

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose, gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamas detalusis planas, kurio tikslai – pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 5660/0007:7), esančio Užpelkių k., Kretingos r., pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, naudojimo būdą iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (vieno/dviejų butų) bei prekybos/paslaugų/maitinimo/poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Sklypai:

Detalioju planu naujai suplanuojama 240 sklypų, kuriems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 3037 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 20 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,3. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 2: plotas – 1066 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 3, 4, 10, 11, 19, 51, 65, 66, 69-71, 83, 92, 100-103, 105-107, 111, 135, 159, 177, 178, 188, 190-195, 198-202: plotas nuo 969 m² iki 1075 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 29 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 5, 15-18, 20, 21, 32, 34, 43, 45, 58-64, 72, 93-97, 109, 110, 112, 147, 157, 203: plotas nuo 1088 m² iki 1193 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 28 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 6, 24-31, 35-42, 44, 46-48, 52-54, 57, 68, 73, 82, 108, 148, 185, 197, 204, 206-208: plotas nuo 1207 m² iki 1313 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės

naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 27 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 7, 49, 99, 145, 189, 205: plotas nuo 1350 m² iki 1440 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 26 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 8, 22, 56, 90, 91, 98, 104, 144, 149, 158: plotas nuo 1500 m² iki 1576 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 25 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 9, 12, 50, 74-81, 84-89, 136-143, 146, 150-153, 155, 156, 160-176, 181-184, 186, 187, 196: plotas nuo 721 m² iki 954 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 30 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 13, 14, 23, 55, 179, 180: plotas nuo 1614 m² iki 1741 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 24 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 33: plotas – 1307 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 67: plotas – 1165 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 11 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,2. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypai Nr. 113-121, 124-134, 209-216, 218-233: plotas nuo 544 m² iki 826 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypuose numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 30 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 0,6. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su*).

Sklypas Nr. 122: plotas – 1241 m², teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 123: bendras plotas – 1743 m² (A dalis – 1426 m², B dalis – 317 m²). Teritorijos naudojimo tipai: A dalyje – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), B dalyje – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 154: plotas – 2116 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 22 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,3. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 217: plotas – 966 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti pastatus iki 1 aukšto su mansarda, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 29 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su*).

Sklypas Nr. 234: plotas – 10016 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus (prekybos/paslaugų/maitinimo/poilsio paskirtis), ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (ap).

Sklypas Nr. 235: plotas – 6157 m², teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 236: bendras plotas – 19054 m² (A dalis – 18521 m², B dalis – 533 m²). Teritorijos naudojimo tipai: A dalyje – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), B dalyje – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), B dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 237: plotas – 10230 m², teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 238: plotas – 12155 m², teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 239: plotas – 49510 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros

koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 240: plotas – 156 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

**Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais, arba nesublokuoti, bet statomi ant sklypo ribos.*

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021-05-13 sprendimu Nr. T2-178 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimo (toliau – Bendrasis planas) sprendimais, LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu bei LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis.

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojama teritorija priskiriama rekreacinei/gyvenamajai zonai (R1), kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija (SK), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI), gyvenamoji teritorija (GG), bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Dalis teritorijos palei kelią priskiriama bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonai (B), kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), miškai ir miškingos teritorijos (MI), socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Leistinas aukštingumas teritorijoje ≤1a (išskyrus rekreacinius objektus, kurių aukštingumas ≤2a), leistinas užstatymo tankis ≤30%, leistinas užstatymo intensyvumas ≤0,4. Rekreacinių objektų sklypų dydis turi būti ne mažiau 1 ha.

Taip pat teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją – rajoninės reikšmės geokologinę takoskyrą (t0), kurios funkcinio potencialo kategorija – 0 (patikimas / išlaikomi ir saugomi gamtinio karkaso elementai). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., „Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto“. Vadovaujantis nuostatų 10 p., „<...> keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai“. Sklypams nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 50 %.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Detalajame plane nustatyti užstatymo reglamentai neviršija aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose bei teisės aktuose nustatytų. Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- Apdailai gali būti naudojamos tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris,

tinkas, medis, stiklas;

- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas;

- Rengiant pastatų techninius projektus, būtina vadovautis Bendrojo plano 4 dalyje „Užstatomų žemės sklypų formavimas ir tvarkymas“ ir 5 dalyje „Bendrieji užstatymo formavimo reikalavimai“ esančiais reikalavimais.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu;
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Visuomenės poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos – parduotuvės, švietimo įstaigos, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Kretingos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla – gyvenamosios paskirties (vieno/dviejų butų) pastatų statyba ir eksploatacija – nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai:

Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto I, II, II ir Nemirsetos vandenviečių 3B juostą. Sklypui nustatoma specialioji sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11). Kadangi tikslios pastatų vietos rengiamu detalioju planu nenustatomos, siūloma rengiant techninius projektus įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Planuojama teritorija taip pat patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „D“. Sklypams nustatoma specialioji sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III-1). Naujai statomų arba rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 55 metrų.

Pagal Kretingos rajono bendrojo plano Gamtinės aplinkos brėžinį planuojama teritorija yra rajoninės reikšmės geoekologinėje takoskyroje, todėl būtina vadovautis LR AM 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais (toliau – Nuostatai). Vadovaujantis Nuostatų 10 punktu, gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą, formuojamos besijungiančios, 50 % planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, todėl sklypams nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 50 %. Drenažų rinktuvų apsaugos zonose sodinama tik žolė ir gėlynai. Želdynai planuojami atsižvelgiant į kaimynines teritorijas.

Palei vakarinę sklypo ribą teka upelis Ž-3 (Žibos upelio intakas), todėl sklypuose galioja esamos įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8). Detalioju planu nustatoma specialioji sąlyga – Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6), kadangi dalis upelio yra planuojamos teritorijos ribose. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (toliau - Tvarkos aprašas) II sk. 5.1.1 p., upelio pakrantės apsaugos juostos plotis – 5 m (didžiausias pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas – 2,2°). Vadovaujantis Tvarkos aprašo II sk. 5.2 p., „*prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir*

tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1-2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1-5.1.3 punktuose“. Kadangi upelis trumpesnis nei 10 km, pakrantės apsaugos juostos plotis sumažinamas iki 2,5 m (apsaugos juostos išorinė riba atidėta 2,5 m atstumu nuo pakrantės šlaito). Vadovaujantis Tvarkos aprašo III sk. 13 p., „*Trumpesnėse kaip 5 km upėse, prie jose esamų sureguliuotų ilgesnių kaip 100 m ilgio ruožų ir tarp jų įsiterpusių nesureguliuotų ruožų, trumpesnių kaip 100 m ilgio, Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas nustatomų Apsaugos juostų pločiui“.* Kadangi upelis trumpesnis nei 5 km, nustatomas apsaugos zonos plotis – taip pat 2,5 m.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios 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 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Kadangi Užpelkių kaimo vietovėje centralizuoto vandens tiekimo šiuo metu nėra (vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekėjo planuojamą aptarnauti teritoriją, į rytus nuo planuojamos teritorijos planuojama vandenvietė), gaisro gesinimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Numatomos gaisro gesinimo galimybės:

1. Jei bus galimybė teritorijoje įrengti pirmos kategorijos sužiedintus vandentiekio tinklus, numatomi priešgaisriniai vandens hidrantai, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklavimo ženklai (konkreči vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu).

2. Kol bus įrengti gaisriniai hidrantai, papildomas gaisro gesinimas numatomas iš artimiausio vandens telkinio – (suplanuoto (-ų) teritorijoje iškastinio vandens telkinio (-ių)). Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendintos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio, pritaikytos kelio dangos (sprendžiama techninio projekto metu). Privažiavimai turi būti įrengtas iki statiniai bus pripažinti tinkamais eksploatuoti. Tiksliai vandens paėmimo vieta ir būdas tikslinami techninio projekto rengimo metu.

3. Esant poreikiui, teritorijoje gali būti įrengiamas gaisrinis vandens rezervuaras, atitinkantis gaisrines normas. Detalioju planu numatomos preliminarios rezervuarų vietos sklypuose Nr. 236 ir 237. Tikslios vandens paėmimo vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Į teritoriją patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2309 *Palanga-Lazdininkai* per vietinius kelius Nr. KT0618 ir KT7860 (Saulėtekio g.). Pateikimui į teritoriją suplanuotos dvi nuvažos iš kelio Nr. KT7860 (Saulėtekio g.). Kvartalo viduje suplanuotos 5,5 m pločio gatvės privažiavimui prie atskirų sklypų. Gatvių galuose numatomos 12x15 m pločio apsisukimo aikštelės. Artimiausia gaisrinė stotis – už 7,5 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, 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 ir gaisrinio hidranto.

