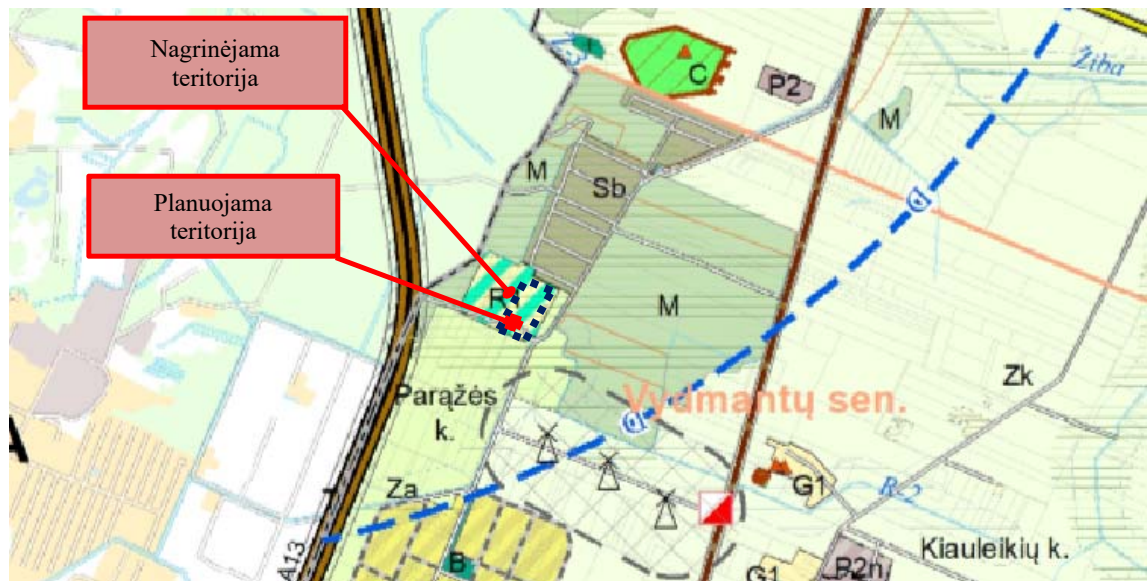


## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Planuojamoje teritorijoje, perplanuojami esami žemės sklypai: nekeičiant paskirties numatoma pagal poreikį padalinti, perplanuoti žemės sklypus ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
2. **Detaliojo plano rengimo būtinumas:** Atsižvelgiant į žemės sklypų savininko pageidavimą, nuspręsta žemės sklypus (kad. Nr. 5670/0004:1032; 5670/0004:1023) Algirdo g. 3, 1, Paražės k., Vydmantų sen., Kretingos r. sav., nekeičiant paskirties pagal poreikį padalinti, perplanuoti žemės sklypus ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklypuose projektiniai Nr. 01÷04. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 16 p., vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.  
**Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178, registro Nr. T00086222, sprendiniai:** Vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo planu (žr. 1 pav.), planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą **R1** – rekreacinės/**gyvenamosios zonos**, galimi teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija; paslaugų teritorijos; socialinės infrastruktūros teritorija; **gyvenamoji teritorija**; bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (kitos paskirties žemė); miškai ir miškinga teritorija (miškų ūkio paskirties žemė). Alternatyvus: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (žemės ūkio paskirties žemė). Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius **≤1a.**, didžiausias leistinas užstatymo tankis - **≤30**, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas - **≤0,4**. Vyrąjančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, kiti reikalavimai: 1. *Panaudojimas.* Zonos skirtos rekreacinių objektų vystymui, gyvenamųjų teritorijų formavimui su viešomis erdvėmis, bendro naudojimo teritorijomis, atskiraisiais želdynais. Teritorijose prioritetas teikiamas rekreacinių objektų vystymui. Teritorijose gali būti išsidėstę miško žemės sklypai. 2. *Tvarkymas:* 2.1. Rekreacinių objektų pastatų aukštingumas gali būti didinamas iki 2 a. Rekreacinių objektų sklypų dydis turi būti ne mažiau 1 ha. 2.2. Rekreacinių objektų vystymui, savivaldybės pastangomis, bendru sutarimu su teritorijos vystytojais, yra skatinama žemės konsolidacija, žemės sklypų pertvarkymas, žemės sklypų sukeitimas. 3. *Naujos plėtros teritorijos.* Naujos plėtros teritorijos išskiriamos kaip rezervinės plėtros teritorijos. 4. *Užstatymo tipas:* atskirai stovinčių pastatų; atvirų erdvių kraštovaizdžio; **sodybinis**. 5. *Funkciniai prioritetai:* ekstensyvi rekreacija; intensyvi rekreacija. Planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į gamtinį karkasą ir į aerodromo D apsaugos zoną. Numatoma planuojamoje teritorijoje gyvenamoji ūkinė veikla atitinka šiuo metu galiojantį Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrąjį planą.

