

<u>Planavimo organizatorius:</u> Artūras Juška, gyv. J. Žemaitės g. 5, Salantai, Kretingos r. Tel. 8-606-57745	<u>Teritorijų planavimo dokumentas:</u> Žemės sklypo (kadastro Nr. 5604/0009:212) Lakštingalų g. 6A, Darbėnų mstl., Kretingos r., detalusis planas
	TVIRTINU: Planavimo organizatorius: 2011 m.

3. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planuojamo žemės sklypo duomenys (esami)

Adresas: Kretingos r. sav. Darbėnų mstl. Lakštingalų g. 6A.

Kadastrinis Nr.: 5604/0009:212 Darbėnų k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Naudojimo būdas: Inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Naudojimo pobūdis: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

Plotas: 0.3467 ha.

Nuosavybė (savininkas): Artūras Juška, gim. 1967-09-09.

Planuojamos teritorijos koncepcija sudaryta vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2011 m. balandžio 28 d. patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. (35.4.) PS1-32 detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: padalinti žemės sklypą į du atskirus sklypus, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos, laidojimo paslaugų statinių statybos ir gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijų tvarkymo bei naudojimo režimą.

Rengiant detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadiją vadovautasi patvirtintais (galiojančiais) planavimo dokumentais:

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

3.1. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Įvertinus gautą planavimo sąlygų sąvadą, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, įvertinant Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrąjį planą (2008 m), planuojamoje teritorijoje numatoma:

- nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties – kita, pakeičiant žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos, laidojimo paslaugų statinių statybos ir gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuoti du atskirus sklypus;

- suformuoto žemės sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, indeksas K, naudojimo pobūdis – laidojimo paslaugų statinių statybos, indeksas K2.
- suformuoto žemės sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, indeksas G, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, indeksas G1.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir naudojimo pobūdis nustatytas vadovaujantis LR AM 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005-03-31, Nr. 41-1317, pakeitimai: 2006-04-13, Nr. D1-188; 2009-12-08, D1-755; 2010-09-20, Nr. D1-769; 2010-12-31, Nr. D1-1061).

3.2. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatoma:

- žemės sklype Nr. 1 numatomos laidojimo paslaugų statinių statybos. Numatomas aukštingumas – iki 2 aukštų. Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m;
- žemės sklype Nr. 2 numatomos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Numatomas aukštingumas – iki 2 aukštų, galima mansarda. Leistinas pastatų aukštis – iki 10 m;
- įrengti privažiavimus ir automobilių stovėjimo vietas;
- inžinerinių tinklų prisijungimą prie bendramiestinių tinklų.

Planuojamų sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Žemės naudojimo būdas, pobūdis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, statinių aukštis pateikiami aiškinamajame rašte ir koncepcijos nustatymo brėžinyje. Planuojamų žemės sklypų ribos pateikiamos koncepcijos nustatymo brėžinyje.

Formuojami žemės sklypai:

Komercinės paskirties sklypas Nr. 1

Žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo naudotojas: Artūras Juška, gim. 1967-09-09.

Žemės sklypo plotas – 1735 m²

Konkretus teritorijos naudojimo tipas – kitos paskirties žemė.

- Galimi žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): komercinės paskirties objektų teritorijos, indeksas K / laidojimo paslaugų statinių statybos, indeksas K2.
- Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 10 metrų.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (procentais) – iki 25 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (procentais) – iki 50 %.

Servitutai:

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas). Teisė eiti, važiuoti per sklype Lakštingalų g. 6 (kadastrinis Nr. 5604/0009:206) esantį pravažiavimą – kelio servitutą.

Žemės sklype numatomos laidojimo paslaugų statinių statybos.

Gyvenamosios paskirties sklypas Nr. 2

Žemės sklypas Nr. 2

Žemės sklypo naudotojas: Artūras Juška, gim. 1967-09-09.

Žemės sklypo plotas – 1733 m²

Konkretus teritorijos naudojimo tipas – kitos paskirties žemė.

- Galimi žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): gyvenamosios teritorijos, indeksas G / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, indeksas G1.
- Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 10 metrų.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (procentais) – iki 25 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (procentais) – iki 50 %.

Servitutai:

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas). Teisė eiti, važiuoti per sklype Lakštingalų g. 6 (kadastrinis Nr. 5604/0009:206) esantį pravažiavimą – kelio servitutą.

Žemės sklype numatomos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Inžinerinė infrastruktūra

Elektros tiekimas (pagal AB „Lesto“ 2011-04-27 planavimo sąlygas Nr. TS-43530-11-0812).

Objekto elektros įrenginiai prijungiami prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų su 10 kW elektros įrenginių įrengtąja naudoti galia ir 10 kW leistinąja naudoti galia. Numatoma aprūpinimo elektros energijos patikimumo kategorija – III kat. Nuosavybės ir turto eksploataavimo riba – įvadinėje apskaitos spintoje ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo vidaus elektros tinklą, prisijungimo gnybtų.

Vartotojo objekto vidaus elektros tinklą numatoma prijungti prie bendrovei priklausančios įvadinės apskaitos spintos įrengtos ant 0,4 kV oro linijos iš transformatorinės D-302 atramos Nr. 1100/2.

Nustatyta tvarka esamų, suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti elektros linijų apsaugos zonose taikomi žemės naudojimo apribojimai, nustatyti Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis *VI skyrius* – elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų: iki 1 kV – po 2 metrus; 6 ir 10 kV – po 10 m.

Vandens tiekimas (pagal UAB „Kretingos vandenys“ 2011-04-15 planavimo sąlygas Nr. 29-10).

Vanduo galės būti tiekiamas iš esamo artimiausio vandentiekio tinklo Darbėnų mstl.

