

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:

Ona Aldona Kumpienė

1.2. Planuojama teritorija adresu:

0,3115ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 5657/0003:718), 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 žemės naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-11-25 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. S1-1034 nuostatomis. Kretingos rajono savivaldybės architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2012-03-05d. išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-20 ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2012-02-21 planavimo sąlygos Nr. KE2-19;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-02-21 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-624;
- AB „LESTO“ 2012-02-24 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-12-0467;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-02-22 planavimo sąlygos Nr. V2-(3.4)-59;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyrius 2012-03-01 planavimo sąlygos Nr. 14 PLS -5;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus: 2011-03-05 planavimo sąlygos Nr.14;
- UAB „Kretingos vandenys“: 2012-02-27 planavimo sąlygos Nr. 29-19;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žalgirio seniūnija: 2012-02-14 planavimo sąlygos Nr. V4-32;

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 37,01 iki 38,19 pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva, saugomų želdinių nėra.

2.3. Inžineriniai tinklai:

- Drenažo tinklai.
- Elektros tinklai.

2.4. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-1982-8810, užregistruoti apribojimai:

Servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – 0,0164ha;
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas);
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0269 ha;
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0269ha;
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0646 ha;
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0646ha;

Specialiosios naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0,3115ha
- Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas – 0,115ha.

2.5. Planuojamo sklypo gretimybės:

- Šiaurės pusėje - sklypas Kad.Nr. 5657/0003:716.;
- Rytų pusėje – sklypas kad. Nr. 5657/0003:473;
- Pietryčių pusėje – sklypas kad.Nr. 5657/0003:873;
- Pietvakarių pusėje – sklypas kad. Nr. 5657/0003:874;
- Vakarų pusėje (apatinėje dalyje)- servitutinis pravažiavimo kelias, sklypas kad. Nr. 5657/0003:719;
- Vakarų pusėje (viršutinėje dalyje)- servitutinis pravažiavimo kelias sklypas kad. Nr. 5657/0003:717;

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

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadijoje, planuojamą žemės sklypą numatoma padalinti į atskirus kitos paskirties 4 sklypus: sklypas Nr.2 ir Nr.3 - gyvenamosios teritorijos sklypai/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1), sklypas Nr. 1 – atskirųjų želdynų teritorijos/apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai (E/E3), sklypas Nr. 4 - išskirtas inžinerinės infrastruktūros teritorijai/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos /inžinerinių tinklų koridoriams (I/I1/I2).

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo $\leq 8,5$ 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 neprieštaruoja 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 teritoriją – planuojamą keisti žemės paskirtį į kitą, ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai.

Vadovaujantis Bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacinio turizmo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudėtinės dalis: į migracijos koridorių bei į vidinio stabilizavimo arealą.

Vadovaujantis 2012 liepos 12 d., įsakymu Nr.D1-594 "Dėl LR AM 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" pakeitimo, gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos bendrųjų ir specialiųjų kraštovaizdžio tvarkymo, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 21 punktu. Jei šių sprendinių nėra <...>, formuojamos besijungiančios, 50 proc., planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; kitos paskirties atskirųjų želdynų žemės sklypai ir kt.

Rengiamu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje formuojama ne mažesnis nei 1557,5 m² bendro ploto besijungianti gamtinio karkaso struktūra (kurią sudaro: sklypas Nr.1 bei priklausomieji želdynai (t.y. ne mažiau 25 proc. planuojamųjų gyvenamosios paskirties sklypų ploto užimantys želdinių plotai), užtikrinanti ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų.

Remiantis Kretingos raj. sav. teritorijos Bendrojo plano Kultūros paveldo ir miškų išdėstymo brėžiniu, planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo bei miškų teritorijas ir su jomis nesiriboja. Rengiamas detalusis planas tokiems Bendrojo plano sprendiams neprieštarauja.

3.2. Susisiekimo sistema

Į projektuojamus gyvenamosios teritorijos sklypus patenkama iš numatomos D2-7 kategorijos gatvės – privažiavimo (Vadovaujantis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai", STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" nuorodomis planuojamoje teritorijoje numatomo privažiavimo siūlomas plotis tarp raudonųjų linijų 8 metrai) – tai esamas servitutinis kelias atsišakojantis nuo Mokyklos gatvės.

Numatomai D2-7 kategorijos gatvei – privažiavimui – sklype, kurio kad. Nr.: 5657/0003:718, suformuojamas atskiras inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas (I/I1/I2), brėžinyje - Sklypas Nr.4.

Įvažiuoti į projektuojamus gyvenamosios teritorijos sklypus rekomenduojami 3,5 metrų pločio servitutiniai įvažiavimai.

Gretimybėje esančių sklypų savininkų sutikimai dėl detaliuoju planu siūlomos formuoti D2-7 kat. gatvės pateikiami (žr.: 1 Priedas).

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. Įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus Kluonalių k., būtina pasijungti į juos.

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“. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus Kluonalių k., būtina pasijungti į juos.

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

Elektros tinklai: Planuojama elektros tinklus atvesti nuo esamos 10/0,4kv transformatorinės (toliau TP) kr-124. Detaliuoju planu esamai TP išskiriama atskira inžinerinės infrastruktūros teritorija (prijungiama prie naujai formuojamo sklypo – brėžinyje sklypas Nr.4, kuriam nustatomi du naudojimo pobūdžiai: I1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos bei I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams). Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskiriamos žemės zonos 0.4kv elektros kabelių tiesimui ir statybai į numatomą 0,4 kv skirstomąją spintą. 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.

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 ~730m.

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)
R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)