

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** detalioju planu numatoma koreguoti detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 d. sprendimu Nr. T2-17 „Dėl žemės sklypo (kadastr. Nr. 5670/0004:97) Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., detaliojo plano tvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo“ sprendinius, žemės sklype (kad. Nr. 5670/0004:659) Pušų g. 21C, Vydmantų k., Kretingos r., padalinant žemės sklypą (kadastr. Nr. 5670/0004:659), esantį Pušų g. 21C, Vydmantų k., Vydmantų sen., Kretingos r., į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas 2012-01-26 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-17 patvirtintu detalioju planu. Žemės sklypo savininkai nutarė nekeičiant naudojimo paskirties ir naudojimo būdo padalinti turimą žemės sklypą į du, todėl atsirado poreikis koreguoti galiojantį detalųjį planą bei iš naujo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma esama gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklype. Numatoma ūkinė veikla galima vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119-4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritoriją pažymėtą G2n – vidurinio ir mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje yra nauja plėtra (neprioritetinė), galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija urbanizuojama, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais, bei vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas į „**Gyvenamoji teritorija**“ (GG).
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**sodybinis užstatymas**“ (su).
6. **Leistinas statinių aukštis:** atsižvelgiant į 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas iki **dvių** aukštų ir neviršys **8.5 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** vadovaujantis 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, naujai formuojamų žemės sklypų užstatymo tankumas nustatomas **25 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant 2021-05-13 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis statybos techninio reglamento

STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktualia redakcija) - **0.40** santykinio dydžio nuo viso planuojamo sklypo ploto.

9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 8,5 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų atitraukiama ne mažiau nei per 3 metrus, statybos riba ir statybos zona nuo pietinės pusės, ties gatve, planuojama 6 m atstumu. Statinių statybos zona ir riba neprojektuojama drenažo rinktuvų apsaugos zonose, bei magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijoje. Statybos linija nenustatoma.
10. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
  - Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
11. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į tai, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Pušų gatvės vandenčio esamo, ankstensiu detaliojo planu suplanuoto, akligatvio. Gaisrų gesinimas numatomas iš artimiausio esamo dirbtinio vandens telkinio, kuris nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie ~50 m. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 4,7 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

12. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** UAB „Kretingos vandenys“ 2022-10-11 d. išduotose planavimo sąlygose Nr. REG245391, nurodyta, kad jungiantis prie vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų reikia vadovautis jau anksčiau UAB „Kretingos vandenys“ 2022-03-28 d. išduotomis prisijungimo sąlygomis Nr.16-98, kur nurodyta, kad laikinai apsirūpinimą vandeniu ir buitinių nuotekų šalinimą numatyti kaip numatyta koreguojamame detaliojame plane, iš bendro kvartalo vietinio gręžinio ir bendro kvartalo uždaro biologinio valymo

įrenginio, suplanuotų inžinerinės infrastruktūros sklype, skirtame gyvenamojo kvartalo eksploatacijai. Kai iki planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai, vietiniai grupinio naudojimo tinklai bus tamponuojami ir prisijungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinius tinklus numatoma prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.

- 12.1. *Geriamas vanduo*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš koreguojamu detaliuoju planu suplanuoto vandens gręžinio (vandenvietės) žemės sklype kad. Nr.5670/0004:668. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.2. *Buitinės nuotekos*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti buitinių nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į koreguojamu detaliuoju planu suplanuotą uždaro tipo biologinio valymo įrenginį žemės sklype kad. Nr.5670/0004:668. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.3. *Lietaus nuotekos*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.4. *Šildymas*: Planuojama teritorija centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.5. *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- 12.6. *Elektros tinklai*: Naujai suplanuotam žemės sklypui Nr. 01 elektros tiekimas numatomas nuo esamos pastatytos įvadinės elektros apskaitos spintos KS-2154, o projektuojamam žemės sklypui Nr. 02 – bendrovės personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje, išskirta vieta 0.4 kV įvadinės elektros apskaitos spintai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

13. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:** Planuojama teritorija yra Kretingos r. sav., Vydmantų sen., Vydmantų k., Pušų g. 21C. Susisiekimas lieka esamas, suplanuotas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 d. sprendimu Nr. T2-17 patvirtintu žemės sklypo (kadastro Nr. 5670/0004:97) Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., detaliuoju planu: iš D kategorijos Pušų gatvės vandančio esamo akligatvio. Automobilių parkavimas sprendžiamas žemės sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktualia redakcija). Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
- D kat. Pušų gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų 15 m, danga – žvyras.
  - D kat. akligatvis, kurio juostos plotis tarp raudonųjų linijų 12 m, danga – žvyras.
14. **Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**
- 14.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamuose žemės sklypuose, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 14.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypų savininkai įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
- 14.3. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.**
15. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.
16. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Gretimybėse objektas kuris turi įtakos planuojamai teritorijai – tai dujų skirstymo stotis ir magistralinis dujotiekis, todėl sprendiniai turi būti rengiami vadovaujantis „Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymu Nr. 1-12, 2014-01-28 (2017-06-28, Nr. 1-169 redakcija) bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Nr. XIII-2166, 2019-06-06. Naujai suformuotus žemės sklypus, patenkančius į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijų ribas (visu savo plotu ar dalinai), pertvarkant, keičiant jų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), rengiantis šiuose sklypuose statyti naujus statinius ar įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti ar sklypuose planuojant kitą, magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. (nuo 2023-08-01 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str.) nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinius sutikimus (pritarimus). Dalis planuojamos teritorijos patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijas, kuriuose yra taikomi užstatymo normatyvai: ne daugiau kaip 10 pastatų, skirtų žmonėms būti, magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vienetė, pastatų aukštų skaičius – ne daugiau kaip 3 aukštai (įskaitant pastogę / mansardą). Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vienetė, į kurią patenka dalis planuojamo žemės sklypo, didžiausias leistinas užstatymo pastatais tankis jau yra pasiektas, todėl Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 7.1, 16.1 p. nurodytų pastatų statyba naujai suformuotuose sklypuose galima tik už magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos ribos, t.y. 200 m ir didesniu atstumu