1 pav. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio sprendinių (Kretingos rajono savivaldybės teritorija)



| Teritorijos NR | Funkcinės zonos / teritorijos vystymo režimas (urbanizuojama ir urbanizuojama terit.) | Teritorijų naudojimo tipai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | h<br>atstovaujančių<br>objektų | UT<br>urbanizuojama<br>teritorija (%) | UT<br>urbanizuojama<br>teritorija (%) | Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, kiti reikalavimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1              | 2                                                                                     | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4                              | 5                                     | 6                                     | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| R1             | Rekreacinės / gyvenamosios zonos                                                      | Specializuotų kompleksų teritorija; paslaugų teritorijos; socialinės infrastruktūros teritorija; gyvenamoji teritorija; bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (kitos paskirties žemė); miškai ir miškinga teritorija (miškų ūkio paskirties žemė); alternatyvus: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (žemės ūkio paskirties žemė). | ≤1a                            | ≤30                                   | ≤0,4                                  | 1. <u>Panaudojimas</u> . Zonos skurtos rekreacinių objektų vystymui, gyvenamųjų teritorijų formavimui su viešomis erdvėmis, bendro naudojimo teritorijomis, atskirais želdynais. Teritorijose prioritetas teikiamas rekreacinių objektų vystymui. Teritorijose gali būti išsidėstę miško žemės sklypai.<br>2. <u>Išstatymas</u> .<br>2.1. Rekreacinių objektų pastatų aukštumas gali būti didinamas iki 2 a. Rekreacinių objektų sklypų dydis turi būti ne mažiau 1 ha.<br>2.2. Rekreacinių objektų vystymui, savivaldybės pastangomis, bendru sutarimu su teritorijos vystytojas, yra skatinama žemės konsolidacija, žemės sklypų pertvarkymas, žemės sklypų sukeitimas.<br>3. <u>Naujos plėtros teritorijos</u> . Naujos plėtros teritorijos išskiriamos kaip rezervinės plėtros teritorijos.<br>4. <u>Užstatymo tipas</u> : atskirai stovinčių pastatų; atvirų erdvių kraštovaizdžio; sodybinis.<br>5. <u>Funkciniai prioritetai</u> : ekstensyvi rekreacija; intensyvi rekreacija. |

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 planu, planuojama teritorijos patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą R1 – rekreacinės/gyvenamosios zonos, galimi teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija; paslaugų teritorijos; socialinės infrastruktūros teritorija; gyvenamoji teritorija; bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (kitos paskirties žemė); miškai ir miškinga teritorija (miškų ūkio paskirties žemė). Alternatyvus: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (žemės ūkio paskirties žemė). 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:** Vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo planu (žr. 1 pav.), planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą R1 – rekreacinės/gyvenamosios zonos. Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, kiti reikalavimai: Užstatymo tipas: atskirai stovinčių pastatų; atvirų erdvių kraštovaizdžio; sodybinis, todėl vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinį užstatymą**“ (su).

