

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**1.1. Planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:** Algirdas Vitkus, gyv. Ligoninės g 3-1, Klaipėdos m.

**1.2. Planuojamos teritorijos adresas:** 0.8856 ha. ploto žemės sklypas, kurio Kad. Nr. 5670/0004:111, Kiauleikių k., Kretingos sen., Kretingos r.sav.

**1.3. Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Kartografiniai projektai“, Į/k 300975770; Adresas: Vytauto g. 17, II-as a., Kretinga; Bokštų g.18/Gegužės g.1, Klaipėda; Tel./faks.(8 445) 78199, (8 46) 493322; Interneto svetainė: <http://www.kartografiniaiprojektai.lt>, el. paštas: [info@kartografiniaiprojektai.lt](mailto:info@kartografiniaiprojektai.lt).

**1.4. Detaliojo plano tikslas:**

Pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, padalinti į atskirus sklypus, nustatyti naudojimo būdą ir pobūdį - gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**1.5. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-01-24 įsakymu Nr. A1-61 dėl žemės sklypo detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo, 2011-01-24 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. S1-44 nuostatomis, Kretingos rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2011-04-01 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-21:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2011-02-17 planavimo sąlygos Nr. KE2-11;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-02-21 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-731;
- AB „Lesto“ 2011-03-22 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-11-0479;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-02-17 planavimo sąlygos Nr. V2-(3.4)-46;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyriaus 2011-02-22 planavimo sąlygos Nr. 14PLS-16;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2011-03-28 planavimo sąlygos Nr.18;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnijos 2010-02-21 planavimo sąlygos Nr. V2-41
- UAB „Kretingos vandenys“ 2011-02-17 planavimo sąlygos Nr. 29-4.

*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 lygmuo

**1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:**

Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas (esamos būklės analizės stadija, koncepcijos nustatymo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija), teritorijų 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)) 2012-01-11 parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.2. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika:

Teritorija – neužstatyta. Žemės paviršius absoliutinė altitudė svyruoja nuo 8,58 iki 8,76 pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva, saugomų želdinių nėra.

### 2.2. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Sklypas apie 5 km nutolęs nuo Baltijos jūros ir patenka į kurortų apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į trečiąją apsaugos juostą. Šioje teritorijoje draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Planuojama teritorija (žemės sklypas, kad. Nr. 5670/0004:111) nuo artimiausios kultūros vertybės (kultūros vertybės kodas: 5264), tai yra nuo Užpelkių kapinyno, esančio Užpelkių k, Kretingos r.sav., nutolusi apie 100m.

### 2.3. Inžineriniai tinklai:

Drenažo tinklai.

### 2.4. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 5670-0004-0111, užregistruoti apribojimai:

- Kurortų apsaugos zonos. Plotas – 0,8856ha;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,8856ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis taku, varyti galvijus (viešpataujantis).
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis taku, varyti galvijus (tarnaujantis). Plotas – 0,0438ha.

### 2.5. Planuojamo sklypo gretimybės

- Šiaurės rytų pusėje – sklypas kad. Nr. 5670/0004:445;
- Pietryčių pusėje – sklypas kad. Nr. 5670/0004:112;
- Pietvakarių pusėje – sklypas kad.Nr. 5670/0004:6;
- Šiaurės vakarų pusėje – sklypas kad. Nr. 5670/0004:50.

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

### III. RAIDOS KONCEPCIJA

Detalioju planu esamas sklypas dalinamas į sklypus vienbučių ir dvibučių namų statybai (G/G1), inžinerinės infrastruktūros sklypus (I/I2).

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo  $\geq 10,5$  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 skirti ne mažesnis kaip 25 % žemės sklypo ploto,

#### 3.1. Atitikimas bendrajam planui.

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrajam planui. Planuojamas sklypas pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą patenka į teritoriją – Planuojamą urbanizuoti kitos paskirties žemės prioriteto: gyvenamosios, komercinės, visuomeninės pagal miestų, gyvenviečių teritorinio planavimo dokumentus.

#### 3.2 Susisiekimo sistema

*Esama susisiekimo sistema:* Planuojamos teritorijos ribose, ties kraštine 4-7 pagal žemės sklypo planą, išsidėstęs 5 metrų pločio kelio servitutas kodas-214 (teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas) - tarnaujantis daiktas kitiems sklypams, ir planuojamas sklypas turi kelio servitutą kodas-114 (teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas) - viešpataujantis daiktas kituose sklypuose. Į servitutinį pravažiavimą patenkama iš vakarinėje pusėje esančios Lazdynų gatvės (vietinio kelio Nr. KT0620, pagal Kretingos seniūnijos vietinių kelių žemėlapi).

*Planuojama susisiekimo sistema:* Į projektuojamus gyvenamosios teritorijos sklypus patenkama planuojamos D2 kategorijos gatvės - akligatvio (gatvės juostų plotis tarp raudonųjų linijų 12 m), į kurią patenkama iš esamo servitutinio pravažiavimo – numatomos D1 kategorijos (ramaus eismo) gatvės (gatvės juostų plotis tarp raudonųjų linijų 12 m), kurios važiuojamajai daliai (esamo kelio servituto teritorijos plotui) suformuojamas atskiras inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose.

#### 3.3 Inžineriniai tinklai

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams). Nustatyta reikiama apsaugos zona ir servitutas tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

- *Buitinių nuotekų tinklai:* Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Išvalytos nuotekos iki leidžiamos ribos, išleidžiamos į planuojamą vandens telkinį arba įrengiami infiltracijos laukai.

- *Drenažo ir lietaus vandens nuotėkos* nuvedamos į numatomus lietaus vandens nuotėkų tinklus arba į artimiausią vandens telkinį. Vadovaujantis MTR1.12.01:2008 "Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės", 53 punktu, esamo tranzitinio bendro naudojimo drenažo rinktuvui (Ø200mm) nustatoma po 15m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. tik tiksliai nustačius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

- *Elektros tinklai:* Elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskiriama žemės sklypo dalis bei

numatomi reikiami servitutai 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai: 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 10 kV oro linijos L-200 iš Palangos 110/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos iki projektuojamos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės 10 kV skirstyklos; 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų, 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.

### **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**

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti planuojamoje teritorijoje suplanuotą vandens telkinį.

### **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“

**Pastaba: Numatomų sklypų plotai preliminarūs, numatoma sklypų plotus koreguoti.**

Projekto vadovas

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė

M. Petreikytė (diplomo Nr. BKU010805)