

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatoriai:

Aida Petkuvienė ir Bronius Petkus, gyv. Lazdynų g. 8-12, Kretingos m.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonalių k., (Kad. Nr. 5657/0003:678). 0,2312 ha ploto žemės sklypas.

1.3 Detaliojo plano rengėjas:

UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, II-as a., Kretinga. Tel./faks. 8 445 78199, el. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt.

1.4. Detaliojo plano tikslas:

Pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalųjį planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos, 2009–08–31 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35,4) PS1-167 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2009-06-22 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-573 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo sąlygos 2009-08-19 raštas Nr. KE2-171;
2. LRAM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento:2009-08-25 raštas Nr. (9.14.3)-LV4-4169;
3. UAB „Kretingos vandenys“: 2009-08-12 raštas Nr. 29-169;
4. AB „VST“: 2009-08-14 raštas Nr. TS-09-19-1003;
5. TEO LT, AB: 2009-08-24 raštas Nr. 03-2-05-3530;

6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2009-08-11 raštas Nr. V2-(3.4)-672;
7. Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius: 2009-08-18 raštas Nr. R5-827-(3.5);
8. Ištrauka iš patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano.

1.7. Detaliojo plano lygmuo:

Savivaldybės lygmens

1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:

Parengiamasis etapas, detaliojo planavimo dokumento rengimo etapas, detaliojo planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas.

1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka 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) išduota 2007-09-20) 2010 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-94. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonalių k., (Kad. Nr. 5657/0003:678).

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai ir sklypo savininkai – Aida Petkuvienė ir Bronius Petkus.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos, 2009–08–31 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35,4) PS1-167 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2009-06-22 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-573 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio paskirties žemė.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2312 ha.

2.2. Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai:

Planuojamas žemės sklypas neužstatytas.

Planuojama teritorija yra melioruota bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Dalis esamų tarpukinių melioracijos sistemų statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklauso žemės sklypų savininkams, kaip žemės sklypo priklausiniai. Šiose sistemose drenažo rinktuvai, kurių diametras 12,5 cm ir daugiau nuosavybės teise priklauso valstybei. Šios sistemos pritaikytos žemės ūkio naudmenų sausinimui.

Teritorijoje saugomų želdinių, gamtos ar nekilnojamų kultūros vertybių nėra.

2.3. Gretimybės:

Planuojamas sklypas šiaurinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su III_v kategorijos vietinės reikšmės keliu. (III_v kategorijos keliai - ūkių vidaus keliai; jungiasi tarpusavyje ir su aukštesnių kategorijų keliais).

Teritorija taip pat ribojasi su kaimyniniu Audronės Stimburienės sklypu (Kad. Nr.5657/0003:0677).

Nei planuojama teritorija nei jos gretimybės nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Cheminė, fizinė, biologinė tarša, psichogeninė įtaka planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse – neutrali.

Gretimybėse žemės ūkio arba gyvenamosios paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, žemės sklypai. Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija ir gretimybės patenka į planuojamą urbanizuoti kitos paskirties žemės prioriteto (gyvenamosios, komercinės, visuomeninės pagal miestų, gyvenviečių teritorinio planavimo dokumentus) teritoriją.

2.4. Sklypo apribojimai:

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 5 m (0,0273 ha). Vietos kelio sanitarinė apsauginė zona – 10 m (0,0863 ha).. Valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,2312 ha.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r. Sav., Žalgirio sen., Kluonalių k.,(Kad. Nr. 5657/0003:678).

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai ir sklypo savininkai – Aida Petkuvienė ir Bronius Petkus.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2312 ha.

3.1. Planuojamoje teritorijoje numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kitos paskirties žemė, gyvenamosios paskirties teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybai ir eksploatavimui (**G1**)

Sklypo savininkai – Aida Petkuvienė ir Bronius Petkus.

Sklypo plotas – 2312 m², užstatymo tankumas - 0,21, užstatymo intensyvumas – 0,53.

Sklype numatoma galima naujai užstatyti teritorija. Šioje teritorijoje bus projektuojamas mažaaukštis gyvenamasis namas. Įvažiavimas į sklypą iš esamo vietinės reikšmės kelio, kurio vietoje projektuojama D2-1 kategorijos gatvė numatyta žemės sklypų grupės (kad. nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594) Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detalioju planu. . (žiūr. Konceptijos nustatymo stadijos brėž.).