nuo magistralinio dujotiekio vamzdyno ašies. Nedidelė projektuojamo žemės sklypo Nr. 02 dalis pakliūva į minėtą vietovės klasę. Kadangi magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasėje (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies) užstatymo normatyvas jau yra pasiektas, naujai formuojamo sklypo dalyje, patenkančiame į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasę, pastatų statyba negalima ir toje teritorijoje statybos zona neplanuojama. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), žemės sklypo Nr. 02 daliai, patenkančiai į magistralinio dujotiekio pirmos klasės vietovės teritoriją, nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Šioje vandenvietės apsaugos zonoje draudžiamos veiklos, planuojamoje teritorijoje neplanuojamos. Planuojamoje teritorijoje nėra vykdoma tarši veikla, nesusidaro nuodingų ar pavojingų medžiagų. Esamas ir 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. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų sklypų paskirtį bei vykdomos ūkinės veiklos pobūdį (vyraujanti gyvenamoji ir žemės ūkio ūkinė veiklos), daroma išvada, kad vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir nenustato papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams.

17. **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.
18. **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.
19. **Viešosios erdvės:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
20. **Servitutai:** Atsižvelgiant į tai, kad projektuojamų žemės sklypų savininkai yra susisiekiama ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo kad. Nr.5670/0004:668, skirto kvartalo eksploatacijai, bendrasavininkai, nėra tikslo nustatyti viešpataujančių servitutų. Perleidžiant naujai suprojektuotus žemės sklypus kitiems asmenims, iniciatoriai perleis ir naujieji savininkai taps bendrasavininkiais ir žemės sklype kad. Nr.5670/0004:668.
21. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiem žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 reikalavimais:
  - 21.1. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos – 0.0344 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (**naikinama**). Vadovaujantis AB „Lietuvos dujos“ Palangos dujų skirstymo stoties Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav. (kad. Nr. 5670/0004:210) sanitarinės apsaugos zonos ribų specialiojo plano, registro Nr. T00035105, sprendiniais ir pasikeitusiu teisiniu reglamentavimu, sanitarinės apsaugos zonos nuo magistralinio dujotiekio tinklo ir dujų skirstymo stoties – nebenustatomi, todėl ši specialioji žemės naudojimo sąlyga naikinama;

- 21.2. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos – 0.0344 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (**naikinama**). Vadovaujantis AB „Lietuvos dujos“ Palangos dujų skirstymo stoties Vydmantų k., Kretingos sen., Kretingos r. sav. (kad. Nr. 5670/0004:210) sanitarinės apsaugos zonos ribų specialiojo plano, registro Nr. T00035105, sprendiniais ir pasikeitusiu teisiniu reglamentavimu, sanitarinės apsaugos zonos nuo magistralinio dujotiekio tinklo ir dujų skirstymo stoties – nebenustatomi, todėl ši specialioji žemės naudojimo sąlyga naikinama;
- 21.3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.1391 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis) (**esama**);
- 21.4. Magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorija – 0.0059 ha (III skyrius, septintasis skirsnis) (**projektuojama**). Kadangi projektuojamo žemės sklypo Nr. 02 dalis patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją, vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), žemės sklypo Nr. 02 daliai, patenkančiai į magistralinio dujotiekio pirmos klasės vietovės teritoriją, nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga;
- 21.5. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1391 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**projektuojama**). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga, kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai;
- 21.6. Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.1391 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) (**projektuojama**). Žemės sklypo Liepojos plentas 1 detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36, reg. Nr. T00046740 (000252000248), sprendiniais, planuojama teritorija patenka į 15 numeriu pažymėtą aerodromo apsaugos zoną – 15 km nuo KTT. Aerodromo apsaugos zona E – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatoma aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga, kurioje galioja apribojimai, nurodyti apsaugos zonoje E.
22. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:***
- 23.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.0623 ha):**
- 23.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 23.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);
- 23.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 23.1.4. Užstatymo tankumas – **25 proc.**;
- 23.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;
- 23.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 23.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 23.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 23.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 23.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 23.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 23.1.12. Servitutai: nėra;
- 23.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.0623 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0623 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.0623 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

### 23.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0.0768 ha):

- 23.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 23.2.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**);
- 23.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5**;
- 23.2.4. Užstatymo tankumas – **25 proc.**;
- 23.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.40**;
- 23.2.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 23.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (**GG**);
- 23.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 23.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 23.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 23.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;
- 23.2.12. Servitutai: nėra;
- 23.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorija – 0.0059 ha (III skyrius, septintasis skirsnis);
  - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.0768 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0768 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 0.0768 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė