

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** detaliuoju planu numatoma koreguoti žemės sklypo Nr. 9-2, Parąžės k., Kretingos sen., Kretingos r. detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono valdybos 2002-07-18 d. sprendimu Nr. 237 (registro Nr. T00087762) ir žemės sklypo Parąžės k., Kretingos sen., Kretingos r. detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2007-06-28 d. sprendimu Nr. T2-217 (registro Nr. T00034652), sprendinius, žemės sklype (kad. Nr. 5670/0004:412) Pušų g. 38, Parąžės k., Kretingos r., padalinant planuojamą žemės sklypą į atskirus sklypus, pakeisti pagrindinę naujai suformuotų žemės sklypų paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas 2007-06-28 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-217, patvirtintu detaliuoju planu. Žemės sklypo savininkas nusprendė nebevykdyti žemės ūkio veiklos, todėl nebėra poreikio turėti didelį žemės sklypą, atsirado poreikis padalinti sklypą į du mažesnius žemės sklypus, pakeisti pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei iš naujo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklypuose. Numatoma ūkinė veikla galima vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119-4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritoriją pažymėtą G2n – vidurinio ir mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje yra nauja plėtra (neprioritetinė), galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija urbanizuojama, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Gyvenamoji teritorija**“ (GG).
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinis užstatymas**“ (su).
6. **Leistinas statinių aukštis:** atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas iki **dvių** aukštų ir neviršys **8.5 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais naujai formuojamų žemės sklypų užstatymo tankumas leidžiamas **iki 25 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto, tačiau naujai formuojamuose žemės sklypuose leidžiamas užstatymo tankumas paskaičiuojamas atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai

ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedą (aktuali redakcija), naudojant interpoliacijos būdą pagal maksimalių sklypo užstatymo tankio dydžių lentelę, todėl naujai formuojamų žemės sklypų užstatymo tankumas – **20 proc.** (projektinis sklypo Nr. 01) ir **19 proc.** (projektinis sklypo Nr. 02) nuo bendro žemės sklypų ploto, kas atitinka bendrojo plano sprendinius.

8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktualia redakcija) - **0.40** santykinio dydžio nuo viso planuojamo sklypo ploto.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Statinių statybos zona ir statybos riba, melioracijos bendro naudojimo drenažo rinktuvo apsaugos zonoje neplanuojama, išskyrus esamų pastatų ribose, kad būtų užtikrinta esamų pastatų eksploatacija ir galimybė, esant poreikiui, atlikti apšiltinimo darbus ir pan. Techninio projekto rengimo metu, nusprendus atlikti bendro naudojimo drenažo rinktuvo iškėlimą, statinių statybos zona ir statybos riba gali būti keičiama, vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktualios redakcijos) 28 str. 9 punkto reikalavimais. Statinių statybos riba ir statybos zona projektuojamame žemės sklype Nr. 02, numatyta esamo ūkinio pastato ribose, 4,25 m atstumu nuo esamos bendro naudojimo vietinės buitinių nuotekų valyklos, neprieštarauja STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimams, nes sanitarinis atstumas nuo vietinės buitinių nuotekų valyklos iki namų ūkio pastatų nėra nustatytas, o planuojama antra statinių statybos zona ir statybos riba, žemės sklype, atitinka 2 priedo reikalavimus ir planuojama ne mažesniu nei 8 m atstumu nuo vietinės buitinių nuotekų valyklos.

**Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).**

10. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
11. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į tai, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Pušų gatvės per žemės sklypuose kad. Nr. 5670/0004:414 ir kad. Nr. 5670/0004:413 detaliuoju planu suplanuotus ir įregistruotus kelio servitutus ir per inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą kad. Nr. 5670/0004:198. Privažiavimui prie tvenkinio turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas: kieta danga grįsta, ne mažesnė nei 12x12 aikštelė (tikslinama techninio projekto rengimo metu). Gaisrų gesinimas numatomas iš planuojamoje teritorijoje esamo dirbtinio vandens telkinio. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais

galiojančiais teisės aktais. Rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 5 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

12. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** inžinerinė infrastruktūra yra įrengta, inžineriniai tinklai esami. Laikinai apsirūpinimą vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimą numatyti iš bendro vietinio gręžinio ir bendros vietinės buitinių nuotekų valyklos. Kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, vietiniai grupinio naudojimo tinklai bus tamponuojami ir prisijungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 12.1. **Geriamas vanduo:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, reikalingas geriamo vandens kiekis yra tiekiamas iš žemės sklype projektinis Nr. 01 esamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tiekia mažiau nei 10 m<sup>3</sup> vandens per parą. Vanduo naudojamas buitiniams poreikiams. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.2. **Buitinės nuotekos:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti buitinių nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekos yra nuvestos į esamą vietinę buitinių nuotekų valyklą (našumas iki 5 m<sup>3</sup>/parą) žemės sklype projektinis Nr. 02. Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į sklype Nr. 02 esantį vandens telkinį. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.3. **Lietaus nuotekos:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.4. **Šildymas:** Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.5. **Melioracija:** Planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose

sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Techninio projekto rengimo metu, nusprendus atlikti bendro naudojimo drenažo rinktuvo iškelimą, statinių statybos zona ir statybos riba gali būti keičiama, vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktualios redakcijos) 28 str. 9 punkto reikalavimais.

- 12.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Atsiradus poreikiui, prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
13. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai**: Planuojama teritorija yra Pušų g. 38, Parąžės k., Kretingos r. Susisiekimas yra esamas, ankstesniais, planuojamoje teritorijoje parengtais detaliesiais planais suplanuotas: iš Pušų gatvės per žemės sklypuose kad. Nr. 5670/0004:414 ir kad. Nr. 5670/0004:413 detaliuoju planu suplanuotus ir įregistruotus tarnaujančius kelio servitutus. Į projektuojamą žemės sklypą Nr. 02 susisiekimas lieka esamas, iš Pušų gatvės per esamus įregistruotus servitutus, o į projektuojamą žemės sklypą susisiekimas numatomas iš esamo inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo kad. Nr. 5670/0004:198, nuosavybės teise priklausančio iniciatoriui. Koreguojamo žemės sklypo Nr. 9-2, Parąžės k., Kretingos sen., Kretingos r. detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono valdybos 2002-07-18 d. sprendimu Nr. 237, registro Nr. T00087762, sprendiniais, į tuo projektu suplanuotus žemės sklypus susisiekimas yra numatytas iš šio inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo (kad. Nr. 5670/0004:198), todėl susisiekimas su projektuojamu žemės sklypu Nr. 01 organizuojamas taip pat per šį žemės sklypą. Minėtame žemės sklype gatvės raudonųjų linijų plėtra neįmanoma, nes teritorija urbanizuota ir kompaktiškai užstatyta vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais, įgyvendinti koreguojamo detaliojo plano sprendiniai, todėl privažiavimas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktualia redakcija) atitinka D<sub>s</sub> kategorijos gatvę, kurios gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų nustatomas esamo sklypo ribose, mažinant juostos plotį tarp raudonųjų linijų, atsižvelgiant į tai, kad netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (yra pilnai išvystyta inžinerinė infrastruktūra, naujų tinklų tiesti neplanuojama). Taip pat, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (aktualios redakcijos) IV skyriaus 9.6.1 p. – esamas 4 m pločio privažiavimas tenkina mažiausio leidžiamo privažiavimo automobiliais reikalavimo parametrus (min. 3,5 m plotis). Automobilių parkavimas sprendžiamas žemės sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktualia redakcija). Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
- D kat. Pušų gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų 15 m, danga – žvyras.
  - D<sub>s</sub> kat. akligatvis, kurio juostos plotis tarp raudonųjų linijų 4 m, danga – žvyras.
  - S – servitutinė zona, kurioje projektuojamas žemės sklypas Nr. 02 viešpataus žemės sklypuose kad. Nr. 5670/0004:414 ir kad. Nr. 5670/0004:413: kelio servitutas

(viešpataujantis).

14. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**
  - 14.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
  - 14.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypų savininkai įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. **Pastaba:** Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
15. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.** Statybos zonoje esantys medžiai esant poreikiui kertami, vadovaujantis 2007-06-28 d. Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu Nr. X-1241 (aktualia redakcija).
16. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.
17. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama teritorijos patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama vykdyti veikla, draudžiama 3-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, planuojama ūkinė veikla, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi. Projektuojamame žemės sklype Nr. 01 yra I grupės artezinio vandens gręžinys, kuris tiekia mažiau nei 10 m<sup>3</sup> vandens per parą. Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, šiam gręžiniui nustatoma požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga, kuri patenka tik į projektuojamą žemės sklypą Nr. 01. Planuojamoje teritorijoje nėra vykdoma tarši veikla, nesusidaro nuodingų ar pavojingų medžiagų. Planuojamas veiklos pobūdis – gyvenamoji ūkinė veikla, bei jos apimtys, poveikio gretimybėms triukšmo, atmosferos taršos, insoliacijos, natūralaus apšvietimo aspektais neigiamos įtakos neturės. Atsižvelgiant į tai, jokie papildomi tyrimai dėl oro, vandens ir dirvožemio nebuvo atliekami.
18. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

19. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
20. **Viešosios erdvės:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
21. **Servitutai:** Servitutinėje zonoje S3 lieka esantys, registruoti ankstesniu koreguojamu detaliuoju planu suplanuoti, tarnaujantys servitutai: Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Registruoti servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatyti 2006-11-07 sutartimi Nr. M-14104 lieka, tačiau padalinus žemės sklypą, atitinkamos dalys padalinamos žemės sklypams projektiniai Nr. 01, Nr. 02 (servitutinės zonos S1, S2). Registruoti viešpataujantys servitutai: Kelio servitutas (viešpataujantis); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) taip pat lieka (servitutinės zonos S). Atsižvelgiant į tai, kad projektuojamų žemės sklypų savininkas (projekto iniciatorius) yra inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo kad. Nr. 5670/0004:198, skirto privažiuoti prie projektuojamo žemės sklypo Nr. 01, savininkas, servitutai nenustatomi. Perleidžiant nuosavybės teisę į sklypus, notarinio sandorio metu, atsiradus poreikiui, bus nustatomi tarnaujantys ir viešpataujantys servitutai.
22. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiem žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
  - 22.1. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0582 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (**tikslinama**);
  - 22.2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.1084 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) (**nustatoma**);
  - 22.3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.5467 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis) (**nustatoma**);
  - 22.4. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.6370 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**nustatoma**). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga, kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai;
  - 22.5. Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.6291 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) (**nustatoma**). Žemės sklypo Liepojos plentas 1 detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36, reg. Nr. T00046740 (000252000248), sprendiniais, planuojama teritorija patenka į 15 numeriu pažymėtą aerodromo apsaugos zoną – 15 km nuo KTT. Aerodromo apsaugos zona E – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatoma aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga, kurioje galioja apribojimai, nurodyti apsaugos zonoje E.

23. *Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:*

23.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.2997 ha):**

23.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

23.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);

23.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;

23.1.4. Užstatymo tankumas – **20 proc.**;

23.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

23.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

23.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (**GG**);

23.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

23.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

23.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

23.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

23.1.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 tarnaus teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 0.0118 ha;

- Žemės sklypas Nr. 01 servitutinėje zonoje S1 tarnaus teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0118 ha;

23.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0249 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0215 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.2501 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.3076 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.2997 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

23.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0.3294 ha):**

23.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

23.2.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);

23.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;

23.2.4. Užstatymo tankumas – **19 proc.**;

23.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

23.2.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

23.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (**GG**);

23.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

23.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

23.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

23.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

23.2.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 tarnaus teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 0.0125 ha;
- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S2 tarnaus teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0125 ha;
- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S3 tarnaus teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 206) – 0.0395 ha;
- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S3 tarnaus teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 207) – 0.0395 ha;
- Žemės sklypas Nr. 02 servitutinėje zonoje S3 tarnaus teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 208) – 0.0395 ha;

Viešpataujanatys:

- Žemės sklypas Nr. 02, servitutinėse zonose S, žemės sklypuose kad. Nr. 5670/0004:414 ir kad. Nr. 5670/0004:413 viešpataus: Kelio servitutas; Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas;

23.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0333 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0869 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.2966 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.3294 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.3294 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

