

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų peremėjas:

Vilma Melenienė

1.2. Planuojama teritorija adresu:

0,4023ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 5657/0002:501), Kluonalių k., Žalgirio sen., Kretingos r.

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 naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į sklypus, bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-01-05 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties nr. S1-14 nuostatomis. Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2012-02-02 d. išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-6 ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2012-01-24 planavimo sąlygos Nr. KE2-3;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-01-27 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-298;
- AB „LESTO“ 2012-02-02 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-12-0274;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-01-26 planavimo sąlygos Nr. V2-(3.4)-20;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyrius 2012-01-20 planavimo sąlygos Nr. 14 PLS -4;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus: 2011-02-02 planavimo sąlygos Nr.1;
- UAB „Kretingos vandenys“: 2012-01-19 planavimo sąlygos Nr. 29-6;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žalgirio seniūnija: 2012-01-16 planavimo sąlygos Nr. V4-10;
- TEO LT AB: 2012-01-20 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-179;
- AB „Lietuvos dujos“ 2012-01-23 planavimo sąlygos Nr. 34;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2012-01-23 planavimo sąlygos Nr. V2-94.

Priedai: 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 lygmuo

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 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)) parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika:

Teritorija – neužstatyta. Žemės paviršius absoliutinė altitudė svyruoja nuo 36,04 iki 38,87 pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva, saugomų želdinių nėra.

2.3. Inžineriniai tinklai:

- Drenažo tinklai.
- Ryšio tinklai;
- Dujotiekio tinklai.

2.4. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-1637-3634, užregistruoti apribojimai:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,3942ha
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Plotas – 0,1123ha;
- Dujotiekio apsaugos zonos. Plotas – 0,0056ha;
- Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0,009ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas – 0,0136ha.

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės:

- Šiaurės pusėje - rajoninis kelias Nr. 2312 Kretinga – Raguviškiai – Budriai / Taikos g.;
- Rytų pusėje – sklypas kad. Nr. 5657/0002:39;
- Pietų pusėje – Jauryklos upelis. Sklypas kad.Nr. 5657/0002:247;
- Vakarų pusėje – sklypas kad. Nr. Giminių g./vietinės reikšmės kelias.

Sklypo gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Detalioju planu keičiama esamo žemės sklypo naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatomas naudojimo būdas ir pobūdis - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1);

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo $\geq 10,5$ metrų. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.

Želdiniams skirti ne mažesnis kaip 25 % žemės sklypo ploto.

3.1. Atitikimas bendrajam planui:

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrajam planui. Planuojamas sklypas pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą patenka į tritoriją – Planuojamą urbanizuoti kitos paskirties žemės prioriteto: gyvenamosios, komercinės, visuomeninės pagal miestų, gyvenviečių teritorinio planavimo dokumentus.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso vidinio stabilizavimo arealo teritoriją kurioje nustatoma atskiriesiems želdynams 50% teritorijos ploto .

Dalis sklypo (Jauryklos upalio apsaugos zonos teritorijoje) patenka į gamtinio karkaso teritoriją kurioje numatomas atskirųjų želdynų teritorijos/Apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų teritorijos skllypas (E/E3).

3.2. Susisiekimo sistema

Į projektuojamus sklypus patenkama nuo esamos Giminių g. Į projektuojamus gyvenamosios paskirties sklypus patenkama 4m pločio servitutiniais įvažiavimais suplanuotais per sklypą Nr.3. Automobilių parkavimas numatomas projektuojamų sklypų ribose.

3.3 Inžineriniai tinklai

Vandentiekio tinklai: reikalingą geriamojo vandens kiekį numatoma tiekti iš planuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams). Nustatyta reikiama apsaugos zona tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

Buitinių nuotekų tinklai: Buitines nuotekas numatoma nuvesti į planuojamus vietinius buitinių nuotekų kaupimo rezervuarus, atskirai kiekvienam projektuojamui sklypui. Buitinių nuotekų kaupimo rezervuarų vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant sanitarinius atstumus vadovaujantis STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Drenažo sistemos. Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, pažeistus drenažo tinklus atstatyti savivnkų lėšomis. Techninio projekto metu rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas.

Elektros tinklai: Elektros įrenginiai prijungiami prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Planuojama elektros kabelį pajungti nuo esamos KR-121 0,4kV skirstomųjų elektros tinklų į numatomas 0,4kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų, esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Šildymas: Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, arba geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Ryšio tinklai: Rezervuojama vieta ryšio tinklam. Nustatyta reikiama apsaugos zona tinklų tiesimui bei aptarnavimui.

3.4. 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.

3.5. Gaisrinė sauga

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti. Esamą vandens telkinį, esantį už ~600m.

3.6. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 ir vėlesnes redakcijas nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“

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

Projekto vadovas
Projekto autorė

I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)
M. Petreikytė (diplomo Nr.010805)