

J. KARBAUSKAITĖS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ Į.K. 164682372
SAVANORIŲ G. 27, KRETINGA TEL. 8 682 32729

KOMPLEKSAS:

DETALUSIS PLANAS SKLYPO (K.NR. 5634/0007:478) (PANEVĖŽIO G.), KRETINGOS M.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: MORTA VAIŠNORIENĖ

PLANO RENGĖJAS: DPS JUZEFA KARBAUSKAITĖ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Pagal 2009 m. lapkričio 12 d. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą Nr. A1- 871 ir detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį Nr. S1- 918, 2010-11-12, planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-12-28 Nr. (35.4.)PS1-2 ir planavimo užduotį 2010-01-05, rengiamas detalusis planas sklypo (Panevėžio g.), Kretingos m., (k.nr.5634/0007:478).

Detaliojo planavimo sąlygos:

- 1) Klaipėdos VSC Kretingos skyrius 2009-12-03 Nr. KE2-225;
- 2) LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2009-12-08 Nr.(9.14.3)-LV4-6104;
- 3) UAB „Kretingos vandenys“ 2009-12-14 Nr.29-225;
- 4) AB „VST“ 2009-12-02 Nr. TS-09-21-1750;
- 5) TEO LT, AB 2009-12-09 Nr. 03-2-05-5047;
- 6) Kretingos r.savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius 2009-12-10 Nr.V2-(3.4)-965;
- 7) Kretingos rajono Žemėtvarkos skyrius 2009-12-08 Nr. R5-1182-(3.5);
- 8) AB „Lietuvos dujos“ 2009-12-04 Nr. 836;
- 9) Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos miesto seniūnija 2009-12-14 Nr.(6.21)-V6-1130;
- 10) Ištrauka iš patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano.

Priedai:

V. Maciaus individuali įmonės (licenzija Nr.264TK-458 išduota 2005-03-09), skaitmeninė topografinė nuotrauka (koordinacių sistema – LKS-94, aukščių sistema-Baltijos).

Detaliojo plano sklypo (k.nr.5634/0007:478)
(Panevėžio g.) Kretingos m. aiškinamasis raštas
Planavimo organizatorius – Morta Vaišnoriene

M. Vaišnoriene

DPS J. Karbauskaitė atest. Nr. 13556

J. Karbauskaitė

Planavimo tikslas – padalinti planuojamą žemės sklypą į du sklypus, pakeisti vieno sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš rekreacinės teritorijos, (trumpalaikio poilsio pastatų statybos) trumpalaikio poilsio statinių statybos į gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas, svarstomas ir derinamas bendraja tvarka.

Detalusis planas vietovės lygmens.

Žemės sklypas, kurio plotas 0,3187 ha (5634/0007:478), nuosavybės teise įregistruotas Mortos Vaišnorienės vardu 2009-07-14 nr. 757172, žemės paskirtis – kita, būdas – rekreacinė teritorija, pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos.

ESAMA SITUACIJA

Planuojama teritorija yra Kretingos miesto pietrytinėje dalyje tarp Panevėžio g. ir Laukų g. prie Jauryklos upelio. Įvažiavimas į sklypą iš abiejų gatvių.

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su Panevėžio gatve, rytinė riba sutampa su valstybinės žemės fondo žemės sklypu. Pietinė riba sutampa su Laukų gatve, vakarinė riba sutampa su Astos Daugintytės (k.nr. 5634/0007:27) ir Vitalijos Srėbaliienės (k.nr. 5634/0007:25) gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypais.



Situacijos planas

Detaliojo plano sklypo (k.nr.5634/0007:478)
(Panevėžio g.) Kretingos m. aiškinamasis raštas
Planavimo organizatorius – Morta Vaišnorienė

M. Vaišnorienė

DPS J. Karbauskaitė atest. Nr. 13556

J. Karbauskaitė

Planuojama teritorija neužstatyta. Šiuo metu teritorijoje jokia veikla nevykdoma - pieva.

Planuojamai teritorijai nustatytos specialios naudojimo sąlygos:

1. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 0,1220 ha;

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra, besiribojantys sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, vykdomi statybos darbai. Panevėžio g. šiaurinis kelkraštis užstatytas, Laukų gatvės pietinis kelkraštis užstatytas. Teritorijoje tarp Panevėžio g. ir Laukų g. vyksta statybos.

Koncepcija:

Pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322, planuojamos teritorijos dalis patenka į gyvenamosios teritorijos zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai.