Nuotekų šalinimas (pagal UAB „Kretingos vandenys“ 2011-04-15 planavimo sąlygas Nr. 29-10).

Buitinės nuotekos galės būti nuvedamos į artimiausius esamus buitinių nuotekų tinklus Darbėnų mstl.

Pastaba:

Nustatyta tvarka esamų, suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos apsaugos zonose taikomi žemės naudojimo apribojimai, nustatyti Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis *XLIX skyrius* – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Melioracijos sistema (pagal Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-04-14 planavimo sąlygas Nr. V2-(3.4)-110).

Artūro Juškos žemės sklypas 5604/0009:212 Darbėnų mstl., Kretingos rajone, kuriame rengiamas detalusis planas, nėra sausinamos melioracijos drenažo sistemos. Prie melioracijos

griovio nustatoma (matuojant nuo griovio šlaito viršutinės briaunos) 15 m pločio griovio priežiūros juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus.

Pastatų šildymas

Numatomas-siūlomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra vietinis centrinis šildymas.

3.3. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Sklypo Nr.	„Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“
1	I. Ryšių linijų apsaugos zonos – 11 m ² II. Kelių apsaugos zonos – 147 m ² VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 457 m ² XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 1735 m ² XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 470 m ² XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 1014 m ²
2	VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 402 m ² XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 1533 m ² XXVIII. Vandens telkiniai – 200 m ² XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 772 m ² XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 140 m ² XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 870 m ²

Pastabos:

1. Formuojamų sklypų žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992-08-10, Nr. 22-652, pakeitimas 1995-12-29, Nr. 1640, aktuali redakcija, 2010-08-12, Nr. 343).

2. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

3. Inžinerinės infrastruktūros objektų apsaugos zonos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos: po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

II. Kelių apsaugos zonos: vietinės reikšmės kelio (Lakštingalų gatvės) – po 10 metrų nuo kelio briaunų į abi puses.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos: elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų: iki 1 kV – po 2 metrus; 6 ir 10 kV – po 10 m.

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai: Artūro Juškos žemės sklypas 5604/0009:212 Darbėnų mstl., Kretingos rajone, kuriame rengiamas detalusis planas, nėra sausinamos melioracijos drenažo sistemos. Prie melioracijos griovio nustatoma (matuojant nuo griovio šlaito viršutinės briaunos) 15 m pločio griovio priežiūros juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus.

XXVIII. Vandens telkiniai: žemės sklypas patenka į up. Dubupį. Pagal specialiąsias vandens telkinių naudojimo sąlygas draudžiama: reguliuoti natūralias upes ir keisti jų vagą bei ežerų

natūralų vandens lygį; reguliuoti dirbtinių vandens telkinių lygį didesne amplitude, negu numatyta eksploatavimo taisyklėse, nuleisti juos be Aplinkos ministerijos leidimo; tvenkti upes, atstatyti buvusias užtvankas, kitus hidrotechninius statinius, vykdyti upių vagose valymo, krantų tvirtinimo ir kitus darbus be Aplinkos ministerijos leidimo; naudoti per parą daugiau kaip 10 kub. metrų (m³/d) vandens, neturint nustatytą tvarka Aplinkos apsaugos ministerijos išduoto gamtos išteklių naudojimo leidimo.

XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos: vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nustatomos pagal patvirtintus jų nuostatus ir pažymimos ūkinės veiklos apribojimų planuose. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos miestuose, miesteliuose ir kaimuose tvarkomos pagal miestų, miestelių ir kaimų planavimo projektus. Up. Dubupio priežiūros juosta – 15 m.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos: šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos: žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies.

Planuojama teritorija nepatenka į jokias sanitarines apsaugos zonas, kurios darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

3.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinė sauga

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų arba iš planuojamo sklypo Nr. 1 esančio vandens rezervuaro. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“.

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 1 priedu „Mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu 1 lentelė (žr. 1 lentelė). Priešgaisriniai atstumai tarp Namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami. Priešgaisriniai atstumai tarp visuomeninės paskirties statinių (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

1 lentelė

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamųjų pastatų,
visuomeninės paskirties statinių bei kitos paskirties pastatų

Namo bei kitos paskirties pastato ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (m) iki Namų bei kitų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiekiama komunikacijas; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.

Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų savartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu*, 1998-06-16, Nr. VIII-787 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja dokumento redakcija, 2002-07-01, Nr. IX-1004, aktuali dokumento redakcija, 2009-12-22, Nr. VIII-787).

Susisiekimas

Planuojamoje teritorijoje transporto ryšiai su kitomis miesto dalimis užtikrinami Lakštingalų gatve. Įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas iš pietų vakarinėje pusėje esančios Lakštingalų gatvės, per sklype Lakštingalų g. 6 (kadastrinis Nr. 5604/0009:206) esantį pravažiavimą – kelio servitutą, nuo pietinėje pusėje esančios Palangos gatvės.

Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti vienbučių, dvibučių ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų nustatomas pagal STR 2.06.01:1999 „*Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos*“. Suformuotame žemės sklype Nr. 2 turi būti įrengiamos 1 kiekvienam butui automobilių stovėjimo vietos. Prie numatomų statyti laidojimo paslaugų statinių nustatomas pagal STR 2.06.01:1999 „*Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos*“ 10 lentelė „Orientacinis automobilių statymo prie atskirų objektų, esant automobilizacijos lygiui 400aut./1000 gyventojų, skaičius“. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose-garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra pavieniai lapuočiai ir spigliuočiai medžiai. Želdiniai sklype sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „*Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo*“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624; pakeitimas 2010-12-16, Nr. D1-1011) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklype Nr. 2 želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 25%, laidojimo paslaugų statinių statybos sklype Nr. 1 – 15%.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Planuotojas	Aurimas Gečas	25027	