eksploatacija) mastą.

Esamiems vandentiekio tinklams taikoma tinklų apsaugos zonų reikalavimai (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatyti LR Vyriausybės 1996 m., sausio 11 d. Nutarimu Nr. 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122. Geriamo vandens tiekimo sprendiniai pagal poreikį gali būti tikslinami techninio projekto metu. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

**Pastaba:** Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

#### 4.4.2. Buitinių nuotekų tinklai

Buitines nuotekas detaliuoju planu planuojama nuvesti į artimiausius esamus buitinių nuotekų tinklus, I.J. Masalskio g., Kretingos m.

Susidariusių buitinių nuotekų kiekis apytiksliai lygus geriamo vandens poreikiui. Numatoma, kad nuotekų gyvenamosios teritorijos sklype susidarys apie – 0,027 m<sup>3</sup>/val.; 0,64 m<sup>3</sup>/per parą; 233,6 m<sup>3</sup>/ per metus.

Susidariusių buitinių nuotekų kiekis komercinės teritorijos sklype (nustačius sklype planuojamos ūkinės veiklos (kavinės eksploatacija) mastą.) bus nustatytas techninio projekto rengimo metu.

Buitinių nuotekų tinklams taikoma tinklų apsaugos zonų reikalavimai (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatyti LR Vyriausybės 1996 m., sausio 11 d. nutarimu Nr. 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 Dėl LR Vyriausybės 1992 m., gegužės 12 d. nutarimo nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo.

Ūkio nuotekų sprendiniai pagal poreikį gali būti tikslinami techninio projekto metu. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

#### 4.4.3. Drenažo ir lietaus nuotekų tinklai

Planuojama teritorija (žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412, esantis Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r. sav.) yra melioruota bendro naudojimo sistemomis.

Pagal Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-03-07 sąlygas Nr. V2-41, informuojama, kad dalis esamų bendro naudojimo melioracijos sistemų statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklauso žemės sklypų savininkams, kaip žemės sklypo priklausiniai. Drenažo rinktuvai, kurių diametras 12,5 cm ir daugiau, nuosavybės teise priklauso valstybei (tokio diametro drenažo rinktuvai planuojamoje teritorijoje nefiksuojami). Šios sistemos pritaikytos žemės ūkio naudmenoms sausinti.

Rengiant detalų planą, įvertinama esama melioracijos sistema, plėtros įtaka bendro naudojimo melioracijos sistemų bendrasavininkams. Planuojama drenažo sistemos tinklus rekonstruoti bei įrengti lietaus nuotekų susirinkimo sistemą, nepažeidžiant vandens režimo gretimų savininkų sklypuose. Bendro naudojimo drenažo rinktuvai d200 (kuris kerta planuojamo sklypo pietinę dalį) nustatoma 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustatčius (atkasus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistu, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktovo. Techninio projekto metu rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, žemės sklypas išlieka melioruotas, valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai nenaikinami ir nekeičiami. Sprendžiant melioracijos klausimus vadovautis melioracijos veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, melioracijos techniniais reglamentais (MTR) ir normomis. Techninio projekto metu pagal poreikį rengiamas drenažo ir/ar lietaus nuotekų sistemų rekonstrukcijos projektas/ai.

Planuojamoje teritorijoje esamus bendro naudojimo drenažo tinklus, kurie vykdant statybas, gali būti pažeisti, rekomenduojama rekonstruoti – perkelti: planuojamoje teritorijoje esamą bendro naudojimo drenažo rinktuvą (d200 - kerta sklypą išilgai nuo rytinės pusės link pietvakarinės) bei sausintuvą (d50 – kerta sklypo šiaurinę dalį) rekomenduojama perkelti. Pertvarkomam (perkeliamam) drenažo rinktuvai nustatoma po 5 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus.

**Lietaus nuotekas** numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

#### 4.4.4. Šildymas

Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

#### 4.4.5. Dujotiekis

Planuojamoje teritorijose AB „Lietuvos dujos“ tinklų nėra. Detalioju planu dujotiekio tinklai neplanuojami.

#### 4.4.6. Elektrotechninė dalis

Planuojamoje teritorijoje rengiamu detalioju planu patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirta žemės zona inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatytas reikiamas

servitutas 0,4 kV el.kabelio linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4 kV el.kabelių linijos SP82-15 – SP82-19 (iš transformatorinės MT-82) tranzitu įsiterpiančią ją iki numatomos 0,4 kV skirstomosios kabelių apskaitos spintos.

Servitutai nustatomi statomų, esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

#### 4.4.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklai

Per planuojamą teritoriją praveisti (esami) telekomunikacijų tinklai, nauji tinklai neplanuojami. Telekomunikacijų tinklai nepatenka po planuojamais statiniais. Nustatomos esamų telekomunikacijų tinklų apsaugos zonos. Pagal TEO LT, AB 2013-02-28 planavimo sąlygas Nr.03-2-05-390 esant poreikiui naujoms telekomunikacijų trasoms projektavimo metu, vadovautis LR elektroninių ryšių įstatymu bei išduotomis prisijungimo sąlygomis.

**Pastaba:** Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendimais.

Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

## 4.5. FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Detalioju planu planuojama teritorija (žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 5654/0002:412, esantis Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos r. sav.) padalinama į atskirus 3 sklypus, kuriems nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai:

**Sklypas Nr. 1** Adresas – Padvarių k., Kretingos seniūnija, Kretingos rajonas.  
Sklypo plotas – 1336 m<sup>2</sup>.

#### PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas – GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TERITORIJA;
3. Žemės naudojimo pobūdis – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS tp6/ G/ G1;
4. Statinių aukštis – MAKSIMALUS AUKŠTIS – 10,5 M;
5. Užstatymo tankumas – 0.26;
6. Užstatymo intensyvumas – 0.67;

7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

5.	x = 6198755.25	y = 329361.14
6.	x = 6198766.70	y = 329332.09
7.	x = 6198728.20	y = 329314.55
8.	x = 6198716.81	y = 329344.93

8. Sklypo ribų ilgiai:

Sklypo linijos	Sklypo linijų ilgiai, m	Sklypo centro koordinatė
5 - 6	31.22	x=6198742.07 y=329338.43
6 - 7	42.30	
7 - 8	32.44	
8 - 5	41.72	

9. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

**I** - Ryšių linijų apsaugos zonos (esamas, plotas - 0,0165 ha);

**II** - Kelių apsaugos zonos (papildomai nustatomas, plotas - 0,0179 ha);

**XXI** - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (esama, plotas - 0,1336 ha).

**XLIX** - vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (esama, plotas - 0,0147 ha, papildomai nustatoma – 0,0334 ha planuojamos teritorijos ploto).

10. Servitutai (nustatomi):

**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);

**115. Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

**Sklypas Nr. 2** Adresas – Padvarių k., Kretingos seniūnija, Kretingos rajonas.

Sklypo plotas – 1414 m<sup>2</sup>.

**PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:**

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;

2. Žemės naudojimo būdas – KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS;

3. Žemės naudojimo pobūdis – PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS, tp9/ K/ K1;

4. Statinių aukštis – MAKSIMALUS AUKŠTIS – 10,5 M;

5. Užstatymo tankumas – 0.26;

6. Užstatymo intensyvumas – 0.67;

7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

7.	x = 6198728.20	y = 329314.55
8.	x = 6198716.81	y = 329344.93
9.	x = 6198677.07	y = 329328.18
10.	x = 6198689.09	y = 329297.00

8. Sklypo ribų ilgiai:

Sklypo linijos	Sklypo linijų ilgiai, m	Sklypo centro koordinatė
7 - 8	32.44	x=6198703.10 y=329321.24
8 - 9	41.72	
9 - 10	33.41	
10 - 7	42.87	

9. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

**I** - Ryšių linijų apsaugos zonos (esamas, plotas - 0,0173 ha);

**II** - Kelių apsaugos zonos (papildomai nustatomas, plotas - 0,1414 ha);

**XXI** - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (esama, plotas - 0,1414 ha).

10. Servitutai (nustatomi):

**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);

**115. Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

**Sklypas Nr. 3** Adresas – Padvarių k., Kretingos seniūnija, Kretingos rajonas.

Sklypo plotas – 1017 m<sup>2</sup>.

**PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:**

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;

2. Žemės naudojimo būdas – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA;

3. Žemės naudojimo pobūdis – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (tp10/ I/ I2);

4. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

1.	x = 6198661.27	y = 329321.52
2.	x = 6198674.86	y = 329285.85
3.	x = 6198769.30	y = 329329.58
4.	x = 6198756.57	y = 329361.69

5.	x = 6198755.25	y = 329361.14
6.	x = 6198766.70	y = 329332.09
7.	x = 6198728.20	y = 329314.55
10.	x = 6198689.09	y = 329297.00
9.	x = 6198677.07	y = 329328.18

5. Sklypo ribų ilgiai:

Sklypo linijos	Sklypo linijų ilgiai, m	Sklypo centro koordinatė
1 - 2	38.16	x=6195800.74 y=329159.46
2 - 3	104.07	
3 - 4	34.55	
4 - 5	1.42	
5 - 6	31.22	
6 - 7	42.30	
7 - 10	42.87	
10 - 9	33.41	
9 - 1	17.14	

6. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- I - Ryšių linijų apsaugos zonos (esamas, plotas - 0,0445 ha);
- II - Kelių apsaugos zonos (esamas, plotas – 0, 758 ha; papildomai nustatomas, plotas - 0,0220 ha);
- VI - elektros linijų apsaugos zonos (esama – 0,0028 ha planuojamos teritorijos ploto, papildomai nustatoma - 0,0007 ha);
- XXI - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (esama, plotas - 0,1017 ha).
- XLIX - vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (esama, plotas - 0,0064 ha, papildomai nustatoma – 0,0080 ha planuojamos teritorijos ploto).

10. Servitutai (nustatomi):

- 206. **Servitutas** - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 1017 m<sup>2</sup>;
- 207. **Servitutas** - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 1017 m<sup>2</sup>;
- 208. **Servitutas** - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 1017 m<sup>2</sup>;
- 215. **Kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 1017 m<sup>2</sup>.

#### 4.6. PAGRINDINIAI NORMATYVAI IR TEISĖS AKTAI

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių pagrindinių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; Nr.21-617; 2006, Nr. 66-2429);
- LR Aplinkos ministerijos 2004-05-03 įsakymas Nr.D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 904 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 112-4189; Nr. 897, 2010-06-21, Žin., 2010, Nr. 78-4010 (2010-06-30));
- LR Vyriausybės 1992-12-16 nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43 su vėlesniais papildymais);
- LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo apskrities, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317, Žin., 2010, Nr. 114-5848);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228; Nr. 628, 2012-05-29, Žin., 2012, Nr. 64-3240 (2012-06-07)).

#### 4.7. KITOS SĄLYGOS SUSIJUSIOS SU PLANUOJAMA ŪKINE VEIKLA

Kiti apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal pridedamą sąrašą įstatymų ir norminių dokumentų:

1. LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21, red. Nr. I-1352, 1996-05-28, red. Nr. IX-677, 2001-12-20 (Žin., 1992, Nr. 5-75) (1996-05-28 redakcija); Žin., 2002, Nr. 2-49 (2002-01-09);
2. LR žemės įstatymas 1994 m. balandžio 26 d. Nr I-446 (Žin., 2004, Nr. 28-868);
3. LR geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X – 765, 2006-07-13 (Žin., 2006, Nr. 82-3260);
4. LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMAS NR. IX – 1962 (ŽIN., 2004, NR. 21-617, ŽIN., 2006, NR. 66-2429);
5. VANDENS VARTOJIMO NORMOS, RSN 26-90;
6. DETALIŲJŲ PLANŲ RENGIMO TAISYKLĖS, PATVIRTINTOS LR APLINKOS MINISTRO ĮSAKYMU 2004-05-03 NR. D1-239 (ŽIN., 2004, NR. 79-2809; 2006, NR. 114-4364);
7. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas 2003 kovo 25 d. Nr. IX-1388;
8. LR ATLIEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. IX-1004, (ŽIN., 2002, NR. 72-3016);
9. LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas 1999 m. lapkričio 4 d. Nr. VIII-1392;

10. LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įsakymas 2005 m. birželio 21 d. Nr. X-258;
11. LR SVEIKATOS APSAUGOS MINISTRO ĮSAKYMAS NR. V-586 „DĖL SANITARINIŲ APSAUGOS ZONŲ RIBŲ NUSTATYMO IR REŽIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO“ (ŽIN., 2004, NR. 134-4878); 2009, NR. 152-6849);
12. LR VYRIAUSYBĖS 1992-05-12 NUTARIMAS NR. 343 „DĖL SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGŲ PATVIRTINIMO“ (ŽIN., 1992, NR. 22-652, 2008, NR. 44-1643);
13. LR KELIŲ ĮSTATYMAS (ŽIN., 1995, NR. 44-1076; 2002, NR. 101-4492);
14. STR 1.01:2008 „AUTOMOBILIŲ KELIAI“ (ŽIN., 2008, NR. D1-11/3-3);
15. HN 33:2011 „TRIUKŠMO RIBINIAI DYDŽIAI GYVENAMUOSIUOSE PASTATUOSE IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES PASTATUOSE BEI JŲ APLINKOJE“ (ŽIN., 2011, NR. V-604);
16. STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos, 1999-03-02 AM įsakymas Nr. 61 (Žin., 1999, Nr. 27-773);
17. LR GERIAMO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. X-764 (ŽIN., 2006, NR. 82-3260);
18. STR 2.06.04:2011 „Gatvės bendrieji reikalavimai“ (Žin., 2011, Nr. 149-7009).

Projekto vadovas

Projekto autorė



I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)