Inžineriniai tinklai:

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010-10-28 sprendimu Nr. T2-379 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekėjo planuojamą aptarnauti teritoriją. Į rytus nuo planuojamos teritorijos planuojama nuotekų valykla ir vandenvietė. Iki tol, kol iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, teritorijoje numatomi vietiniai inžineriniai tinklai – vandenvietė ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai. Juos numatoma įrengti sklypų Nr. 123, 236 B dalyse (konkrečios vietos bus numatomos rengiant techninius projektus). Sklype Nr. 239 numatomos vandentiekio ir nuotekų tinklų trasos. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

- **Vandentiekio tinklai:** sklypo 236 B dalyje numatoma vietinė vandenvietė (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** sklypo Nr. 12B dalyje numatoma vietinės nuotekų valykla. Išvalytas iki leidžiamų teršalų koncentracijų nuotekų vanduo išleidžiamas į esamą melioracijos griovį (sprendžiama techninio projekto metu).

- **Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai:** lietaus nuotekos bus pajungtos į esamą melioracijos sistemą. Lietaus nuotekų trasos projektuojamos techniniu projektu sklypo Nr. 239 ribose.

- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** neplanuojami.

- **Šildymas:** numatomas geoterminis, aeroterminis, kietu kuru ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

- **Melioracija:** planuojama teritorija melioruota – teritorijoje nutiesti 50-125 mm diametro drenažo rinktuvai, palei pietinę ir rytinę planuojamos teritorijos ribas praeina esami melioracijos grioviai. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 ir 94 str., nuo esamų melioracijos griovių nustatomos 15 m pločio griovio priežiūros juostos (melioracijos griovio apsaugos zonos), kuriose draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechnikos), tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus bei įrengti dirbtinius vandens telkinius. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ VIII sk. 53 p., nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų turi būti nustatoma po 15 m 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 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Drenažo rinktuvus, patenkančius į statybos zoną, numatoma perkelti.

Vadovaujantis LR melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės

priežiūros taisyklės“.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas):

Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2);
- Miško žemė (VI-3);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8);
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI-14) – naikinama, kadangi keičiama žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, o ši specialioji sąlyga galioja tik žemės ūkio paskirties žemės sklypams.

Detalioju naujai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III-1). Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „D“. Naujai statomų arba rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 55 metrų.
- Kelių apsaugos zonos (III-2). Teritorija rytuose ribojasi su vietiniu keliu Nr. KT7860 (Saulėtekio gatvė). Vadovaujantis Klaipėdos apskrities Kretingos rajono Kretingos seniūnijos Rūdaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtinto Klaipėdos apskrities viršininko administracijos direktoriaus 2000-02-24 įsakymu Nr. 437) sprendimais, Saulėtekio gatvė priskiriama II kategorijai (nuo 9-15 m pločio), kuriai taikoma 10 m kelio apsaugos zona.
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6). Palei vakarinę sklypo ribą teka upelis Ž-3 (Žibos upelio intakas), dalis upelio yra planuojamos teritorijos ribose.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11). Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto I, II, II ir Nemirsetos vandenviečių 3B juostą. Kadangi tikslios pastatų vietos rengiamu detalioju planu nenustatomos, siūloma rengiant techninius projektus įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Sklypuose galiojančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III-1): sklypai Nr. 1-240 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Kelių apsaugos zonos (III-2): sklypai Nr. 122, 123, 235, 239 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2): sklypai Nr. 1-240 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Miško žemė (VI-3): sklypas Nr. 238 (12125 m²);
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI-6): sklypai Nr. 1-8, 13, 14, 22, 23, 32-34, 43-45, 55-68, 239 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7): sklypai Nr. 1-8, 13, 14, 22, 23, 32-34, 43-45, 55-68, 239 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8): sklypai Nr. 1-8, 13, 14, 22, 23, 32-34, 43-45, 55-68, 239 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11): sklypai Nr. 1-240 (plotai pateikiami reglamentų aprašomojoje lentelėje).

Servitutai:

Planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų servitutų nėra. Detalioju planu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype Nr. 239 suplanuojamas kelio servitutas ir servitutas inžinerinių komunikacijų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui (S1). Taip pat sklype Nr. 239 priėjimams prie upelio suplanuojami kelio servitutai, skirti naudotis pėsčiųjų taku (S8, S9, S10, S11). Sklypuose Nr. 123, 235 ir 239 (vietinio kelio juostos (12 m) ribose) išskiriami kelio servitutai ir

servitutai inžinerinių komunikacijų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui (S5, S6, S7). Taip pat sklype Nr. 240 ir sklypų Nr. 123, 236 B dalyse numatomi servitutai inžinerinių komunikacijų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui (S2, S3, S4).