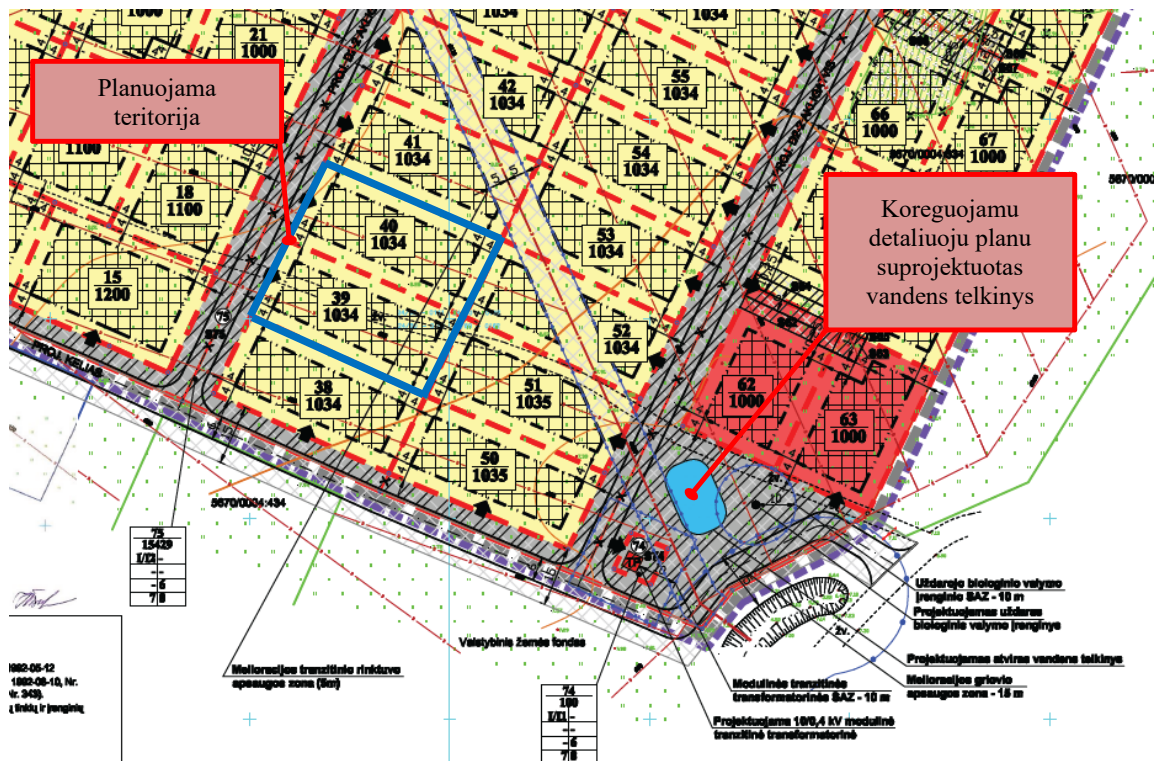
6. **Leistinas statinių aukštis:** Vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą R1 – rekreacinės/gyvenamosios zonos, kur didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius  $\leq 1a$ . Planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Planuojama, kad pastatai bus **1 aukšto su mansarda** ir neviršys **8.5 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą R1 – rekreacinės/gyvenamosios zonos, kur didžiausias leistinas užstatymo tankis -  **$\leq 30$  proc.** Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą. Vadovaujantis 2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (aktuali redakcija) 53 p. į gamtinį karkasą patenkančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis leidžiamas – iki 30 procentų. Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą žemės sklypo užstatymo tankis nustatomas interpoliacijos būdu. Atsižvelgiant į visas normas šiuo detaliojo planu planuojamiems žemės sklypams nustatomas užstatymo tankis: Nr. 01÷04 – **30 proc.**
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ar urbanizuojamą teritoriją pažymėtą R1 – rekreacinės/gyvenamosios zonos, kur didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas -  **$\leq 40$  proc.** Vadovaujantis Bendrojo planu bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, žemės sklypuose Nr. 01÷04 nustatomas užstatymo intensyvumas **0.40** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto.
9. **Statinių statybos zona, riba ir (ar) linija:** Statinių statybos zona, riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Statinių statybos linija nenustatoma. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba žemės sklypuose Nr. 01÷03 nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą. Žemės sklype Nr. 04 statinių statybos riba rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėje atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus, o šiaurinėje pusėje yra arčiau nei 3 metrai iki gretimo žemės sklypo ribos, todėl gautas gretimo žemės sklypo savininko sutikimas (žiūrėti prieduose). **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Urbanistinis integralumas ir funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, nes planuojamoje teritorijoje numatoma veikla – gyvenamoji.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius darbo projektus ir numatant

priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas. Koreguojamu detaliuoju planu, galimų išorės gaisrų gesinimui buvo numatyta, kad vanduo bus imamas iš projektuojamų priešgaisrinių hidrantų. Taip pat buvo suprojektuotas vandens telkinys (žr. 2 pav.). Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai bus tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Prie planuojamų žemės sklypų bus privažiuojama iš D kategorijos suplanuotų gatvių. 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 žemės sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

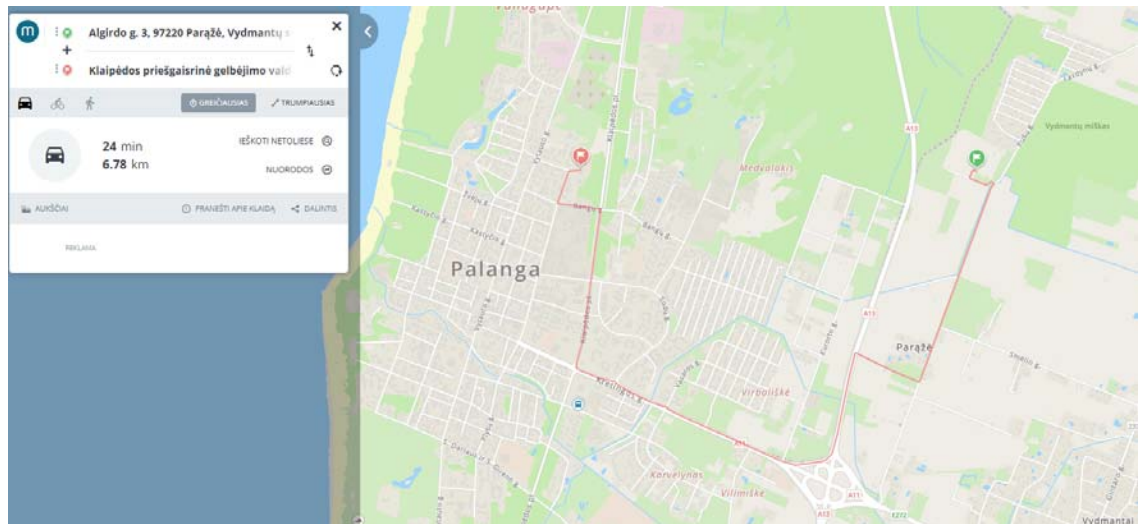
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

| 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  |

2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano



3 pav. Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt) žemėlapis



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~6,78 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga (žr. 3 pav.). 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.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Geriamas vanduo ir buitinės nuotekos planuojamoje teritorijoje prijungiamos prie kvartalo sklypams skirto bendro vandens gręžinio ir bendro buitinių nuotekų valymo įrenginio. Sprendiniai ir prisijungimo galimybės tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
- 13.1. *Geriamas vanduo:* prisijungimas numatomas iš kvartalui suprojektuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.2. *Buitinės nuotekos:* prisijungimas numatomas iš kvartalui suprojektuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.3. *Lietaus nuotekos:* lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas:* planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija:* planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. 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. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. 1 p. – melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius). Esami bendro naudojimo drenažo rinktuvai buvo atkasti ir koordinuoti bei jų vieta suderinta su savivaldybės atsakingu specialistu, todėl urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, atidedamos ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius).
- 13.6. *Elektros tinklai:* planuojamoje teritorijoje yra atvesti elektros tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai:* detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai:* detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines

prisijungimo sąlygas.

14. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:** Planuojama teritorija yra Algirdo g. 3, 1, Parąžės k., Vydmantų sen., Kretingos r. Susisiekimas lieka esamas suplanuotas koreguojamu detalioju planu iš magistralinio kelio A11 Šiauliai-Palanga per D kat. Pušų gatvę, toliau per D kat. Vytauto gatvę (RL – 15 m, važiuojama dalis 6 m, eismo juostų dvi) ir per D. kat. Algirdo gatvę (RL – 12 m, važiuojama dalis 6 m, eismo juostų dvi) iki planuojamų sklypų. Į planuojamus žemės sklypus Nr. 02÷03 patenkama iš bendros nuovažos ir šių sklypų dalyse nustatyti servitutai (žr. Pagrindiniai sprendiniai brėžinį). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant planuojamų pastatų poreikį, atsižvelgiant į pagrindinį plotą, techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Techninio darbo projekto rengimo metu, įvažiavimo vieta į sklypą gali keistis pagal pastato padėtį ir poreikį. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
15. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**
  - 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
  - 15.2. Prieš statant naują (-us) pastatą (-us), priestatą (-us) ar rekonstruojant esamą (-us) pastatą (-us), žemės sklypo savininkas (-ai) įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.  
Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą (-us) kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma nustatyta atsižvelgiant į 2024-12-05 LR AM įsakymą Nr. D1-434 dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur numatyta, kad mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto privalo būti ne mažesnis kaip **25 proc.**
17. **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 darbo projekto rengimo metu.
18. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojami žemės sklypai nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama planuojamai ūkinei veiklai. Vadovaujantis Upių, ežerų ir tvenkinių kadastru, į rytus nuo planuojamos teritorijos yra upė, kurios pavadinimas R-2 (žr. 3 pav.), kuri įregistruota upių, ežerų ir tvenkinių registre. Į planuojamą teritoriją patenka upės apsaugos zona. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0024 ha, kurioje taikomi apribojimai nustatyti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoms. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, draudžiama paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje. Ši specialioji žemės naudojimo sąlyga yra įregistruota. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamais duomenis (žr. 17 pav.),

