

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

**Planuojamo žemės sklypo adresas** – Rubulų k., Žalgirio sen., Kretingos r. sav. (Kadastrinis Nr.56570004:123).

**Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas** – Vytautas Dedūra.

**Detaliojo planavimo darbų tikslas** – Pakeisti dalies žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti du žemės naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir du naudojimo pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**Planuojamos teritorijos plotas** – 3,3959 ha.

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

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Dalis žemės sklypo (kad. Nr. 5657/0004:123) paliekama esamos pagrindinės žemės naudojimo paskirties – žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties sklypai (Z/Z4), dalis žemės sklypo (kad. Nr. 5657/0004:123) pagrindinė naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą, nustatomi du naudojimo būdai - gyvenamosios teritorijos (G), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), ir du naudojimo pobūdžiai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2).

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais). 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.

3.- 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas; Gyvenamosios teritorijos sklypams užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Sklype Nr.9 numatomas užstatymo tankumas - 20%, užstatymo intensyvumas – 50%; Sklype Nr.12 numatomas užstatymo tankumas - 21%, užstatymo intensyvumas – 53%; Sklype Nr.6 numatomas užstatymo tankumas - 22%, užstatymo intensyvumas – 55%; Sklypuose Nr.1,5,8 numatomas užstatymo tankumas - 23%, užstatymo intensyvumas – 58%; Sklypuose Nr.7,10,11 numatomas užstatymo tankumas - 25%, užstatymo intensyvumas – 63%; Sklypuose Nr.2,3,4 numatomas užstatymo tankumas - 28%, užstatymo intensyvumas – 70%;

5. - 6. Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija).

Sklype numatoma maksimali statomų statinių zona atsižvelgiant į statinių aukštį, išlaikant atitinkamus atstumus nuo visų sklypo ribų, nepatenkant į planuojamas apsaugos zonas. Statiniai sklype 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 ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

#### 7. Servitutai.

- 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);
- 215. kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

- 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);
- 115. kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);

### 8. Susisiekimo sistema.

Į projektuojamus sklypus patenkama iš esamos Pievų gatvės Rubulių kaime (privažiuojamojo kelio prie sodybų nuo kelio A11 Šiauliai-Palanga (pagal Žalgirio sen. Vietinės reikšmės kelių žemėlapi) – vietinės reikšmės kelio Nr. 13-II-10 (pagal Klaipėdos aps. Kretingos r. Žalgirio sen. Raguviškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą)), ir iš projektuojamos D2-2 kategorijos gatvės - akligatvio (gatvės juostų plotis tarp raudonųjų linijų 12 m). Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose.

### **3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

#### a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.

Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai - pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti:

- *Geriamo vandens* tiekimas iš suprojektuotos vandenvietės (iš projektuojamo vandens gręžinio – I grupės vandenvietės), numatomos vandens pasijungimui reikalingos komunikacijos;
- *Buitinių nuotekų* surinkimas, nuleidimas projektuojamas centralizuotai į nuotekų valymo sistemos įrengimą (į uždarą biologinio nuotekų valymo įrenginį). Sprendinius tikslinti techninių projektų metu.
- *Paviršinio (lietaus) vandens* nuotekų nuvedimas sprendžiamas techninių projektų metu, įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą ar vertikalojo planiravimo būdu.
- Inžinerinių tinklų koridoriuje numatoma vieta *telekomunikacijų* tinklams, nepatenkant po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Nustatomi telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės panaudojimo apribojimai.
- *Elektros* įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ (buvusios AB „VST“) skirstomųjų elektros tinklų. Išskiriama vieta ir numatomi reikiami servitutai 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės (keičiant esamą transformatorinę KT KR-108) statybai ir eksploatavimui. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai: 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos akcinei bendrovei „Lesto“ priklausančios 10 kV oro linijos L-100 iš Kretingos 110/35/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos iki numatomos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės 10 kV skirstyklos, bei 0,4 kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.
- Inžinerinių komunikacijų koridoriuje numatoma vieta *dujotiekio* tinklams. Projektuojant dujotiekio tinklus išlaikomi apsaugos zonų reikalavimai.