Sklypai Nr. 1-122, 124-234:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 240, kodas - 218) - 156 m².

S3: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 123 dalyje, kodas - 218) - 317 m².

S4: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 236 dalyje, kodas - 218) - 533 m².

S8: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 239 dalyje, kodas - 102) – 59 m².

S9: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 239 dalyje, kodas - 102) - 65 m².

S10: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 239 dalyje, kodas - 102) - 98 m².

S11: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 239 dalyje, kodas - 102) - 149 m².

Sklypas Nr. 123:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 240, kodas - 218) - 156 m².

S3: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-122, 124-237, kodas - 222) - 317 m².

S4: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 236 dalyje, kodas - 218) - 533 m².

S7: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas, kodas - 215) - 138 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas - 222) - 138 m².

Sklypas Nr. 235:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 240, kodas - 218) - 156 m².

S3: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 123 dalyje, kodas - 218) - 317 m².

S4: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 236 dalyje, kodas - 218) - 533 m².

S5: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas, kodas - 215) - 20 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas - 222) - 20 m².

Sklypas Nr. 236:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 240, kodas - 218) - 156 m².

S3: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 123 dalyje, kodas - 218) - 317 m².

S4: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 01-235, 237, kodas - 222) - 533 m².

Sklypas Nr. 237:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 240, kodas - 218) - 156 m².

S3: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 123 dalyje, kodas - 218) - 317 m².

S4: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklypo Nr. 236 dalyje, kodas - 218) - 533 m².

Sklypas Nr. 238:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m².

Sklypas Nr. 239:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-238, 240, kodas - 215) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-237, 240, kodas - 222) - 49137 m².

S6: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas, kodas - 215) - 14 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas - 222) - 14 m².

S8: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-122, 124-234, kodas - 202) - 59 m².

S9: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-122, 124-234, kodas - 202) - 65 m².

S10: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-122, 124-234, kodas - 202) - 98 m².

S11: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-122, 124-234, kodas - 202) - 149 m².

Sklypas Nr. 240:

S1: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 115) - 49137 m²;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas žemės sklype Nr. 239, kodas - 218) - 49137 m².

S2: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas žemės sklypams Nr. 1-237, kodas - 222) - 156 m².

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tiksliai atliekų konteinerių vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Užpelkių kaime, Kretingos rajone. Į teritoriją patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2309 *Palanga-Lazdininkai* per vietinius kelius Nr. KT0618 ir KT7860 (Saulėtekio g.). Pateikimui į teritoriją suplanuotos dvi nuvažos iš kelio Nr. KT7860 (Saulėtekio g.).

Vadovaujantis Klaipėdos apskrities Kretingos rajono Kretingos seniūnijos Rūdaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtinto Klaipėdos apskrities viršininko administracijos direktoriaus 2000-02-24 įsakymu Nr. 437) sprendiniais, Saulėtekio gatvė priskiriama II kategorijai. Vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ 7 lentelė, II kat. vietinį kelią sudaro viena 4,5 m pločio eismo juosta su 1 m pločio kelkraščiais. Vadovaujantis LR kelių įstatymo 11 str., II kat. vietinės reikšmės kelio juostos minimalus plotis – 12 m. Kelio juostos ribose, sklypuose Nr. 235, 239 ir 123, suplanuoti kelio servitutai ir servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. 4 p., II kat. vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Patekimui į sklypus kvartalo viduje suplanuotos D kat. gatvės (sklypas Nr. 239), kurių plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m. Gatvių galuose suplanuotos 20x15x6 m apsisukimų aikštelės (minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių šiukšliavežiui (iki 10 m ilgio)), aplink kurias numatytos 1 m pločio neužstatomos zonos. Apsisukimų aikštelių parametrai tikslinami techninio (-ių) projekto (-ų) metu. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, šiaurinėje dalyje numatyta jungtis su besiribojančiais kaimyniniais žemės sklypais.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos sprendžiamos techniniu projektu. Stovėjimo vietų kiekis turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus.

Želdiniai:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 p., „<...> keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai“.

Sklypams Nr. 1-237 nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 50 %, sklypui Nr. 238 – 100 %.

Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto

reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Sklype Nr. 238 yra esamas ūkinės paskirties miškas (Miškų valstybės kadastrė įregistruotas plotas – 1.2125 ha). Šiame sklype nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – Miško žemė (VI-3).

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;

- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

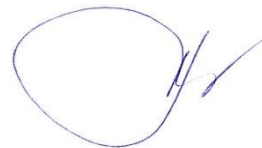
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė