

Žemės sklypo (0.3163 ha ploto), kurio kad. Nr. 5657/0003:176, Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos r. sav., detalusis planas. Planavimo organizatorius – Jonas Knieža, Alma Kniežienė, Genoveita Petkevičienė.

Aišklinamasis raštas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:

Jonas Knieža, Alma Kniežienė, gyv. Pirties g.1, Dupulčių k., Kretingos r., Genoveita Petkevičienė gyv. Meistrų g.5, Kluonalių k., Kretingos r.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

0,3163 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 5657/0003:176), Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos r. sav.

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:

Padalinti žemės sklypą į atskirus sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti dalies sklypo naudojimo pobūdį į gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalų planą rengti vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-07-13 įsakymu Nr. A1-473 Dėl žemės sklypo Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos r. sav. detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo ir 2012-12-21 šio įsakymo pakeitimo įsakymu Nr. A1-917, 2012-07-13 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. S1-534 nuostatomis ir 2012-12-31 susitarimu prie šios sutarties Nr.S1-1047, Kretingos rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2012-09-04 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(35.4) PS1-71, bei derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

Sklypo esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - yra kita (būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos).

Planuojamos teritorijos plotas – 0.3163 ha (Kad. Nr. 5657/0003:176).

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žalgirio seniūnija: 2012-08-06 planavimo sąlygos Nr.V4-183.
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-08-22 planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-2646;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos skyrius 2012-08-22 planavimo sąlygos Nr. 14 PL -50;
- UAB „Kretingos vandenys“: 2012-08-10 planavimo sąlygos Nr. 29-78;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-08-10 planavimo sąlygos Nr. (37.3.4)V2-345.
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2012-08-21 planavimo sąlygos Nr. KE2-77;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus: 2012-08-22 planavimo sąlygos Nr.55;
- AB „LESTO“ 2012-08-16 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-12-2286;

- TEO LT, AB: 2012-08-14 planavimo sąlygos Nr.03-2-05-2061.
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“: 2012-08-14 planavimo sąlygos Nr. V2-920.

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 lygmens

1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:

Keturi (parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimas (apjungiant koncepcijos nustatymo ir sprendinių konkretizavimo stadijas), teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis).

1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:

Bendra

1.10. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendrąja ar supaprastinta tvarka):

Bendroji. Detalusis planas teikiamas tvirtinti: Nustatyta tvarka apsvaistytas; Suderintas su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais; Gavus planavimo sąlygas išdavusių institucijų motyvuotas išvadas dėl parengtų teritorijų planavimo dokumento sprendinių derinimo; Gavus Nuolatinės statybos komisijos pritarimą; Patikrintas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje.

1.11. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos rajono savivaldybės 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)) 2011-12-08 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 - užstatyta, joje yra du komercinės paskirties pastatai: parduotuvė (unikalus nr. 5600-2003-6013, užstatytas plotas - 66 m²) ir pirtis (unikalus nr. 56/968-0103-01-0, užstatytas plotas - 193 m²), parduotuvės pastatas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Yra vienas įvažiavimas į teritoriją: iš D2 kategorijos Pirties gatvės (vietinės reikšmės kelio) šiaurinėje sklypo dalyje. Žemės paviršius absoliutinė altitudė svyruoja nuo 41.71 iki 43.34 pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, šiaurinė ir pietinė sklypo dalys atskirtos tvora, kuri juosia šiaurinę teritorijos dalį iš trijų pusių. Šiaurinėje dalyje esantį pastatą (pirtį) supa asfaltuota aikštelė ir veja su gėlynais, pietinėje teritorijos dalyje pastatą (parduotuvę) supa pieva.

2.2. Inžineriniai tinklai:

Sklypo teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai – vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių linijų, oro elektros bei drenažo tinklai. Tinklai sudaro sistemą (tinklą) ir dauguma yra praeinantys į kitus sklypus.

2.3. Esami žemės naudojimo apribojimai

Remiantis Valstybės įmonės registrų pateiktais duomenis apie planuojamą žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-1637-3656, užregistruoti apribojimai:

- Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas – 0.02 ha.
- Ryšių linijų apsaugos zonos. Plotas – 0.0209 ha.
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Plotas – 0.3163 ha.
- Kelių apsaugos zonos. Plotas – 0.0488 ha.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos 0.1831.

2.4. Planuojamo sklypo gretimybės:

- Vakarų pusėje (palei 1-3 sklypo kampų kraštines) – laisva valstybinė žemė.
- Šiaurės vakarų pusėje (palei 3-7 sklypo kampų kraštines) - esama D2 kategorijos Pirties g.
- Šiaurės rytų pusėje (palei 7-8 sklypo kampų kraštines) žemės sklypas Kad. Nr. 5657/0003:177, savininkas – Jonas Knieža, naudojimo paskirtis – kita, būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos.
- Rytų pusėje (palei 8-10 sklypo kampų kraštines) - žemės sklypas Kad. Nr. 5657/0003:693, savininkas – Jonas Knieža, naudojimo paskirtis – žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai bei (palei 10-11 sklypo kampų kraštines) - žemės sklypas Kad. Nr. 5657/0003:482, savininkas – Virgina Mikuckienė, naudojimo paskirtis – žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai ir (palei 11-13 sklypo kampų kraštines) – laisva valstybinė žemė.
- Pietų pusėje (palei 13-15-1 sklypo kampų kraštines) – esamas rajoninės reikšmės kelias Nr.2312 Kretinga – Raguviškiai – Budriai, V kategorija.

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

2.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamas sklypas nepatenka į jokias gamtos ir kultūros paveldo objektų teritorijas ar kitas saugomas rekreacines teritorijas, juose nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Detaliojuju planu sklypas dalijamas į du atskirus sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties. Pakeičiamas dalies sklypo naudojimo būdas į gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Sklypas dalijamas į 2 sklypus: Nr.1 – gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių pastatų statybos (plotas – 1825 m²), Nr.2 – paliekamas komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos būdas ir pobūdis (plotas – 1338 m. Sklypui Nr.1 užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas sklype Nr.1 – 23 %, sklype Nr.2 - 15%, užstatymo intensyvumas sklype Nr.1 – 46 %, sklype Nr.2 - 30%. Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.

Planuojamos teritorijos užstatymas formuojamas atsižvelgiant į esamą susidariusią situaciją – tinklų apsaugos zonas ir esamas pastatų vietas, užstatymo riba ties esamais pastatais nustatoma 1 m nuo pastatų išorinių sienų. Komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr.2 dar numatomos papildomos užstatymo zonos ateities plėtrai, kurios nustatomos atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas ir išlaikant reikiamus atstumus iki gretimų sklypų ribos.

Architektūriniai urbanistiniai apribojimai: pastatai galimi (statyti ir rekonstruoti) iki dviejų aukštų su mansarda, iki kraigo $\geq 9,0$ metrų. Statinių aukštų skaičius – iki 2 aukštų su mansarda. 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. Statybos linija teritorijoje nenustatoma. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, nustatant mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos pagal statinių aukštingumą (statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m; Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui; Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu). Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Gyvenamosios teritorijos sklype Nr.1 želdiniams skirti ne mažiau kaip 25 %, o komercinės teritorijos sklype Nr.2 ne mažiau 15% žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694).

3.2. Planuojamai teritorijai nustatomi servitutai:

- 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);*
- 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).*

3.3. Atitikimas bendrajam planui:

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendriesiems planams. Planuojamas sklypas remiantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal Urbanistinės struktūros, žemės tvarkymo brėžinį) patenka į planuojamą

keisti žemės paskirtį į kitą, ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai teritoriją.

Kretingos rajono savivaldybės Bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų sprendiniai atitinka planuojamo sklypo detaliojo plano sprendinių poreikius - planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Teritorija pasiekama iš rajoninio kelio Nr.2312 Kretinga – Raguviškiai – Budriai, V kategorija ir per vietinės reikšmės kelią / D2 kategorijos Pirties gatvę. Numatoma atnaujinti rajoninio kelio asfalto dangą. Planuojamos teritorijos gretimybėse yra AB „TEO“ ATS bei esami nuotekų valymo įrenginiai.

Pagal Kretingos rajono savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą Kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinio sprendinius planuojama teritorija neįeina į gamtinio karkaso ar rekreacines teritorijas, todėl jai netaikomi atitinkami apribojimai.

Pagal Kretingos rajono savivaldybės Bendrąjį planą Kultūros paveldo, miškų išdėstymo brėžinio sprendinius teritorija patenka į planuojamą keisti žemės paskirtį į kitą, ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai, ji neįeina į miškų, parkų teritorijas, joje nėra kultūros paveldo objektų, todėl jai netaikomi atitinkami apribojimai.

3.4. Susisiekimo sistema

Į sklypus patenkama iš esamų nuovažų: į gyvenamosios teritorijos sklypą Nr.1 iš D2 kat. Pirties g., (RL – 12 m) į komercinės teritorijos sklypą - iš rajoninio kelio Kretinga – Raguviškiai – Budriai Nr.2312, V kategorija. Įvažiavimas į gyvenamosios teritorijos sklypą Nr.1 rekomenduojamas 4 metrų pločio, o į komercinės teritorijos sklypą Nr.2 – 6 metrų pločio. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

3.5. Inžineriniai tinklai

Vandentiekio tinklai: Planuojamo sklypo teritorijoje yra praversti ir pajungti į esamus pastatus Dupulčių kaimo centralizuoti vandentiekio tinklai, nauji vandentiekio tinklai neplanuojami.

Buitinių nuotekų tinklai: Planuojamo sklypo teritorijoje yra praversti ir pajungti į esamus pastatus centralizuoti Dupulčių kaimo buitinių nuotekų tinklai, nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami.

Lietaus vandens nuotėkos. Lietaus vandens nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius.

Drenažo tinklai: Sklype įrengtos bendro naudojimo melioracijos sistemos. Planuojama drenažo sistemos tinklus rekonstruoti bei įrengti lietaus nuotekų susirinkimo sistemą, nepažeidžiant vandens režimo gretimų savininkų sklypuose. Bendro naudojimo drenažo rinktuvui nustatoma 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atkasus) drenažo rintuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistu, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Techninio projekto metu rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas.

Elektros tinklai: Planuojamo sklypo teritorijoje yra praversta ir pajungta elektros oro linija, nauji elektros tinklai neformuojami. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi reikiami servitutai esamiems, į planuojamą teritoriją patenkantiems, elektros tinklams ir įrenginiams. Servitutai nustatomi esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Šildymas: Planuojamo sklypo teritorijoje yra įrengtas ir pajungtas centrinis šildymas, nauji sprendiniai nenumatomi.

Ryšių tinklai: Planuojamoje sklypo teritorijoje yra praversti ryšių linijų tinklai, nauji ryšių tinklai neplanuojami.

Apsaugos zonos nustatomos vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių, elektros tinklams ir įrenginiams: po 5 m nuo vandentiekio, buitinių nuotekų vamzdinių ašies, elektros oro linijų apsaugos zonos - po 2 m, ryšių linijų apsaugos zonos - po 2 m abipus požeminio kabelio trasos. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ (1992 – 05 – 12, Nr.343) ir kt. normatyviniais dokumentais. Nustatomi servitutai esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

3.6. Atliekos

Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklype stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

3.7. Gaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausio vandens telkinio.

3.8. Aplinkos apsauga

Planuojama ūkinė veikla – komercinės ir gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenumatytos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas, ji nesukels vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai. Planuojama teritorija į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

3.9. 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)
S.Mikalauskaitė (diplomo Nr. BKU009668)

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1. BENDROJI DALIS

Planuojamo žemės sklypo adresas – 0,3163 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 5657/0003:176), Kretingos g. 18, Dupulčių k., Kretingos r. sav.

Detaliojo planavimo darbų organizatorius ir sklypo savininkas – Jonas Knieža, Alma Kniežienė, Genoveita Petkevičienė.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – Padalinti žemės sklypą į atskirus sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti dalies sklypo naudojimo pobūdį į gyvenamosios teritorijos, pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,3163 ha.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiant pagrindinės naudojimo paskirties, pakeičiamas dalies sklypo naudojimo būdas į gyvenamosios teritorijos, pobūdis į – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, taip žemės sklypas dalijamas į du atskirus sklypus (komercinio ir gyvenamojo naudojimo būdo), nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

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 planuojamą keisti žemės paskirtį į kitą, ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai. Į planuojamą teritoriją patenkama iš D2 kat. Pirties g., (RL – 12 m) ir iš rajoninio kelio Kretinga – Raguviškiai – Budriai, Nr.2312 (V kat.).

Pagal bendrojo plano sprendinius, sklypas nepatenka į rekreacinio prioriteto paskirties žemės teritoriją bei gamtinio karkaso migracinių koridorių zoną.

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka, 4 etapais.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant 2011 12 08 parengtą toponuotrauką M 1:500, rengėjas – Evaldo Pociaus individuali veikla.

4.2. NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAI IR POBŪDŽIAI

Numatomos veiklos būdas planuojamoje teritorijoje:

- Kitos paskirties teritorijos: būdai – gyvenamosios teritorijos (G) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pobūdžiai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1) ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K/K1).

4.3. PRIVALOMIEJI IR PASIRINKTIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO BEI HIGIENINIAI, APLINKOSAUGINIAI REIKALAVIMAI

Galimi žemės naudojimo būdai ir, jei numatyta, pobūdžiai. Nekeičiant pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties, keičiamas dalies žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos paskirtį. Sklypas padalijamas į du sklypus. Nustatomi gyvenamosios teritorijos (G) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) būdai, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1) bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) pobūdžiai.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas. Užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Detalioju planu planuojamo gyvenamosios paskirties sklypo Nr.1 užstatymo tankumas

numatomas - 23%, užstatymo intensyvumas - 46%, komercinės paskirties sklypo užstatymo tankumas - 15%, užstatymo intensyvumas – 30%.

Planuojamos teritorijos mažaaukštis užstatymas (užima 16 % visos planuojamos teritorijos) formuojamas atsižvelgiant į esamą susidariusią situaciją – tinklų apsaugos zonas ir esamas pastatų vietas, užstatymo riba ties esamais pastatais nustatoma 1 m nuo pastatų išorinių sienų. Komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr.2 dar numatomos papildomos užstatymo zonos ateities plėtrai, kurios nustatomos atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas ir išlaikant reikiamus atstumus iki gretimų sklypų ribos.

Planuojant užstatymą sklypuose vadovaujamosi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Statiniai sklypuose privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikomi priešgaisriniai atstumai. Užstatymo linija nenustatoma.

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų.

Architektūriniai reikalavimai. Nauji statiniai gali būti statomi iki 2 (dviejų) aukštų su mansarda, bet neaukštesni kaip 9,0 m sklype nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Nauji pastatai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai ir, kad nebūtų pažeisti reikalavimai nustatant mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimų sklypo ribos pagal statinių aukštingumą (statinių iki 9 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,25 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu). Statant naujus statinius būtina išlaikyti reikiamus atstumus nuo planuojamų inžinerinių tinklų linijų (vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“). Sklype Nr.1 želdiniams skirti ne mažesni kaip 25 % žemės sklypo ploto, o sklype Nr. 2 ne mažesni kaip 15 % žemės sklypo ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Gyvenamojo ir komercinio pastatų architektūra turi būti tokia, kad: atitiktų esminius kiekvienos paskirties statinio architektūros ir konstrukcijų reikalavimus; užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius; užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais. Planuojamos teritorijos pastatai turi turėti vientisą architektūrinę išraišką, vienodą stilistiką. Pastatų apdaila neribojama, tačiau rekomenduojama, kad pastatų statybai ir apdailai būtų naudojamos tradicinės, šiam regionui būdingos, statybinės ir apdailos medžiagos. Stogai rekomenduojami šlaitiniai. Tvoros planuojamoje teritorijoje turi turėti architektūrinį vientisumą ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba / rekonstrukcija – turi didinti vietovės estetinį potencialą, išsaugoti ir išryškinti supančią aplinką. Statybos linija teritorijoje nenumatoma. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Pastaba: Rengiant pastatų techninius projektus atstumus tarp pastatų tikslinti vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Aplinkos apsauga. Planuojamos ūkinės veiklos - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų (parduotuvės) statyba / eksploatacija, kai sanitarinės apsaugos

zonos tokioms numatomoms veikloms nenustatomos. Apribojimai nustatomi vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonai po 5 m nuo vamzdinių ašies, elektros linijų apsaugos zonai – 2 m nuo oro linijos konstrukcijų kraštinių taškų, ryšių linijų apsaugos zona – 2 m. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detalesius 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. Planuojamo sklypo teritorijoje yra įrengtas ir pajungtas centrinis šildymas (šiluminė trasa pravesta iš vakarinės sklypo dalies, per Pirties g.), nauji sprendiniai nenumatomi. 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 (priešgaisrinio hidranto) arba iš esamo artimiausio vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas (jei jų nėra), 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 susidarymo norma gyvenamosios teritorijos sklype yra – 125 kg/metus vienam žmogui. Per metus 1-oje gyvenamųjų namų grupėje susidarys (skaičiuojama, kad viename gyvenamajame sklype gyvens po 4 gyventojus) - apytikriai 0,5 tona ūkio ir buitines atliekų. Atliekų susidarymo norma komercinės teritorijos sklype nustatoma techninių projektų metu. 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 2012-07-01).

Želdiniai. Numatomas sklypo apželdinimas - ne mažiau kaip 25 % nuo suplanuoto gyvenamosios teritorijos ploto ir ne mažiau kaip 15% nuo komercinės teritorijos ploto (vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694). Želdinių plotai plane pažymėti atskira spalva ir indeksu. (*Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai*). Priklausomieji želdynai sklype Nr.1 turi sudaryti ne mažiau nei 456.25 m² plotą (detaliojo plano sprendiniais želdiniai užima 832 m²), sklype Nr.2 - ne mažiau nei 200.7 m² ploto (detaliojo plano sprendiniais želdiniai užima 564 m²). Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Pastaba: Planuojant želdinius, detaliuoju planu suformuotuose sklypuose, nepažeisti STR 2.02.09:2005 3 priede nusatytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų.

Susisiekimo sistema. Pagal 2012-08-14 VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ išduotas planavimo sąlygas nr. V2-920, įvažiavimai į sklypus planuojami iš esamų nuovažų arba iš vietinės reikšmės kelių. Įvažiavimas į sklypą Nr.1 numatomas iš esamo įvažiavimo - D2 kat. Pirties g., (RL – 12 m), o į sklypą Nr.2 iš vietinės reikšmės kelio (Pirties g.) arba gavus VĮ „Regiono keliai“ pritarimą bei suderinimą dėl nuovažos įrengimo rajoniniame kelyje Kretinga - Raguviškiai – Budriai Nr.2312 (V kategorija, kelio apsaugos zona - 20 m) iš šio rajoninio kelio (prie kurio pastatytas parduotuvės pastatas). Įvažiavimas į gyvenamosios teritorijos sklypą Nr.1 rekomenduojamas 4 metrų pločio, o į komercinės teritorijos sklypą Nr.2 – 6 metrų pločio. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 2.6 p. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Sklype Nr.2 planuojama automobilių stovėjimo aikštelė – numatoma automobilių parkavimo vieta, sprendinys tikslinamas techninių projektų metu.

4.4. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Pagal Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintą 2010 m. spalio 28 d. tarybos sprendimu Nr. T2-379) planuojama teritorija patenka į „Viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją“. Inžinerinės komunikacijos prijungtos prie esamų centralizuotų Dupulčių kaimo inžinerinių tinklų.

Galimų naujų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai nustatomi pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti. Pagal poreikį nauji vandentiekio, nuotekų tinklai sprendžiami vadovaujantis detalaus plano sąlygose nurodytais įstatymais, statybos reglamentais ir LR Vyriausybės nutarimais. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal poreikį, remiantis tinklų savininkų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Pagal 2012-08-10 UAB „Kretingos vandenys“ planavimo sąlygas Nr.29-78, užsakovui planuojant teritorijos užstatymą būtina: įvertinti ir išlaikyti Lietuvos Respublikos vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

4.4.1. Geriamo vandens tiekimas

Geriamo vandens tiekimas numatomas tik esamas iš centralizuotų Dupulčių kaimo vandentiekio tinklų. Nauji vandentiekio tinklai ir įrenginiai neplanuojami. Pagal UAB „Kretingos vandenys“ 2012-08-10 planavimo sąlygas Nr.29-78 nustatomos vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos, o planuojant užstatymą įvertinamas LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais.

Pagal „Vandens vartojimo normas RSN 26-90“ (LR Aplinkos apsaugos departamento įsakymas Nr. 79/76, 1991 m. birželio 24 d.) minimalus geriamo vandens kiekis gyvenamosios teritorijos sklype Nr.1 – 160 l/d. 1 žmogui. Tad planuojamam gyvenamajam žemės sklypui Dupulčių kaime numatomas geriamo vandens poreikis (planuojama, kad 1ame sklype apytiksliai gyvens 4 gyventojai) – 0,027 m³/val.; 0,64 m³/per parą; 233,6 m³/ per metus. Preliminarus geriamo vandens poreikis komercinės teritorijos sklype skaičiuojamas vadovaujantis „Vandens vartojimo normomis RSN 26-90.“ Bendras vandens poreikis vykdomai veiklai (prekybai - parduotuvės eksploatacijai) yra apie 2,7 l/h, 65 m³ per parą, 23725 m³ per metus. Tikslus vandens kiekis konkretinamas rengiant techninius projektus.

Esamiems vandentiekio tinklams taikoma tinklų apsaugos zonų reikalavimai (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatyti LR Vyriausybės 1996 m., sausio 11 d. Nutarimu Nr. 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122. Geriamo vandens tiekimo sprendiniai pagal poreikį gali būti tikslinami techninio projekto metu. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

4.4.2. Buitinių nuotėkų tinklai

Planuojamo sklypo teritorijoje yra praversti ir pajungti į esamus pastatus centralizuoti Dupulčių kaimo buitinių nuotėkų tinklai, tad nauji buitinių nuotėkų tinklai neplanuojami. Sklype Nr.2 esanti buitinių nuotėkų linija perkeliama prie vakarinės sklypo ribos, nustatoma 5 m apsaugos zona. Pagal UAB „Kretingos vandenys“ 2012-08-10 planavimo sąlygas Nr.29-78 nustatomos vandentiekio ir buitinių nuotėkų tinklų apsaugos zonos, o planuojant užstatymą įvertinamas LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais.

Susidariusių buitinių nuotėkų kiekis apytiksliai lygus geriamo vandens poreikiui. Numatoma, kad nuotėkų gyvenamosios teritorijos sklype susidarys apie – 0,027 m³/val.; 0,64 m³/per parą; 233,6 m³/ per metus. Susidariusių buitinių nuotėkų kiekis komercinės teritorijos sklype vykdomai veiklai yra apie 2,7 l/h, 65 m³ per parą, 23725 m³ per metus. Esamiems buitinių nuotėkų tinklams taikoma tinklų apsaugos zonų reikalavimai (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatyti LR Vyriausybės 1996 m., sausio 11 d. nutarimu Nr. 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 Dėl LR Vyriausybės 1992 m., gegužės 12 d. nutarimo nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo.

Ūkio nuotėkų sprendiniai pagal poreikį gali būti tikslinami techninio projekto metu. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

4.4.3. Drenažo ir lietaus nuotėkų tinklai

Planuojamas žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5657/0003:176, Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos r. sav. yra sausinamas bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Rengiant detalų planą įvertinama esama melioracijos sistema, plėtros įtaka bendro naudojimo melioracijos sistemų bendrasavininkiams.

Detaliojo plano sprendinias numatoma projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, patenkančius į užstatomos zoną iškelti savininkų lėšomis iki gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybos leidimų išdavimo, pakeičiant į PVC perforuotus drenažo vamzdžius. Sprendžiama techninio projekto metu, gavus technines sąlygas, STR nustatyta tvarka. Nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Bendro naudojimo drenažo rinktuvos (D 300) iškeliamas į vakarus nuo esamos trasos, nustatoma 5 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, išlaikomas 1 m atstumas tarp perkeliama drenažo rinktuvo ir gretimai planuojamos buitinių nuotėkų linijos. Nekeičiant melioruoto žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties (kitos) ir padalijant jį į du sklypus, žemės sklypas išlieka melioruotas, valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai nenaikinami ir nekeičiami. Sprendžiant melioracijos klausimus vadovautis melioracijos veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, melioracijos techniniais reglamentais (MTR) ir normomis.

Lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotėkų tvarkymo sistemas. Apskaičiuojant paviršinių nuotėkų projekcinį srautą ir kt., turi būti vadovaujama statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotėkų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

4.4.4. Šildymas

Planuojamo sklypo teritorijoje yra įrengtas ir pajungtas centrinis šildymas (šiluminė trasa pravesta iš vakarinės sklypo dalies, per Pirties g.), nauji sprendiniai nenumatomi. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

4.4.5. Elektrotechninė dalis

Elektros įrenginiai yra esami, prijungti prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų. Šiuo metu planuojamame sklype nenumatoma išplėsti esamų ar nutiesti naujų elektros tinklų ar įrenginių. Pagal AB „Lesto“ 2012-08-16 planavimo sąlygas Nr.TS-43530-12-2286 į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems elektros tinklams numatomos elektros tinklų apsaugos zonos (2m). Bendro naudojimo elektros tinklų apsaugos zonose nustatyti reikiami servitutai esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams eksplatuoti ir esant reikalui elektros tinklams ir įrenginiams, kurie bus perkeliama iš planuojamos teritorijos, tiesti.

4.4.6. Telekomunikacijų tinklai

Per planuojamą teritoriją praveisti (esami) telekomunikacijų tinklai, nauji tinklai neplanuojami. Telekomunikacijų tinklai nepatenka po planuojamais statiniais. Nustatomos esamų telekomunikacijų tinklų apsaugos zonos. Pagal TEO LT, AB 2012-08-14 planavimo sąlygas Nr.03-2-05-2061 esant poreikiui naujoms telekomunikacijų trasoms projektavimo metu vadovautis LR elektroninių ryšių įstatymu bei išduotomis prisijungimo sąlygomis.

Pastaba: Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendiniais. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

4.5. FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Nekeičiant pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties, keičiamas dalies žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos paskirtį. Sklypas padalijamas į du sklypus. Nustatomi gyvenamosios teritorijos (G) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) būdai, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1) bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) pobūdžiai.

Sklypas Nr. 1. Adresas – Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos raj.
Sklypo plotas – 1825 m².

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas – GYVENAMOSIOS TERITORIJOS;
3. Žemės naudojimo pobūdis – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS tp6/ G/ G1;
4. Statinių aukštis – MAKSIMALUS AUKŠTIS – 9,0 M.
5. Užstatymo tankumas – 0.23;
6. Užstatymo intensyvumas – 0.46;
7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

8. Sklypo ribų ilgiai:	2.	x = 6196849.24	y = 330563.12
	3.	x = 6196861.64	y = 330563.57
	4.	x = 6196873.66	y = 330606.19
	5.	x = 6196874.94	y = 330613.46
	6.	x = 6196881.17	y = 330632.95
	7.	x = 6196879.18	y = 330638.47
	8.	x = 6196860.09	y = 330645.58
	9.	x = 6196854.85	y = 330612.69
	10.	x = 6196847.11	y = 330609.03
	11.	x = 6196838.30	y = 330605.35
	12.	x = 6196839.06	y = 330602.41

Sklypo linijos	Sklypo linijų ilgiai, m
2 - 3	12.41
3 - 4	44.26
4 - 5	7.38
5 - 6	20.46
6 - 7	5.87
7 - 8	20.37
8 - 9	33.30
9 - 10	8.56
10 - 11	9.55
11 - 12	3.04
12 - 2	40.59

9. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I.Ryšių linijų apsaugos zonos (*esamos* – 0,0091 ha);

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (*esamos* - 0,1825 ha);

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (*esamos* - 0,1152 ha) - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Sklypas Nr. 2. Adresas – Kretingos g.18, Dupulčių k., Kretingos raj.
Sklypo plotas – 1338 m².

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

1. Žemės naudojimo paskirtis – KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Žemės naudojimo būdas – KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS;
3. Žemės naudojimo pobūdis – PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS, tp9/K/ K1;
4. Statinių aukštis – MAKSIMALUS AUKŠTIS – 9,0 M.
5. Užstatymo tankumas – 0.15;
6. Užstatymo intensyvumas – 0.30;
7. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatės:

1. $x = 6196819.35$ $y = 330553.43$
2. $x = 6196849.24$ $y = 330563.12$
12. $x = 6196839.06$ $y = 330602.41$
13. $x = 6196806.42$ $y = 330588.99$
14. $x = 6196809.41$ $y = 330581.90$
15. $x = 6196807.02$ $y = 330580.35$

8. Sklypo ribų ilgiai:

<i>Sklypo linijos</i>	<i>Sklypo linijų ilgiai, m</i>
1 - 2	31.42
2 - 12	40.59
12 - 13	35.29
13 - 14	7.69
14 - 15	2.88
15 - 1	29.61

9. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos (*esamos* – 0,0118 ha);

II. Kelių apsaugos zonos (*esamos* - 0,0488 ha);

VI. Elektros linijų apsaugos zonos (*esamos* - 0,02 ha);

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (*esamos* - 0,1338 ha);

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (*esamos* - 0,0558 ha) - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies.

4.6 SERVITUTŲ NAUJAI SUPLANUOTOSE SKLYPUOSE LENTELĖ

Sklype Nr.	Servitutai (kodai)	Kamų pažymėjimas plane	Koordinatės		Plotas sklype, m ²			
			X	Y				
<u>1</u> (S1)	206 (1195 m ²), 207(1195 m ²), 208(1195 m ²).	2	6196849.24	330563.12	1195			
		58	6196852.66	330563.24				
		16	6196849.65	330574.90				
		17	6196853.26	330576.06				
		18	6196863.88	330571.36				
		19	6196864.91	330575.29				
		20	6196858.94	330577.90				
		21	6196866.29	330580.26				
		22	6196870.69	330595.67				
		23	6196862.07	330591.85				
		24	6196873.25	330604.76				
		4	6196873.66	330606.19				
		5	6196874.94	330613.46				
		6	6196881.17	330632.95				
		25	6196879.83	330636.76				
		26	6196879.48	330630.64				
		27	6196877.55	330625.55				
		28	6196878.08	330625.36				
		29	6196876.40	330620.60				
		30	6196874.52	330621.27				
		31	6196872.09	330614.14				
		32	6196869.07	330615.21				
		33	6196853.11	330596.78				
		34	6196855.00	330604.87				
		35	6196862.38	330617.57				
		36	6196861.81	330617.77				
		37	6196869.20	330638.69				
		38	6196870.77	330638.13				
		39	6196871.56	330640.39				
		40	6196878.67	330637.88				
		41	6196877.98	330635.92				
		25	6196879.83	330636.76				
		7	6196879.18	330638.47				
		42	6196867.67	330642.76				
		43	6196861.76	330635.14				
		44	6196859.36	330640.99				
		9	6196854.85	330612.69				
		10	6196847.11	330609.03				
		45	6196845.43	330608.33				
		46	6196839.96	330598.93				
		<u>2</u> (S2)	206 (811 m ²), 207(811 m ²), 208(811 m ²).	1		6196819.35	330553.43	811
				2		6196849.24	330563.12	
				46		6196839.96	330598.93	
				47		6196835.89	330591.92	
				48		6196834.40	330590.39	
				49		6196823.62	330596.06	
50	6196818.79			330594.08				
51	6196831.49			330587.41				
52	6196823.69			330579.10				
53	6196814.81			330592.44				
54	6196811.04			330590.89				
55	6196826.11			330568.25				
56	6196816.72			330559.18				

Servitutai:

- 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);
- 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 (tarntaujantis daiktas);

4.7. PAGRINDINIAI NORMATYVAI IR TEISĖS AKTAI

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių pagrindinių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; Nr.21-617; 2006, Nr. 66-2429);
- LR Aplinkos ministerijos 2004-05-03 įsakymas Nr.D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 904 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 112-4189; Nr. 897, 2010-06-21, Žin., 2010, Nr. 78-4010 (2010-06-30));
- LR Vyriausybės 1992-12-16 nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43 su vėlesniais papildymais);
- LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo apskrities, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317, Žin., 2010, Nr. 114-5848);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228; Nr. 628, 2012-05-29, Žin., 2012, Nr. 64-3240 (2012-06-07)).

4.8. KITOS SĄLYGOS SUSIJUSIOS SU PLANUOJAMA ŪKINE VEIKLA

Projektų pasiūlymų organizatoriai (žemės sklypo savininkai) Jonas Knieža, Alma Kniežienė, Genoveita Petkevičienė, atlikę detaliojo plano procedūrą, rengs atskirų statinių techninius projektus.

Kiti apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal pridedamą sąrašą įstatymų ir norminių dokumentų:

1. LR APLINKOS APSAUGOS ĮSTATYMAS NR.I-2223, 1992-01-21, RED. NR. I-1352, 1996-05-28, RED. NR. IX-677, 2001-12-20 (ŽIN. 1992, NR. 5-75) (1996-05-28 REDAKCIJA); ŽIN., 2002, NR. 2-49 (2002-01-09);
2. LR ŽEMĖS ĮSTATYMAS 1994 M. BALANDŽIO 26 D. NR. I-446 (ŽIN., 2004, NR.28-868);
3. LR GERIAMOJO VANDENS IR NUOTEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR.X-765, 2006-07-13 (ŽIN., 2006, NR. 82-3260);
4. LR VANDENS ĮSTATYMAS 2003 KOVO 25 D. NR. IX-1388.
5. LR ATLIEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. IX-1004, (ŽIN., 2002, NR. 72-3016)
6. LR APLINKOS ORO APSAUGOS ĮSTATYMAS 1999 M. LAPKRIČIO 4 D. NR. VIII-1392.
7. LR PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO ĮSTATYMAS 2005 M. BIRŽELIO 21 D. NR. X-258.
8. LR VYRIAUSYBĖS 1992-05-12 NUTARIMAS NR. 343 „DĖL SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGŲ PATVIRTINIMO“ (ŽIN., 1992, NR. 22-652, 2008, NR. 44-1643);
9. LR KELIŲ ĮSTATYMAS (ŽIN., 1995, NR. 44-1076; 2002, NR. 101-4492);

10. STR 2.06.04:2011 “GATVĖS BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597; 2004, Nr. 73-2545);
11. HN 33:2011 „TRIUKŠMO RIBINIAI DYDŽIAI GYVENAMUOSIUOSE PASTATUOSE IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES PASTATUOSE BEI JŲ APLINKOJE“ (ŽIN., 2011, NR. V-604);
12. STR 2.06.01:1999 MIESTŲ, MIESTELIŲ IR KAIMŲ SUSISIEKIMO SISTEMOS, 1999-03-02 AM ĮSAKYMAS NR.61 (ŽIN., 1999, NR. 27-773);
13. LR GERIAMO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO ĮSTATYMAS NR. X-764 (ŽIN., 2006, NR. 82-3260);
14. LR STATYBOS IR URBANISTIKOS MINISTERIJOS IR LR APLINKOS APSAUGOS DEPARTAMENTO ĮSAKYMAS NR. 79/76, „VANDENS VARTOJIMO NORMOS RSN 26-90“, 1991 BIRŽELIO 24 D.

Projekto vadovas:

Projekto autorė:



I. Lapinskienė (atestato Nr. A1692)

S.Mikalauskaitė (diplomo Nr. BKU009668)