

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius:

Tatjana Karbiniuk, gyv. Brožynų g. 13-20, Klaipėdos m.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

0,5000ha ploto žemės sklypas (Kad. Nr. 5670/0004:202), Kiauleikių k., Kretingos r. sav.

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, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus, 2010–06–18 d. išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-44 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2010-03-09 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-177 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliojo planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus sąlygos 2010-02-09 raštas Nr. KE2-36;
 2. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento:2010-05-04 rplanavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-2327;
 3. UAB „Kretingos vandenys“: 2010-05-04 planavimo sąlygos Nr. 29-28;
 4. AB „VST“: 2010-09-15 planavimo sąlygos Nr. TS-10-19-0594/1;
 5. TEO LT, AB: 2010-05-03 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-1595;
 6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2010-04-26 planavimo sąlygos Nr. V2-(3.4)-234;
 7. Kretingos rajono Žemėtvarkos skyrius: 2010-04-26 planavimo sąlygos Nr. R5-392-(3.5);
 8. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2010-06-03 planavimo sąlygos Nr.40
 9. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnija: 2010-06-01 planavimo sąlygos Nr. V2-205
 10. AB „Lietuvos dujos“: 2010-04-28 planavimo sąlygos Nr. 259;
- Priedai:* Ištrauka iš Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322.

1.7. Detaliojo plano lygmuo:

Savivaldybės lygmuo

1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:

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

1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:

Bendra

1.10. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka):

Bendroji.

1.11. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322).

Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.

1.12. Projektavimo pagrindai:

Detalusis planas rengiamas UAB „Kartografiniai projektai“ (licencijos Nr. G-820-(900) išduota 2008-09-25, TK-570-(900)) 2009-11-11. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r., Kiauleikių k.(Kad. Nr. 5670/0004:202).

Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

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

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus, 2010-06-18 d. išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-44 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2010-03-09 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-177 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

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

Planuojamos teritorijos plotas – 0,5000 ha.

2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai:

Planuojamas sklypas yra melioruotas bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Dalis esamų bendro naudojimo melioracijos sistemų statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklauso žemės sklypų savininkams, kaip žemės sklypo priklausiniai. Drenažo rinktuvai, kurių diametras 12,5 cm ir daugiau nuosavybės teise priklauso valstybei. Šios sistemos pritaikytos žemės ūkio naudmenų sausinimui.

Planuojamas žemės sklypas neužstatytas, saugomų želdinių nėra.

2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Sklypas apie 4,5 km nutolęs nuo Baltijos jūros ir patenka į kurortų apsaugos zoną. Kurortų apsaugos zoną sudaro 3 juostos: pirmoji - griežto režimo, antroji - apribojimų, trečioji - stebėjimų. Planuojamas sklypas priskiriamas prie trečiosios juostos, kuriose draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei. Šis sklypas nepatenka į kitas saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

2.3. Gretimbės:

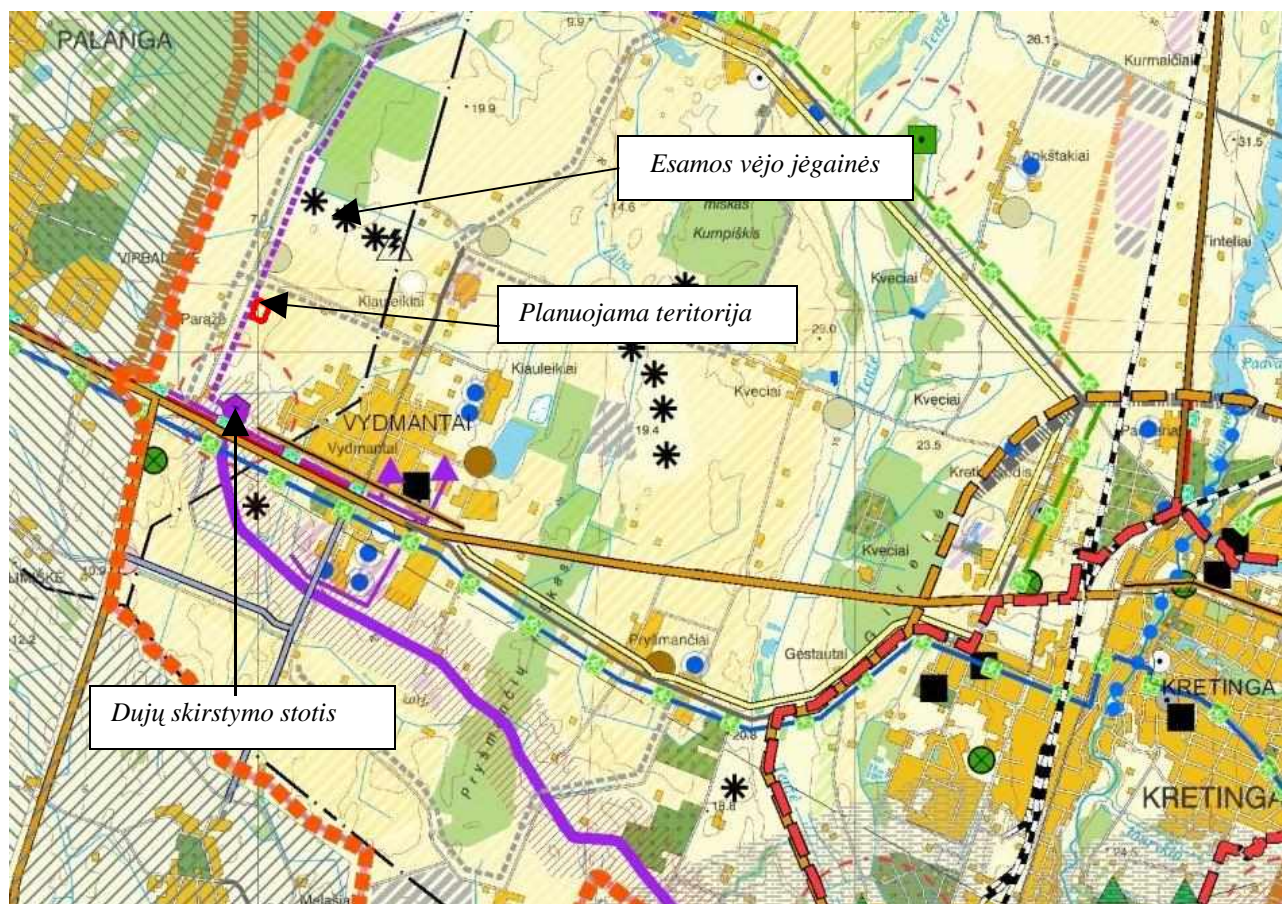
Sklypo gretimbėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai. Sklypas apie 4,5 km nutolęs nuo Baltijos jūros ir patenka į kurortų apsaugos zoną (trečiąją stebėjimų juostą). Šie sklypai nepatenka į kitas saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais:

- Šiaurės vakarų pusėje su sklypais, kurių kadastriniai numeriai 5670/0004:461, 5670/0004:462, 5670/0004:463, kurių savininkas – Audrius Bitinas;
- Šiaurinė planuojamo sklypo dalis ribojasi su žemės sklypu, kurio kad.nr. 5670/0004:71, savininkas Kazys Valančius;
- Šiaurės rytų pusėje planuojamas sklypas ribojasi su žemės sklypais, kad. Nr. 5670/0004:386, savininkas - Vilmantas Lazdauskas; kad. Nr. 5670/0004:349, savininkas — Rima Skripkauskienė;
- Pietrytinė sklypų dalis ribojasi taip pat su žemės ūkio paskirties sklypu kad. Nr. 5670/0004:387, nuosavybės teise priklausančiu Danutei Žardeckienei.
- Pietvakarinė sklypo dalis ribojasi su Vietinės reikšmės keliu.

Kaimyniniai Audriaus Bitino sklypai turi Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu (2010m. rugsėjo 30 d. Nr. T2-350) patvirtintą detalųjį planą, kuriuo žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio pakeičiama į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendinių, inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų brėžinio.



Planuojama teritorija yra netoli Vydmantų gyvenvietės bei 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. Planuojamas sklypas yra nutolęs į šiaurę nuo dujų skirstymo stoties apie 740 m ir į jos apsaugos zoną nepatenka, esamos vėjo jėgainės nuo planuojamo sklypo nutolusios šiaurės rytų kryptimi apie 1,15 km.

2.4. Sklypo apribojimai:

Valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,5000 ha. Kurortų apsaugos zonos – 0,5000 ha.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kiauleikių k., Kretingos r.,(Kad. Nr. 5670/0004:202).

Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

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

Planuojamos teritorijos plotas – 0,5000 ha.

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

Planuojamas žemės sklypas padalinamas į 4 atskirus sklypus:

Sklypas Nr. 1

Sklypas **Nr. 1** – kitos paskirties žemė, gyvenamosios paskirties teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybai ir eksploatavimui (**G1**)

Sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

Sklypo plotas – 1250 m², užstatymo tankumas - 0,27, užstatymo intensyvumas – 0,68.

Sklype numatoma galima naujai užstatyti teritorija. Šioje teritorijoje bus projektuojamas mažaaukštis gyvenamasis namas. Įvažiavimas į sklypą iš projektuojamos D2-2 kategorijos gatvės (akligatvio). (žiūr. Konceptijos nustatymo brėž.).

Sklypas Nr. 2

Sklypas **Nr. 2** – kitos paskirties žemė, gyvenamosios paskirties teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybai ir eksploatavimui (**G1**)

Sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

Sklypo plotas – 1250 m², užstatymo tankumas - 0,27, užstatymo intensyvumas – 0,68.

Sklype numatoma galima naujai užstatyti teritorija. Šioje teritorijoje bus projektuojamas mažaaukštis gyvenamasis namas. Įvažiavimas į sklypą iš projektuojamos D2-2 kategorijos gatvės (akligatvio). (žiūr. Konceptijos nustatymo brėž.).

Sklypas Nr.3

Sklypas **Nr. 3** – kitos paskirties žemė, gyvenamosios paskirties teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybai ir eksploatavimui (**G1**)

Sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

Sklypo plotas – 1365 m², užstatymo tankumas - 0,26, užstatymo intensyvumas – 0,65.

Sklype numatoma galima naujai užstatyti teritorija. Šioje teritorijoje bus projektuojamas mažaaukštis gyvenamasis namas. Įvažiavimas į sklypą iš projektuojamos D2-2 kategorijos gatvės (akligatvio). (žiūr.

Koncepcijos nustatymo brėž.).

Sklypas Nr. 4

Sklypas **Nr. 4** – kitos paskirties žemė, inžinerinės infrastruktūros teritorija, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (**I2**)

Sklypo savininkas – Tatjana Karbiniuk.

Sklypo plotas – 1135 m²

Sklype projektuojama D2-2 kategorijos gatvė (akligatvis). Įvažiavimas į sklypą iš esamo vietinės reikšmės kelio – numatomos D1-1 kategorijos gatvės (viešo susisiekimo gatvės) (žiūr. Koncepcijos nustatymo brėž.).

3.2. Numatomi kiti pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Statiniai gali būti statomi iki 2,5 (dviejų su mansarda) aukštų, bet neaukštesni kaip 10,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Sklypuose 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. Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Sanitarinės apsaugos zonos nustatomos uždaro biologinio valymo įrenginiui - 10 m atstumu nuo įrenginio, arteziniam vandens gręžiniui nustatoma pirmoji griežto režimo apsaugos zona - 5 m nuo įrenginio. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

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

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo imamas iš projektuojamo atviro vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“.

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.

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“.

Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX- 1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2008-07-03).

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.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos planuojamai teritorijai:

VI. Ryšių linijų apsaugos zonos - po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos:

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

IX. Dujotiekių apsaugos zonos - po 2 metrus abipus vamzdyno ašies;

XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos:

· uždaro biologinio valymo įrenginio apsaugos zona - 10 metrų atstumu nuo įrenginio;

XVI. Kurortų apsaugos zonos - 0,5000 ha;

XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos:

· pirmoji griežto režimo apsaugos zona - 5 metrų atstumu nuo įrenginio;

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai - 0,5000 ha.

XLIX. 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 vamzdyno ašies.

Servitutai.

- 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypams – 1,2,3)
- 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas sklype – 4)
- 106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypams - 1,2,3).
- 107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypams — 1,2,3).
- 108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypams — 1,2,3).
- 206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas sklypuose - 1,2,4).
- 207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas sklypams - 1,2,4).
- 208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas sklypams - 1,2,4).

Pastaba: sklypų specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Geriamo vandens tiekimas iš projektuojamos vandenvietės - artezinio gręžinio. Buitinės nuotekos nuvedamos į vietinį uždaro tipo biologinį buitinių nuotėkų valymo įrenginį.

Projektuojamų sklypų teritorijoje esantys drenažo sistemos tinklai saugotini, o patenkantys į užstatymo zoną iškeliami savininkų lėšomis. Techninio projekto metu parengiamas drenažo sistemos

rekonstrukcijos projektas, rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose.

Inžinerinių komunikacijų koridoriuje rezervuojama vieta dujotiekio tinklams ir numatoma nauja telekomunikacijų trasa. 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimas ir eksploatavimas nuo esamos AB "VST" priklausančios 10/0,4 kV transformatorinės MT P-219 į numatomas 0,4 kV skirstomąsias, įvadines apskaitos skirstomąsias ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų, esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Susisiekimo sistema.

Į sklypus patenkama projektuojama D2-2 kat. servitutine gatve (akligatvis), vedančia iš artimiausio viešo susisiekimo elemento vietinės reikšmės Nr. 21-III-5 kelio (numatomos D1-1 kat. gatvės (Viešojo susisiekimo gatvės)), jungiančio su vakarinėje pusėje esančiu kitu vietinės reikšmės 1-II-12 kategorijos keliu, kuriuo patenkama į krašto kelią Šiauliai-Palanga Nr. A-11. Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose.

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

Projekto vadovas

A. Debolskytė (atestato Nr. A1347)

Projekto autorė

E. Muižytė (diplomo Nr. 000625)