Todėl, vadovaujantis Kretingos miesto bendruoju planu, detaliojo plano sprendiniuose formuojame du sklypus, dalindami teritoriją sklypo ilgosios ašies kryptimi. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojamas sklypas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, o rytinė teritorijos dalis lieka trumpalaikio poilsio statinių statybos, išlaikant Jauryklos upės apsaugos juostą ir zoną, kuri yra 25,0 m. (

Inžineriniu požiūriu teritorija pilnai įsavinta: Panevėžio ir Laukų gatvėse nutiesti vandentiekio, nuotekų, lietaus kanalizacijos bei elektros ir ryšių tinklai.

Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojant detaliojo plano sprendinius prisilaikoma Vyriausybės nutarimo Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;

STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;

STR 2.06.01:1999 „Miestų miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos;

„Gaisrinė saugos pagrindiniai reikalavimai“

„Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“.

Planavimo tikslas – padalinti žemės sklypą į du sklypus, pakeisti vieno žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš rekreacinės teritorijos, (trumpalaikio poilsio pastatų statybos) trumpalaikio poilsio statinių statybos į gyvenamosios teritorijos, (mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Sklype(k. nr. 5634/0007:478), kurio plotas 0,3187 ha, sklypo savininkas Morta Vaišnorienė, formuojami du (2) sklypai:

M. Vaišnorienė

J. Karbauskaitė

12/12

Pirmas sklypas, kurio plotas - 1828 m² (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos);

Antras sklypas, kurio plotas - 1359 m² (trumpalaikio poilsio statinių statybos).

Atidalinti sklypai yra tarp Panevėžio g. ir Laukų gatvių, todėl įvažiavimai į šiuos sklypus numatomi iš abiejų gatvių. Sklypo ilgoji ašis eina šiaurės – pietų kryptimi. Detaliojo plano sprendiniuose formuojame du sklypus, dalindami teritoriją sklypo ilgosios ašies kryptimi. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojamas sklypas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, o rytinė teritorijos dalis lieka trumpalaikio poilsio statinių statybos, išlaikant Jauryklos upės apsaugos juostą ir zoną, kuri yra 25,0 m.

Viename iš atidalintų sklypų (Nr.1) numatomas sodybinis užstatymas, t.y. pastatų kompleksas (gyvenamasis namas, pirtis, pagalbinio ūkio pastatas ir kiti kiemo statiniai) iki 420 m² užstatymo ploto. Antrame sklype (Nr.2) numatomi statyti poilsio paskirties statiniai (pavėsinės, vaikų žaidimo aikštelė ir kt.).

Pirmas sklypas, kurio plotas 1828 m², formuojamas vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje. Šiaurinė sklypo riba sutampa su Panevėžio g., rytinė riba su naujai formuojamu sklypu Nr. 2 (trumpalaikio poilsio statinių statybos), pietinė riba su Laukų g., o vakarinė riba sutampa su Astos Daugintytės (k.nr. 5634/0007:27) ir Vitalijos Srėbalienės (k.nr. 5634/0007:25) gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypais.

Statybos linija projektuojama už 7,00 m nuo šiaurinės ir pietinės sklypo ribos, t.y. nuo Panevėžio g. ir Laukų g.

Užstatymo riba 3,50 m nuo sklypo ribos.

Antras sklypas, kurio plotas 1359 m², formuojamas rytinėje planuojamos teritorijos dalyje. Šiaurinė formuojamo sklypo riba sutampa su Panevėžio g., rytinė riba sutampa su A. valstybinės žemės fondo sklypu, pietinė riba sutampa su Laukų g., o vakarinė riba sutampa su sklypu Nr. 1 (vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybos).

Specialios naudojimo sąlygos:

Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 0,1220 ha.

Esamas gatvės, t.y. Panevėžio g. yra suformuota su 18,0 m pločio gatvės raudonųjų linijų zona, o Laukų g. su 20,00 m pločio gatvės raudonųjų linijų zona. Jose numatoma įrengti D2-2 (M6,5) aklagatvius su automobilių apsisukimo aikštelėmis

TERITORIJOS PASKIRTIS, BŪDAS, POBŪDIS IR REŽIMAS

Planuojamos teritorijos paskirtis – kita, būdas – rekreacinės teritorijos R, pobūdis trumpalaikio poilsio pastatų statyba R2.

Atidalintų sklypų: sklypo Nr. 1 paskirtis – kita, būdas - gyvenamoji teritorija G, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos G1;

sklypo Nr. 2 paskirtis – kita, būdas - rekreacinė teritorija R, pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos R2.