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

b (8.-Susisiekimo sistema) - Į projektuojamus sklypus patenkama iš esamos Pievų gatvės Rubulių kaime (privažiuojamojo kelio prie sodybų nuo kelio A11 Šiauliai-Palanga (pagal Žalgirio sen. Vietinės

reikšmės kelių žemėlapi) – vietinės reikšmės kelio Nr. 13-II-10 (pagal Klaipėdos aps. Kretingos r. Žalgirio sen. Raguviškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą)), ir iš projektuojamos D2-2 kategorijos gatvės - akligatvio (gatvės juostų plotis tarp raudonųjų linijų 12 m). Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamųjų sklypų ribose.

c -Architektūriniai 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. Rekomenduojama planuoti pastatus šlaitiniais stogais. Rekomenduojamos tradicinės spalvos – natūralaus medžio, gelsvos, rusvos. Atsižvelgti į šalia esamus statinius.

d -Želdiniai. Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas namo techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.02.09: 2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % žemės 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. Želdynų ir apsauginių medžių ir krūmų juostomis rekomenduojama mažinti esamos Pievų. (vietinio kelio nr. 13-II-10) ir Kartenos (magistralinio kelio Šiauliai -Palanga Nr.A11) gatvių poveikį (praeinančio transporto triukšmą, oro taršą išmetamosiomis dujomis ir dulkėmis) planuojamai gyvenamajai teritorijai. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos, VIII skyriaus 4.2.p. - Apsauginių želdinių juostos turi būti tankios. Medžių polajinę erdvę turi uždengti krūmai, 4.3.p. - Žaliųjų juostų želdiniai turi būti greitai augantys, atsparūs išmetamųjų dujų poveikiui ir klimatinėms sąlygoms.

Aplinkos apsauga. Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenumatytos. Apribojimai nustatomi vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos po 5 m nuo vamzdynų ašies, elektros linijų apsaugos zonos - po 2m nuo oro linijos konstrukcijų kraštinių taškų, po 1 m požeminio kabelio, po 10 m nuo planuojamos elektros transformatorinės; ryšių linijų apsaugos zonos - po 2 m abipus požeminio kabelio trasos; kelių apsaugos zonos - magistralinio kelio po 70 m, vietinės reikšmės kelio po 10 m; dujotiekių apsaugos zonos – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies; (Vadovaujantis LR Vyriausybės 2011-07-13d. nutarimo Nr. 823 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktu atviriams ir uždariems mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kai įrenginių našumas iki 0.05 tūkst. kub.m./per parą, sanitarinės apsaugos zonos dydis nenumatytas, todėl ir apribojimas „XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (uždaram biologinio valymo įrenginiui)“ nenumatytas).

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detalesniais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę 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 elektra, kietu kuru, geoterminis arba 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 esamų vandentiekio tinklų arba iš esamo

artimiausio 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.

Sklypo 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 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių 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).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos numatomos planuojamai teritorijai:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos (po 2 m);
- II. Kelių apsaugos zonos (magistralinio kelio - po 70 m, vietinės reikšmės kelio – po 10 m);
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (esamos el. oro linijos AZ - po 2 m; požeminio el. kabelio - po 1 m.; elektros transformatorinės apsaugos zona (pagal „elektros tinklų apsaugos taisyklės“ 6.6. punktą) – po 10 metrų);
- IX. Dujotiekių apsaugos zona (numatomiems dujotiekio tinklams – po 2 m);
- XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (pirmoji griežto režimo apsaugos zona – 5 metrų atstumu nuo įrenginio (nuo I grupės vandenvietės));
- XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 5 m);

*Pastaba:* Vadovaujantis LR Vyriausybės 2011-07-13d. nutarimo Nr. 823 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktu atviriems ir uždariems mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kai įrenginių našumas iki 0.05 tūkst. kub.m./per parą, sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas, todėl ir apribojimas „XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (uždaram biologinio valymo įrenginiui)“ nenustatomas.

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

Projekto vadovas

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

Projekto autorė

E. Muižytė (diplomo Nr. 000625)