Sklype numatoma maksimali užstatymo zona atsižvelgiant į statinių aukštį. Statiniai sklypuose privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, todėl kiekvienu konkrečiu atveju būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Aplinkos apsauga. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokie veiklai nenustatomos.

Planuojama teritorija nepatenka į detaliaisiais planais nustatytas ar esamas komunalinių, pramoninių, gamybinių, bei kitas objektų sanitarines apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Šildymas. Pastatų šildymas numatomas vietinis – kietu kuru, elektra, geoterminis šildymas. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm.

Želdiniai. Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas namo techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.02.09: 2005 “Vienbučiai gyvenamieji pastatai“. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto sklypo ploto, pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr.D1-694, “Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Detaliuoju planu rekomenduojama esamus želdinius išsaugoti.

Susisiekimo sistema. Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina planuojamų sklypų ir esamų gretimybių reikalavimus.

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo esamo vietinės reikšmės kelio, kurio vietoje projektuojama D1-2 kategorijos gatvė numatyta žemės sklypų grupės (kad. nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594) Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detaliuoju planu (žr. 78 psl.).

Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4.5 m pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Statomų statinių zona planuojama ne arčiau kaip 10 metrų nuo esamo III_v kategorijos vietinio kelio briaunos, 5.50 m atstumu nuo projektuojamos D1-2 kategorijos gatvės raudonosios linijos.

Priešgaisrinė sauga Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal STR 2.01.04.2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas.

Projektuojamas sklypas patenka į žemės sklypų grupės (kad. nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594) Kluonalių k., Žalgirio sen. Kretingos r. sav., detaliuoju planu projektuojamo gaisrinio hidranto 200 metrų aptarnavimo zoną (žr. 78 psl.).

Sklypų užstatymas atitinka STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“ keliamus gaisrinės saugos reikalavimus. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas, vadovaujantis STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai. Inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie esamų inžinerinių tinklų. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos planuojamai teritorijai:

Kelių apsaugos zonos:

- Vietinės reikšmės kelių apsaugos zona – 10 metrų nuo kelio briaunos;

Elektros linijų apsaugos zonos:

- Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Servitutai. Planuojamoje teritorijoje nustatomi servitutai:

- Nr. 106 teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- Nr. 107 teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- Nr. 108 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
- Nr. 202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku;
- Nr. 206 teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Nr. 207 teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Nr. 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

Teritorijos strateginis vertinimas: Planuojamos teritorijos detalaus plano poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas.

IV. SPRENDINIAI

4.1. BENDROJI DALIS

Planuojamas Aidos Petkuvienės ir Broniaus Petkaus 0,2312 ha žemės ūkio paskirties sklypas Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav. (Kad. Nr. 5657/0003:678). Detaliajame plane esama žemės ūkio sklypo paskirtis keičiama, į gyvenamosios paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Šiuo metu sklype ūkinė veikla nevykdoma.

Pateikti sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono bendrajam planui, kitiems norminiams aktams ir dokumentams, parengtiems aplinkinių teritorijų detaliesiems ir specialiesiems planams. Planuojamas sklypas pagal Kretingos rajono bendrąjį planą patenka į planuojamos urbanizuoti kitos paskirties žemės prioriteto: gyvenamosios, komercinės, visuomeninės pagal miestų, gyvenviečių teritorinio planavimo dokumentus. Detalusis planas rengiamas bendraja tvarka, 4 etapais.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendiniais.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant 2010 m parengtą toponuotrauką M 1:500, rengėjas UAB „Kartografiniai projektai“.

4.2. NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Numatomos veiklos būdas planuojamoje teritorijoje:

1. Kitos paskirties teritorija, būdas – gyvenamoji teritorija, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6/ G/ G1).

4.3. PRIVALOMIEJI IR PASIRINKTIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO BEI HIGIENINIAI, APLINKOSAUGINIAI REIKALAVIMAI

Aidos Petkuvienės ir Broniaus Petkaus žemės sklypo pagrindinė tikslinės žemės naudojimo paskirtis keičiama į gyvenamosios paskirties. Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų. Sklype planuojama mažaaukščių, ne aukštesnių kaip 2,5 (dviejų su mansarda) aukštų – iki 12 m aukščio, gyvenamųjų namų statyba. Planuojamus statinius atitraukti priklausomai nuo statinio aukštingumo (Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“).

Gyvenamųjų pastatų architektūra turi būti tokia, kad: atitiktų esminius tos paskirties statinio architektūros ir konstrukcijų reikalavimus; užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius,

vizualinius ir kompozicinius ryšius; užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais; Planuojamos teritorijos pastatai turi turėti vientisą architektūrinę išraišką, vienodą stilistiką. Pastatų apdaila neribojama, tačiau rekomenduojama, kad pastatų statybai ir apdailai būtų naudojamos tradicinės, šiam regionui būdingos, statybinės ir apdailos medžiagos. Pavyzdžiui, dailylenčių pakalimai, tinkas, plytų mūras; Tradicinės spalvos – natūralaus medžio, gelsvos, rusvos; Stogai – šlaitiniai. Tvoros planuojamoje teritorijoje turi turėti architektūrinį vientisumą ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba – turi didinti vietovės estetinį potencialą, išsaugoti ir išryškinti supančią aplinką.

Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos.

Planuojama teritorija nepatenka į detaliaisiais planais nustatytas ar esamas komunalinių, pramoninių, gamybinių, bei kitas objektų sanitarines apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Šildymas

Pastatų šildymas numatomas vietinis – kietu kuru, elektra, geoterminis šildymas. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Atliekos

Numatomas tik ūkio ir buitinių atliekų susidarymas. Atliekų susidarymo norma yra – 125 kg/metus vienam žmogui. Per metus planuojamoje teritorijoje susidarys 500 kg. ūkio ir buitines atliekų. Ūkio ir buitines atliekas bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm.

Želdiniai

Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas namo techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.02.09: 2005 “Vienbučiai gyvenamieji pastatai“. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto sklypo ploto, pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr.D1-694, “Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų(plotų)

nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Detalioju planu rekomenduojama esamus želdinius išsaugoti.

Susisiekimas

Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina planuojamų sklypų ir esamų gretimybių reikalavimus.

Į planuojamą teritoriją patenkama nuo esamo vietinės reikšmės kelio, kurio vietoje projektuojama D1-2 kategorijos gatvė numatyta žemės sklypų grupės (kad. nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594) Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav., detalioju planu (žr. 78 psl.)

Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4.5 m pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Statomų statinių zona planuojama ne arčiau kaip 10 metrų nuo esamo III_v kategorijos vietinio kelio briaunos, 5.50 m atstumu nuo projektuojamos D1-2 kategorijos gatvės raudonosios linijos..

Priešgaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal STR 2.01.04.2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas.

Sklypų užstatymas atitinka STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“ keliamus gaisrinės saugos reikalavimus.

Projektuojamas sklypas patenka į žemės sklypų grupės (kad. nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594) Kluonalių k., Žalgirio sen. Kretingos r. sav., detalioju planu projektuojamo gaisrinio hidranto 200 metrų aptarnavimo zoną (žr. 78 psl.).

Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas, vadovaujantis STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

4.4. INŽINERINIAI TINKLAI

4.4.1 Bendrieji duomenys

Inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie esamų Kluonalių kaime centralizuotų inžinerinių tinklų pagal atitinkamų institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Vandentiekio, nuotėkų tinklai sprendžiami vadovaujantis detalaus plano sąlygų sąvade nurodytais įstatymais, statybos reglamentais ir LR Vyriausybės nutarimais. Inžinerinių tinklų ir

statinių apsaugos zonos duotos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais.

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama: sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas; įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus; vykdyti grunto sprogdinimo darbus; vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos apsaugos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija; įrengti pervažas per vamzdinių trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

4.4.2 Geriamo vandens tiekimas

Planuojamam gyvenamosios paskirties sklypui geriamo vandens tiekimas sprendžiamas – pasijungiant prie žemės sklypų grupės, kurių kad.nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594, detaliuoju planu projektuojamų tinklų, kurie numatomi pasijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, nuosavybės teise priklausančių UAB „Karkasonas“ . (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinyje).

Pagal HN 24:2003 „Geriamo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ minimalus geriamo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui. Teritorijoje Kluonalių kaime planuojamas gyvenamosios paskirties sklypas, vienbučio gyvenamojo namo statybai. Planuojamas geriamo vandens poreikis sklype (planuojama, kad name apytiksliai po 4 gyventojus) – 0,0(3) m³/val.; 0,8 m³/per parą; 292 m³/per metus.

Geriamo vandens poreikis apytiksliai lygus susidarančių buitinių nuotėkų kiekiui.

Projektuojami vandentiekio tinklai bus klojami, išlaikant tinklų apsaugos zonų reikalavimus (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatytus LR Vyriausybės 1995m 12-29d. nutarimu 1640. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos. Vandens apskaita bus vykdoma standartizuotais vandens apskaitos prietaisais, laikantis STR 2.07.01:2003 vandens apskaitai keliamų reikalavimų. Geriamojo vandens kokybės parametrai turi atitikti HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimus“.

4.4.3 Ūkio nuotėkų tinklai

Ūkio (buitinės) nuotėkos bus sprendžiamos prisijungiant prie žemės sklypų grupės, kurių kad.nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594, detaliuoju planu projektuojamų tinklų, kurie numatomi pasijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotėkų tinklų, nuosavybės teise priklausančių UAB „Karkasonas“ . (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinyje).

Ūkio nuotėkų sprendimai bus tikslinami inžinerinių tinklų techniniame projekte. Ūkio nuotėkų apskaitą vykdyti pagal suvartojamo vandens skaitiklį arba montuoti ant ūkio nuotėkų išleidėjo nuotėkų apskaitą.

Fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama: sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas; įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus; vykdyti grunto sprogdinimo darbus; vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos apsaugos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija; įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

4.4.4. Lietaus nuotėkų tinklai

Lietaus nuotėkos nuo teritorijos, stogų ir mašinų stovėjimo bus nuvedamos į projektuojamą lietaus kanalizaciją iš kurios vanduo centralizuotai nuvedamas į žemės sklypų grupės, kurių kad.nr. 5657/0003:593 ir 5657/0003:594, detaliuoju planu projektuojamus tinklus, kurie numatomi pasijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotėkų tinklų, nuosavybės teise priklausančių UAB „Karkasonas“ . (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinyje).

Lietaus vanduo sklypuose gali būti surenkamas atvirais kanalais arba uždara lietaus nuotėkų sistema. Lietaus kanalizacijos tinklų apsaugos zona 5 m. Sprendimai bus tikslinami inžinerinių tinklų techniniame projekte.

4.4.5. Šildymas

Pastatų šildymas numatomas vietinis – kietu kuru (arba elektra, geoterminis šildymas). Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

4.4.6. Drenažas

Teritorija melioruota bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Drenažo sistema statybos metu bus rekonstruojama, nepabloginant gretimų sklypų melioracijos sąlygų. Drenažo sistema bus pertvarkoma bei sudaroma projektinė - techninė dokumentacija, rengiant naujai suformuotų sklypų techninius pastatų projektus. Sprendiniai turi atitikti „Melioracijos įstatymo“ , Nr. IX-2009, 2004 vasario 5 d. reikalavimus.

4.4.7. Elektrotechninė dalis

Pagal Akcinės bendrovės “VST” Kretingos skyriaus išduotas technines sąlygas, išskiriama žemės zona inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai 0,4 kV

elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos akcinei bendrovei „VST“ priklausančios 0,4 kV skirstomosios kabelių spintos KR-117-2 (pajungta nuo transformatorinės KR-117) į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas, įvadines apskaitos skirstomasias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi reikiami servitutai esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams ir įrenginiams.

4.4.8. Ryšių tinklai.

Sklypo ribose TEO LT, AB tinklų nėra, todėl sąlygos buvo nenurodytos. Detaliuoju planu ryšių tinklai neplanuojami.

4.4.9. Dujotiekis

Planuojamoje teritorijoje AB „Lietuvos dujos“ tinklų nėra. Detaliuoju planu inžinerinių tinklų koridoriuje numatoma (rezervuojama) vieta dujotiekio tinklams.

4.5. PLANUOJAMA TERITORIJA

Sklypas Nr. 1. Kad. Nr. 5657/0003:678. Adresas – Kluonalių km., Žalgirio seniūnija, Kretingos rajonas. Sklypo plotas – 2312 m².

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TERITORIJA
3. Žemės naudojimo pobūdis MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
4. Statinių aukštis MAKSIMALUS AUKŠTIS – 12 M.
5. Užstatymo tankumas 0,21;
6. Užstatymo intensyvumas 0.53;

7. Žemės sklypo kampų koordinatės:

1. x = 6197552.83, y = 329651.94
2. x = 6197589.81, y = 329667.19
3. x = 6197570.09, y = 329716.05
4. x = 6197567.76, y = 329719.48
5. x = 6197564.15, y = 329719.25
6. x = 6197531.16, y = 329705.64

8. Sklypo ribų ilgiai:

- | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| (1.-2.) - 40.00 m | (2.-3.) - 52.68 m | (3-4) – 4.15 m |
| (4.-5.) - 3.62 m | (5.-6.) - 35.68 m | (6.-1.) - 57.91 m |

9. Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos planuojamai teritorijai:

Kelių apsaugos zonos:

- Vietinės reikšmės kelių apsaugos zona – 10 metrų nuo kelio briaunos;

Elektros linijų apsaugos zonos:

- Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

10. Planuojamoje teritorijoje nustatomi servitutai:

Sklypo Nr.	Servitutas	Koordinatės		Plotas, m ²	
		X	Y		
1 (Kad. Nr. 5657/0003:678)	Nr. 106 teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);	5	6197564.15	329719.25	157
		6	6197531.16	329705.64	
	Nr. 107 teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);	7	6197532.71	329701.81	
		8	6197569.37	329717.10	
	Nr. 108 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);	9	6197567.76	329719.48	
	Nr. 206 teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);				
	Nr. 207 teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);				
	Nr. 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);				

Pastaba: Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendiniais.

4.6. PAGRINDINIAI NORMATYVAI IR TEISĖS AKTAI

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių pagrindinių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin.,1995,Nr.107-2391; 2004,Nr.21-617; 2006,Nr.66-2429);
- LR Aplinkos ministerijos 2004-05-03 įsakymas Nr.D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin.,2004,Nr.79-2809; 2006,Nr. 114-4364);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr.904 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin.,2004,Nr.112-4189);
- LR Vyriausybės 1992-12-16 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin.,1992,Nr.22-652; 1996,Nr.2-43 su vėlesniais papildymais);
- LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr.D1-151 “Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo” (žin., 2005, Nr.41-1317);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr.920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin.,2004,Nr.113-4228).

4.7. KITOS SĄLYGOS, SUSIJUSIOS SU PLANUOJAMA ŪKINE VEIKLA

7.1. Projektinių pasiūlymų organizatoriai (žemės sklypo savininkai) Aida Petkuvienė ir Bronius Petkus atlikę detaliojo plano procedūrą, rengs inžinerinių įrenginių ir atskirų statinių techninius projektus.

7.2. Nepastačius numatytų detaliojame plane inžinerinių įrenginių- pastatų eksploatavimas draudžiamas.

Kiti apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal pridedamą sąrašą įstatymų ir norminių dokumentų:

1. LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992 01 21, red. Nr.I-1352, 1996 05 28, red. Nr. IX-677, 2001 12 20. (Žin., 1992, Nr. 5-75)(1996-05-28 redakcija)
2. LR žemės įstatymas Nr. I- 446, (Žin., 2004, Nr. 28-868)
3. LR geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X – 765, 2006 07 13 (Žin., 2006, Nr. 82-3260)
4. LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120, 1995-12-12 (Žin., 2004, Nr. 21-671).
5. Detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro įsakymu 2004 05 03 Nr.D1-239 (Žin.,2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364).
6. LR vandens įstatymas Nr.VIII - 474, (Žin., 2003, Nr. 36-1544)
7. LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. IX-1004, (Žin., 2002, Nr. 72-3016)
8. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII-I392, (Žin., 1999, Nr. 98-2813)

9. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. VIII-1636, 2000 04 18. (Žin., 2006, Nr. 4-129)
10. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymas 2004 08 19 Nr. V-586 "Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo"(Žin., 2004, Nr. 134-4878).
11. LR vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr.343 "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos" (Žin.,1992,Nr. 22-652), ir jo pakeitimus:1995 12 29 nutarimas Nr.1640, (Žin., 1996, Nr. 2-43) ir 2003 01 28 Nr. 110 (Ži.,2003 Nr. 11- 407).
12. HN 60:2004 "Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje" (Žin., 2004, Nr. 41-1357).
13. LR kelių įstatymas (Žin., 1995, Nr.44-1076; 2002, Nr. 101- 4492).
14. STR 2.06.03:2001 „Automobilių keliai“(Žin., 2002, Nr.19-755).
15. HN 104-2000 "Gyventojų sauga nuo elektros oro linijų sukurtų elektrinių laukų". (Žin., 2001, Nr. 4-109)
16. HN 33-1:2007 "Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje".(Žin.,2007, Nr. 75-2990).
17. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, 1999 03 02 AM įsakymas Nr. 61 (Žin. 1999 nr. 27-773).

Projekto vadovas

A. Debolskytė (atestato Nr. A1347)

Plano rengėja

E. Muižytė (diplomo Nr. 000625)