

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius:

Darius Petravičius, gyv. Dupulčių k., Kretingos r.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonalių k., (Kad. Nr. 5657/0002:514), 0,2500 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 žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į 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 vedėjos patvirtintomis 2010-01-21 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-12 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2009-11-24 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-953 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2009-12-24 planavimo sąlygos Nr. KE2-237;
2. LRAM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento:2010-01-11 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-106;
3. UAB „Kretingos vandenys“: 2009-12-28 planavimo sąlygos Nr. 29-233;
4. AB „VST“: 2009-12-30 planavimo sąlygos Nr. TS-09-19-1497;
5. TEO LT, AB: 2009-12-30 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-5298;

6. AB „Lietuvos dujos“ 2009-12-28 planavimo sąlygos Nr.895;
7. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2009-12-24 planavimo sąlygos Nr. V2- -(3.4)-1008;
8. Kretingos rajono Žemėtvarkos skyrius: 2010-01-19 planavimo sąlygos Nr. R5-18-(3.5);
9. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žalgirio seniūnija 2010-01-08 planavimo sąlygos Nr. V4-8(1.9).
10. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2010-01-21 planavimo sąlygos Nr.7.

Priedas: 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 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:

1. Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r. Sav., Žalgirio sen., Kluonalių k.,(Kad. Nr. 5657/0002:514).

Detaliojo planavimo darbų organizatorius – Darius Petravičius.

Žemės sklypo savininkai – Darius Petravičius ir Lina Petravičienė (Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė).

Detaliojo planavimo darbų 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.

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos patvirtintomis 2010-01-21 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-12 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos 2009-11-24 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-953 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

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

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2500 ha.

2.2. Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai:

Planuojamas žemės sklypas neužstatytas.

Planuojama teritorija yra melioruota bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Dalis esamų tarpūkinių melioracijos sistemų statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklauso žemės sklypų savininkams, kaip žemės sklypo priklausiniai. Šiose sistemose drenažo rinktukai, 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 pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu.

Teritorija taip pat ribojasi su kaimyniniu Renatos Druskinytės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5657/0002:335, bei su planuojamos teritorijos (kad. nr. 5657/0002:514) savininkams, Dariui Petravičiui ir Linai Petravičienei, priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5657/0002:513.

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 paskirties 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:

Vietos kelio sanitarinė apsauginė zona (10 m)– 0,06 ha. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,25 ha.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r. Sav., Žalgirio sen., Kluonalių k.,(Kad. Nr. 5657/0002:514).

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai – Darius Petravičius.

Žemės sklypo savininkai – Darius Petravičius ir Lina Petravičienė (Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė).

Detaliojo planavimo darbų 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.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2500 ha.

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

Tvarkomoje teritorijoje formuojami 2 gyvenamosios paskirties sklypai.

Sklypas Nr. 1

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

Sklypo savininkai – Darius Petravičius ir Lina Petravičienė.

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 esamo vietinės reikšmės kelio. (žiūr. Konceptijos nustatymo brėž.).

Sklypas Nr. 2

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

Sklypo savininkai – Darius Petravičius ir Lina Petravičienė.

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 esamo vietinės reikšmės kelio. (žiūr. Konceptijos nustatymo brėž.).

Numatomi kiti pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

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. 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 vietinis – kietu kuru. Perspektyvoje, atvedus dujotiekį – galimas šildymo būdas dujomis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

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. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš projektuojamo vandens telkinio.

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.

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:

II. Kelių apsaugos zonos:

- vietinės reikšmės kelių apsaugos zona - 10 metrų nuo kelio briaunos;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos:

- Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.

Servitutai. Sklypuose nustatomi servitutai planuojamiems elektros tinklams ir projektuojamam vietinio valymo įrenginiui:

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai. Vandens tiekimas iš vietinių vandens paėmimo įrenginių, – iš projektuojamų šachtinių šulinių, perspektyvoje numatomas tiekimas iš centralizuotų vandentiekio tinklų; Buitinės nuotėkos nuvedamos į vietinius buitinių nuotėkų tinklus, perspektyvoje numatomas pajungimas prie centralizuotų nuotėkų tinklų. 0.4 kV elektros kabelių linijų tiesimas (statyba) ir eksploatavimas nuo esamos AB "VST" priklausančios 0.4 kV elektros kabelių linijos "KR-209 - ĮAS-209-1 iš KR-209 (tranzitu isiterpiančią į ją) į numatomą 0.4 kV įvadinę apskaitos skirstomąją spintą. Inžinerinių komunikacijų koridoriuje numatoma vieta dujotiekio tinklams. Pagal AB TEO LT išduotas projektavimo sąlygas numatyti trukdančių teritorijos užstatymui esmų telekomunikacijų tinklų iškėlimo trąsas. Esami ryšių tinklai nepatenka į planuojamą teritoriją ir netrukdo planuojamos teritorijos užstatymui. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Susisiekimo sistema.

- Į planuojamą teritoriją Kluonalių kaime patenkama iš vietinės reikšmės kelio Nr. 138-II-8, jungiančio rytinėje pusėje esantį Būbelių kaimą ir vakarinėje pusėje esantį kitą vietinės reikšmės 10-II-8 kategorijos kelią, kuris jungia rajoninį kelią Kretinga-Raguviškiai-Budriai Nr.2312 ir krašto kelią Gargždai-Kretinga Nr. 216.
- Įvažiuoti į sodybas rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai.
- Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose.
- Užstatymo zonos planuojamos ne arčiau kaip 10 metrų nuo esamo II kategorijos vietinės reikšmės kelio briaunos.

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

IV. SPRENDINIAI

4.1. BENDROJI DALIS

Planuojamas Dariaus Petravičiaus ir Linos Petravičienės 0,2500 ha žemės ūkio paskirties sklypas Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav. (Kad. Nr. 5657/0002:514). Detaliajame plane esama žemės ūkio sklypo paskirtis keičiama, į gyvenamosios paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Šiuo metu sklype ūkinė veikla nevykdoma.

Planuojamas sklypas padalinamas į 2 atskirus gyvenamosios paskirties sklypus.

Pateikti sprendiniai neprieštaruoja 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 bendrąja 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.

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 (G1).

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

Dariaus Petravičiaus ir Linos Petravičienės 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. Naujai suformuotuose sklypuose planuojami mažaaukščiai, ne aukštesni kaip 2,5 (dviejų su mansarda) aukštų – iki 12 m aukščio, gyvenamieji namai. 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, statybinės ir apdailos medžiagos. Pavyzdžiui, dailylenčių pakalimai, tinkas, plytų mūras, tradicinės spalvos – natūralaus medžio, gelsvos, rusvos. 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 detaliesiais 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. Perspektyvoje, atvedus dujotiekį – galimas šildymo būdas dujomis. 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

Numatomas tik ūkio ir buitinių atliekų susidarymas. Atliekų susidarymo norma yra – 125 kg/metus vienam žmogui. Per metus 2 gyvenamųjų namų grupėje susidarys 1 tona ūkio ir buitines atliekų. Ūkio ir buitinių atliekų 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.

Susisiekimas

- Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina planuojamų sklypų ir esamų gretimybių reikalavimus.
- Į planuojamą teritoriją Kluonalių kaime patenkama iš vietinės reikšmės kelio Nr. 138-II-8, jungiančio rytinėje pusėje esantį Būbelių kaimą ir vakarinėje pusėje esantį kitą vietinės reikšmės 10-II-8 kategorijos kelią, kuris jungia rajoninį kelią Kretinga-Raguviškiai-Budriai Nr.2312 ir krašto kelią Gargždai-Kretinga Nr. 216.
- Įvažiuoti į sodybas rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai.
- Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose.
- Užstatymo zonos planuojamos ne arčiau kaip 10 metrų nuo esamo II kategorijos vietinės reikšmės kelio briaunos.

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 linijoskonstrukcijų kraštinių taškų.

Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos: Uždaro biologinio valymo įrenginio apsaugos zona – 10 metrų atstumu nuo įrenginio.

4.4. INŽINERINIAI TINKLAI

4.4.1 Bendrieji duomenys

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 vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

Pastatų šildymas numatomas vietinis – kietu kuru. Perspektyvoje, atvedus dujotiekį – galimas šildymo būdas dujomis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

4.4.2 Geriamo vandens tiekimas

Suformuotiems dviems naujiems gyvenamosios paskirties sklypams geriamas vanduo bus tiekiamas iš vietinių vandens paėmimo įrenginių – projektuojamų šachtinių šulinių, perspektyvoje numatant pasijungimą prie centralizuotų vandentiekio tinklų (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 planuojami 2 gyvenamosios paskirties sklypai su vienbučiais gyvenamaisiais namais. Planuojamas geriamo vandens poreikis 2 sklypų (planuojama, kad kiekviename name apytiksliai po 4 gyventojus) – 0,06(6) m³/val.; 1,6 m³/per parą; 584 m³/ per metus.

Geriamo vandens poreikis apytiksliai lygus susidarančių buitinių nuotėkų kiekiui.

Perspektyvoje numatomi 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 Buitinių nuotėkų tinklai

Buitinės nuotėkos bus nuvedamos į vietinius buitinių nuotėkų tinklus. Išvalytos nuotėkos išleidžiamos į projektuojamą vandens telkinį, kurio perteklinį vandenį planuojama nudrenuoti į esamus drenažo tinklus. Perspektyvoje numatomas pasijungimas prie centralizuotų nuotėkų tinklų (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinyje).

Buitinių nuotėkų sprendimai bus tikslinami inžinerinių tinklų techniniame projekte.

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

Sklypo paviršinis vanduo bus nuvedamas į projektuojamą vandens telkinį, kurio perteklinis vanduo nudrenuojamas į esamus drenažo tinklus. Perspektyvoje numatomas pajungimas prie centralizuotų lietaus nuotėkų tinklų (žiūr. Inžinerinių tinklų brėžinyje). Sprendimai bus tikslinami inžinerinių tinklų techniniame projekte.

4.4.5 Drenažas

Teritorija melioruota 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.

4.4.6. Dujotiekis

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

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 elektros kabelių linijos "KR-209 - ĮAS-209-1 iš KR-209 (tranzitu isiterpiančią ją) į numatomą 0,4 kV įvadinę apskaitos skirstomąją spintą.

4.4.8. Ryšių tinklai

Pagal AB TEO LT išduotas projektavimo sąlygas nurodyta numatyti trukdančių teritorijos užstatymui esmų telekomunikacijų tinklų iškėlimo trąsas. Esami ryšių tinklai nepatenka į planuojamą teritoriją ir netrukdo planuojamos teritorijos užstatymui.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- 1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- 1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- 1.3. lyginti gruntą buldožeriais ar kita technika;
- 1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;
- 1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikšteles;
- 1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- 1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

Ryšių linijas eksploatuojančios įmonės techniniams darbuotojams suteikiama teisė laisvai vaikščioti ryšių linijų apsaugos zonose, o atliekant remonto darbus, važiuoti per jas, kasti jose duobes, tranšėjas, suderinus šiuos darbus su žemės savininkais ir naudotojais ir atlyginant žemės naudotojams padarytus nuostolius. Šiems darbuotojams taip pat leidžiama persodinti medžius, genėti medžių šakas, kad būtų užtikrintas nustatytasis proskynų plotis.

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

4.5. FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Sklypas Nr. 1. Adresas – Kluonalių km., Žalgirio seniūnija, Kretingos rajonas.

Sklypo plotas – 1250m².

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 GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBOS |
| 4. Statinių aukštis: | MAKSIMALUS AUKŠTIS – 12 M. |
| 5. Užstatymo tankumas: | 0.27; |
| 6. Užstatymo intensyvumas: | 0.68; |

7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:
- | | | |
|----|-----------------|----------------|
| 1. | x = 6196547.32; | y = 329761.42 |
| 2. | x = 6196535.04; | y = 329788.79; |
| 5. | x = 6196496.27; | y = 329773.40 |
| 6. | x = 6196508.55; | y = 329746.03 |

8. Sklypo centro koordinatė:

$$x = 6196521.74;$$
$$y = 329767.32.$$

9. Sklypo ribų ilgiai:

(1.-2.) – 30.00 m	(2.-5.) – 41.71 m
(5-6) – 30.00 m	(6.-1.) – 41.71 m

Sklypas Nr. 2 . Adresas – Kluonalių km., Žalgirio seniūnija, Kretingos rajonas.

Sklypo plotas – 1250 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: | 0.27; |
| 6. Užstatymo intensyvumas: | 0.68; |

7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

2.	x= 6196535.04;	y= 329788.79;
3.	x= 6196522.75;	y= 329816.16;
4.	x= 6196483.99;	y= 329800.77;
5.	x= 6196496.27;	y= 329773.40.

8. Sklypo centro koordinatė:

$$x=6196509.51$$
$$y=329794.78$$

9. Sklypo ribų ilgiai:

(2.- 3.) – 30.00 m	(3.- 4.) – 41.70 m
(4.- 5..) – 30.00 m	(5.- 2.) – 41.71 m

4.6. SERVITUTŲ NAUJAI SUPLANUOTOSE SKLYPUOSE LENTELĖ

Sklypo Nr.	Servitutas	Koordinatės			Plotas, m ²
			X	Y	
1	106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	1	6196547.32	329761.42	216,5
		2	6196535.04	329788.79	
		7	6196522.66	329783.88	
		8	6196524.72	329779.32	
		9	6196531.50	329782.01	
		10	6196541.74	329759.20	
2	106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); 206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	2	6196535.04	329788.79	216,5
		3	6196522.75	329816.16	
		4	6196517.17	329813.94	
		5	6196527.40	329791.14	
		6	6196520.62	329788.45	
		7	6196522.66	329783.88	

Pastabos:

- Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami techninių projektų sprendiniais.
- Užstatymo ribose nurodytas galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas gali būti koreguojamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.
- Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji namai" nurodytais sanitariniais atstumais.
- Sklypų specialiosios naudojimo sąlygos ir servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.
- Projektuojamo vandens telkinio perteklinis vanduo nuvedamas į esamus drenažo tinklus. Statybos metu sugadintą drenažo liniją atstatyti ar iškelti parengus projektinę dokumentaciją.

4.7. 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).

4.8. KITOS SĄLYGOS SUSIJUSIOS SU PLANUOJAMA ŪKINE VEIKLA

Nepastačius numatytų detalajame 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 aplinkos ministro 2007-10-18 įsakymasd Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo (Žin., 2007, Nr. 110-4522);
5. LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 137-5624);
6. LR Vyriausybės 2004 m. Spalio 14 d. Nr. 1289 „Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės“ (Žin. 2004-10-19, Nr. 153-5579).
7. LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120, 1995-12-12 (Žin., 2004, Nr. 21-671).

8. Detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro įsakymu 2004 05 03 Nr.D1-239 (Žin.,2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364).
9. LR vandens įstatymas Nr.VIII - 474, (Žin., 2003, Nr. 36-1544).
- 10.LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. IX-1004, (Žin., 2002, Nr. 72-3016).
- 11.LR aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII-I392, (Žin., 1999, Nr. 98-2813).
- 12.LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. VIII-1636, 2000 04 18. (Žin., 2006, Nr. 4-129)
- 13.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).
- 14.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).
- 15.HN 60:2004 "Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje" (Žin., 2004, Nr. 41-1357).
- 16.LR kelių įstatymas (Žin., 1995, Nr.44-1076; 2002, Nr. 101- 4492).
- 17.STR 2.06.03:2001 „Automobilių keliai“(Žin., 2002, Nr.19-755).
- 18.HN 104-2000 "Gyventojų sauga nuo elektros oro linijų sukuriamų elektrinių laukų". (Žin., 2001, Nr. 4-109).
- 19.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)

Projekto autorė

E. Muižytė (diplomo Nr. 000625)