planuojama teritorija patenka į 3B-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3B-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, draudžiama 3B-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, esama ir planuojama ūkinė veikla, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi. Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną (zoną „D“). Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai bus siūloma nustatyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonoje draudžiama: apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis; tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai. Vadovaujantis VI „Transporto kompetencijų agentūra“ pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 82 metrų. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija patenka į melioruotą žemę. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai bus siūloma nustatyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą - melioruota žemė (VI skyrius, antrasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti melioruotoms teritorijoms. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, draudžiama melioruotoje žemėje. 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. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

19. **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.
20. **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.
21. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).

**22. *Servitutai:***

- 22.1. Esamas servitutas, esantis žemės sklype kad. Nr. 5670/0004:1032: Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S1) (tarnaujantis) – 0.0007 ha. Servitutas lieka galioti detalioju planu suplanuotame žemės sklype Nr. 02.
- 22.2. Esamas servitutas, esantis žemės sklype kad. Nr. 5670/0004:1023: Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0068 ha; Servitutas lieka galioti detalioju planu suplanuotuose žemės sklypuose Nr. 03 – 0.0011 ha (S4) ir Nr. 04 – 0.0057 ha (S7).
- 22.3. Žemės sklype Nr. 02 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S2) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 03, kodas - 215) – 0.0094 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S3) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 03, kodas - 222) – 0.0094 ha.
- 22.4. Žemės sklype Nr. 03 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S5) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas - 215) – 0.0094 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S6) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas - 222) – 0.0094 ha.

**23. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:

- 23.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.2068 ha (**esama**).
- 23.2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.2068 ha (**esama**).
- 23.3. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0024 ha (**esama**).
- 23.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0098 ha (**siūloma nustatyti**).
- 24.4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.2068 ha (**siūloma nustatyti**).

**24. *Žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:***

**24.1. Žemės sklypas Nr. 01 (0.0484 ha):**

- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 24.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 24.1.12. Servitutai: -;
- 24.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0484 ha;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0484 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0031 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0484 ha.

#### 24.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0.0550 ha):**

- 24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.2.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;
- 24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 24.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 24.2.12. Servitutai:
  - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S1) (tarnaujantis) – 0.0007 ha;
  - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S2) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 03, kodas - 215) – 0.0094 ha;
  - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S3) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 03, kodas - 222) – 0.0094 ha;
  - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 03, kodas - 115);
  - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 03, kodas - 218).
- 24.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0550 ha;
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0550 ha;
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0007 ha;
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0550 ha.

#### 24.3. **Žemės sklypas Nr. 03 (0.0462 ha):**

- 24.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.3.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.3.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;
- 24.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;
- 24.3.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 24.3.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.3.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

24.3.12. Servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S4) (tarnaujantis) – 0.0011 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S5) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas - 215) – 0.0094 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S6) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas - 222) – 0.0094 ha.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 02, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 02, kodas - 218);

24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0462 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0462 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0007 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0462 ha.

**24.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0.0572 ha):**

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

24.4.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

24.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

24.4.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;

24.4.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;

24.4.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (**GG**);

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

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

24.4.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

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

24.4.12. Servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S7) (tarnaujantis) – 0.0057 ha.

24.4.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0572 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0572 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0053 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0572 ha.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė

