

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

**Planuojamo žemės sklypo adresas** – Kretingos r. sav., Kretingsodžio k. (Kad. Nr. 5660/0003:308).

**Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas** – Saulius Stonkus.

**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.

*Pastaba:* Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 "Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo" pakeitimą, įsigaliojusio 2010-10-01 (Valstybės žinios: 2010-09-27 Nr.114-5850), žemės sklypo, detaliuoju planu numatyto mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, naudojimo pobūdis bus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

**Planuojamos teritorijos plotas** – 0,9800 ha.

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

1. Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Žemės sklypo (kad. Nr. 5660/0003:308) pagrindinė naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą, nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (G), ir naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1).

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“. Sklypuose Nr.1 (1604m<sup>2</sup> ploto) ir Nr.5 (1607m<sup>2</sup>) numatomas užstatymo tankumas - 24%, užstatymo intensyvumas – 60%; Sklypuose Nr.2 (1600m<sup>2</sup>) ir Nr.4 (1604m<sup>2</sup>) numatomas užstatymo tankumas - 25%, užstatymo intensyvumas – 63%; Sklype Nr.3 (2335m<sup>2</sup>) numatomas užstatymo tankumas - 21%, užstatymo intensyvumas – 53%.

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 ir juostas. 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.

Artimiausias viešo susisiekimo elementas – bendro naudojimo kelias (5m), ribojantis su pietrytine planuojamos teritorijos dalimi, į kurią patenkama iš vietinės reikšmės kelio Nr.3-I-7(10) (pagal Rūdaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą), nutolusio nuo planuojamos teritorijos apie 55m, į pastarąjį vietinės reikšmės kelią Nr.3-I-7(10) patenkama iš rajoninio kelio Kretinga-Rūdaičiai-Žibininkai Nr.2308, nutolusio nuo planuojamos teritorijos apie 135 m. Į projektuojamus gyvenamosios teritorijos sklypus patenkama 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.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams išskiriamas atskiras inžinerinės infrastruktūros teritorijos (indeksas I/I2) sklypas Nr.6, ir naujai padalintuose gyvenamosios teritorijos sklypuose Nr.1 ir Nr.5 rezervuojama 3.5 m pločio dalis inžinerinėms komunikacijoms palei bendro naudojimo kelią.

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

- *Geriamo vandens* tiekimas iš esamo artimiausio vandentiekio tinklo Kretingsodžio kaime;
- *Buitinių nuotekų* nuvedimas į artimiausius esamus buitinių nuotekų tinklus Kretingsodžio kaime.
- *Drenažo ir lietaus vandens nuotėkos* nuvedamos į esamus lietaus vandens nuotekų tinklus arba į artimiausią vandens telkinį. Vadovaujantis MTR1.12.01:2008 "Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės", 53 punktu, esamo tranzitinio bendro naudojimo drenažo rinktuvui (Ø100mm) nustatoma po 15m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. tik tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5m atstumu nuo drenažo rinktuvo.
- Inžinerinių tinklų koridoriuje rezervuojama vieta *telekomunikacijų* tinklams nepatenkant į projektuojamos gatvės važiuojamąją dalį. Nustatomi telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės panaudojimo apribojimai.
- Inžinerinių tinklų koridoriuje numatoma vieta *dujotiekio* tinklams. Projektuojant dujotiekio tinklus išlaikomi apsaugos zonų reikalavimai.
- *Elektros* įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ (buvusios AB „VST“) skirstomųjų elektros tinklų su 80kW elektros įrenginių įrengtąją naudoti galia ir 80kW leistinąją naudoti galia. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatomi reikiami servitutai: 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos akcinei bendrovei „Lesto“ priklausančios 10/0,4kV transformatorinės Kr-404 0,4 kV skirstyklos į numatomas 0,4 kV skirstomasias spintas, įvadines skirstomasias spintas ir įvadines apskaitos spintas, kurioms išskiriamos vietos. Servitutai nustatomi statomų, esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

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*) - Artimiausias viešo susisiekimo elementas – bendro naudojimo kelias (5m), ribojantis su pietrytine planuojamos teritorijos dalimi, į kurią patenkama iš vietinės reikšmės kelio Nr.3-I-7(10) (pagal Rūdaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą), nutolusio nuo planuojamos teritorijos apie 55m, į pastarąjį vietinės reikšmės kelią Nr.3-I-7(10) patenkama iš rajoninio kelio Kretinga-Rūdaičiai-Žibininkai Nr.2308, nutolusio nuo planuojamos teritorijos apie 135 m. Į projektuojamus gyvenamosios teritorijos sklypus patenkama 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.

**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.

Aplinkos apsauga. Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokia veikla nenustatomos. Apribojimai nustatomi vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonai po 5 m nuo vamzdynų ašies, elektros linijų apsaugos zonai - po 1 m požeminio kabelio; ryšių linijų apsaugos zonai - po 2 m abipus požeminio kabelio trasos; kelių apsaugos zonai - vietinės reikšmės kelio po 10 m; dujotiekių apsaugos zonai – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies; Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detaliesiems 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 (vietinės reikšmės kelio – po 10 m);
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (požeminio el. kabelio - po 1 m.);
- IX. Dujotiekių apsaugos zona (numatomiems dujotiekio tinklams – po 2 m);
- XVI. Kurortų apsaugos zonos (patenka į trečiąją kurortų apsaugos zonos juostą - stebėjimų);
- XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 5 m);

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)