Atidalintam sklypui Nr. 1, skirtam naujai individualiai statybai, nustatomi šie privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

- 1) pastatų aukštingumas neturi viršyti dviejų aukštų su mansarda, maksimalus aukštis iki kraigo viršaus -9,50 m ;
- 2) užstatymo tankis ir intensyvumas:
sklype Nr. 1 – 0.23 – 0,50;
- a – užstatyti leidžiama teritorija;
- b – įvažiavimas-išvažiavimas
- c – statybos linija - 7,0m;
- d – statybos riba - 3,5 m. nuo sklypo ribos.

Sklypui Nr. 2 reikalavimai nenustatomi.

INŽINERINIS TERITORIJOS SPRENDIMAS

Inžineriniu požiūriu planuojama teritorija įsisavinta pilnai.

Vandentiekis, nuotekos, paviršinis vanduo.

Pagal išduotas UAB „Kretingos vandenys“ sąlygas 2009-12-14 Nr. 29-225. prijungti prie centralizuotų tinklų Kretingos m..

Vandentiekis - į centralizuotus tinklus Panevėžio g. ;

Nuotekos – į centralizuotus tinklus Panevėžio g.;

Lietaus kanalizacija – į centralizuotus tinklus Panevėžio g..

Dujotiekis.

Pagal išduotas AB „Lietuvos dujos“ sąlygas 2009-12-04 Nr. 836, dujotiekio tinklų privedimui suformuotas inžinerinių tinklų koridorius.

Elektra.

Pagal akcinės bendrovės „VST“ išduotas sąlygas 2009-12-02 Nr. TS-09-21-10-1750, elektros linija numatoma iš tranzitinės apskaitos spintos KS-55-15, esančios Panevėžio g. šiauriniame kelkraštyje, prieš planuojamą teritoriją.

Ryšiai.

Pagal išduotas TEO LT, AB sąlygas 2009-12-09 Nr. 03-2-05-5047. pasijungimas nuo esamų tinklų.

Melioracija

M. Vaišnorienė

J. Karbauskaitė

134 AA

Pagal Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus išduotas sąlygas 2009-12-10 Nr.V2-(3.4)-965, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Priešgaisrinė sauga.

Sklypai Kretingos miesto teritorijoje. Už 25,0 m Jauryklos upelis, todėl priešgaisrinis rezervuaras neprojektuojamas.

Higienu.

Pagal išduotas Klaipėdos VSC Kretingos skyriaus sąlygas 2009-12-03 Nr. KE2-0225, planuojama teritorija nepatenka į gretimybėse esančių objektų sanitarines apsaugos zonas.

Naujai formuojamuose sklypuose numatomas šildymas (vietinės katilinės) kietu kuru atsiradus galimybėms - dujomis.

Buitinės atliekos išvežamos specializuotos įmonės transportu (sudarius sutartį).

Automobilių parkavimas numatomas sklypų teritorijoje (konkrečiai techninio projekto rengimo metu).

Aplinkosauga

Pagal išduotas LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento sąlygas 2009-12-08 Nr. (9.14.3.)-LV4-6104 – reikalavimų nėra.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-02-14 Nr.D1-98 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 5.1.2., 6.1. ir 11. punktus Jauryklos upės apsaugos juosta nustatoma 25,0 m, o pakrančių apsaugos zona lygi apsaugos juostos pločiui.

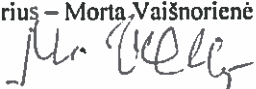
TERITORIJOS ĮVERTINIMAS PAMINKLOSAUGINIU ASPEKTU

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose arba apsaugos zonose ir kaip atskiras objektas neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų detalajame plane nenumatoma.

Teritorijos plotas 0,3187 ha.

ŽELDYNAI

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 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 ir Priklausomų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypų želdynų plotas ne mažesnis kaip 25% viso sklypo ploto (įskaitant vejas, gėlynus sporto zonas ir kt.).

Atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pageidavimus bei planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, detalijame plane numatoma:

1. PADALINTI PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ Į DU SKLYPUS, PAKEISTI VIENO ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDĄ IR POBŪDĮ IŠ REKREACINĖS TERITORIJOS, TRUMPALAIKIO POILSIO STATINIŲ STATYBOS Į GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STAYBOS, NUSTATYTI TERITORIJOSTVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMĄ.
2. ŽEMĖS SKLYPAS 0,3187 ha PLOTO (k.nr. 5634/0007:478), KURIO SAVININKAS – MORTA VAIŠNORIENĖ

Formuojami du (2) sklypai:

Pirmas sklypas, kurio plotas – 1828 m2 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos;

Antras sklypas, kurio plotas - 1359 m2 (trumpalaikio poilsio statinių statybos);

3. SKLYPŲ SPECIALIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

Antras sklypas

Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 0,1220 ha;

Planavimo organizatorius: 

Morta Vaišnorienė

Projekto vadovas DPS 

Juzefa Karbauskaitė