

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Detaliojo planavimo organizatorius: Jolanda Šoblinskienė gyv. Padvarių k. Kretingos rajonas.

1.2 Detaliojo plano rengėjas: UAB „VBRG“ į.k 300914536. Projekto vadovas Vytautas Baškys, Vytauto g. 4e, Palanga. Tel. Nr. 8 698 26588.

1.3 Planuojama teritorija: žemės sklypai (kadastro Nr. 5637/0001:206, 5637/0001:27, 5637/0001:208) Padvarių kaime, Kretingos rajone.

1.4 Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas vietovės lygmens.

1.5 Detaliojo plano tikslas: Planavimo tikslas – padalinti žemės sklypą, kad. Nr. 5637/0001:208 į dvi dalis, pakeisti atidalinto žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdį – paslaugų ir pramogų objektų statybos, atidalintą žemės sklypą sujungti su žemės sklypu kad. Nr. 5637/0001:206. Padalinti žemės sklypą, kad. Nr. 5637/0001:27, pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės naudojimo būdus – komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdžius – degalinių ir autoservisų statinių statybos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.6 Detaliojo planavimo stadijos: Keturi etapai.

1.7 Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: Su visuomene svarstoma bendraja tvarka.

1.8 Detaliojo planavimo sąlygos: Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Planavimo užduotimi, Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2010-03-19, Nr.S1-178 ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo L. e. skyriaus vedėjo – vyr. architekto pareigas R.Kudzevičiaus patvirtintu Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2011-02-14, Nr. (35.4) PS1 – 14.

2. - Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2011-10-28 Nr. KE2-101 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti;

3. - LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-10-25 Nr. (9.14.3)-LV4-4642 planavimo sąlygos;

4. - AB „Lesto“ 2011-12-05 Nr. TS-43530-11-3313 planavimo sąlygos;

5. - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2011-11-29 Nr. V2-(3.4)-335 planavimo sąlygos;

6. - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyriaus 2011-11-29 Nr. 14PLS-139 planavimo sąlygos;

7. - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti 2011-10-21, Nr.82

8. - UAB „Kretingos vandenys“ 2011-11-28, Nr. 29-86 planavimo sąlygos;

9. - „TEO LT“ AB 2011-11-22, Nr. 03-2-05-3160 planavimo sąlygos;

10. - VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ 2011-11-29, Nr. V2-1144 planavimo sąlygos;

Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais:

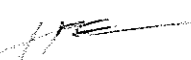
Fizinės, cheminės taršos, įtakos gyvenamajai aplinkai, transporto organizavimo ir parkavimo, normuojamų atstumų, sanitarinių apsaugos zonų išlaikymo, inžinerinio aprūpinimo, visuomenės sveikatos saugos aspektais.


Numatoma parengti susisiekimo, inžinerinių tinklų schemą, suderinant su gretimų sklypų savininkais, nustatant įrenginių parametrus. Nurodomos ir išlaikomos esamų objektų sanitarinių zonų ribos ir režimai, normuojami atstumai. Įvertinamos gretimybės – kaimyniniai žemės sklypai ir kitos teritorijos, besiribojančios su planuojama teritorija. Pateikiami esamos būklės analizės duomenys.

Atlikti detalaus plano atitikties visuomenės sveikatos saugos norminiams teisės aktams įvertinimą; Gyvenamosios aplinkos kokybės, atliekant sprendiniuose skaičiavimus pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nustatytus reikalavimus gyvenamiesiems namams bei jų sklypams. Transporto organizavimo ir automobilių pastatymo, atliekant skaičiavimus pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Sprendiniuose privaloma nurodyti, kaip ir kur planavimo organizatoriai įrengia privažiavimo kelius, dviračių ir pėsčiųjų takus, kaip ir kiek įrengia automobilių stovėjimo vietų sklypuose. Nurodyti optimaliausią transporto organizavimo variantą.

Atitikties patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams, grafines dalies sudėtyje pateikiant atitinkamas spalvotas ištraukas iš galiojančių planuojamoje teritorijoje (ir besiribojančiose su ja gretimybėse) bei teritorijų planavimo registre įregistruotų planavimo dokumentų ištraukas.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota O. Krusos įmonės (licencijos Nr.188TK-441, išduota 2004) 2012-02 atlikta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinatių sistema, Baltijos aukščių sistema) M 1:100.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	V.Baškys	A049		2013

Su bendraisiais duomenimis susipažinau: Jolanda Šoblinskienė 

11. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Pagal žemės nekilnojamojo turto kadastro ir registro pažymėjimus pagrindinė tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties sklype kadastrinis Nr. 5637/001: 27 ir sklype kadastrinis Nr. 5637/001: 208, kurių plotai 1,9279ha ir 0,6511ha ir kitos paskirties, komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams sklype kadastrinis Nr. 5637/001: 206, kurio plotas 0,0814ha. Žemės sklypas yra Kretingos rajono savivaldybėje, Padvarių kaime. Žemės sklypai yra privati J. Šoblinskienės nuosavybė. Specialiose naudojimo sklypais sąlygose nurodytos apsaugos zonos, kurios pateikiamos informacijos apie planuojamą teritoriją lentelėje, sekančiame puslapyje. Žemės sklypuose servitutai nenustatyti.

Žemės sklypuose pastatyti pastatai: karčiamos pastatas, taip pat ūkininko vieno aukšto su mansarda gyvenamas namas ir priklausiniai ir kiti kiemo statiniai (tvoros, kiemo aikštelė, pavėsinė).

Sklypų teritorijoje aukščiai kintantys ir absoliutinė altitudė svyruoja nuo 27.16 iki 22.28 Baltijos aukščių sistemoje. Žemės sklype inžinerinių tinklų yra: miesto elektros tinklai, vietiniai vandentiekio tinklai, vietiniai buitinių nuotekų tinklai, telekomunikacijų tinklai, melioracijos sistemos ir įrenginiai. Žemės sklypuose yra medžių, vaismedžių sodas, gėlynai.

Iki projektuojamos teritorijos šiuo metu galima privažiuoti vietiniu keliu sklypų šiaurinėje pusėje.

Privačių žemės sklypų, detaliojo plano koncepcijos studija parengta vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2011-10-21, Nr.82 sąlygomis detaliam planui rengti, detaliojo plano pirmojo etapo – esamos padėties analizės medžiaga.

Rengiant detaliojo plano sprendinių konkretizavimo studiją vadovautasi šios teritorijos patvirtintais planavimo dokumentais:

- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos bendrasis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322)

Žemės sklypai yra teisiškai registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Rengiant detaliojo plano sprendinių konkretizavimo studiją vadovautasi šios teritorijos patvirtintais planavimo dokumentais:

- ištrauka iš Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies- Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322;
- trišalė projektavimo darbų sutartimi;

Žemės sklypas yra teisiškai registruotas Nekilnojamojo turto registre. Pagrindinė tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojami trys sklypai numatomi padalinti į šešiolika sklypų		
1.	Žemės sklypų adresas	žemės sklypai Padvarių k. Kretingos r.
2.	Žemės sklypų kadastriniai Nr.	Nr. 5637/001: 27, 5637/001: 208, 5637/001: 206
3.	Bendras žemės sklypų plotas	2,6604 ha (0,0814 + 1,9279 + 0,6511)
4.	Žemės ūkio paskirties	2,579 ha (1,9279 + 0,6511)
5.	Kitos paskirties, komercinės ir smulkaus verslo paskirties	0,0814 ha
6.	Žemės sklypų savininkas	Jolanda Šoblinskienė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė

8.	Servitutai	-
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos žemės ūkio paskirties sklypams 5637/001: 208 ir 5637/001: 206	5637/001: 208 Elektros oro linijos apsaugos zona, plotas 0,0932ha, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona, plotas 0,067ha, vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona, plotas 0,0758ha, ryšių linijų apsaugos zona, plotas 0,0216ha, melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 0,6211ha, vandens telkinių apsaugos zona, plotas 0,6211ha. 5637/001: 206 Elektros linijų apsaugos zona, plotas 0,42ha, ryšių linijų apsaugos zona, plotas 0,128ha, kelių apsaugos zonos, plotas 0,09ha, įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 1,9279ha, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos, plotas 1,9279ha.
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos komercinės paskirties sklypui 5637/001: 27	melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 0,0814ha, elektros oro linijos apsaugos zona, plotas 0,0177ha, vandens telkinių apsaugos zona, plotas 0,08ha

11.1 Žemės sklypo išdėstymas

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su vietinio pravažiavimo keliu, vakaruose su krašto keliu 218 Kretinga-Skuodas, pietuose ir rytuose su privačiais žemės ūkio paskirties sklypais, dalis sklypo ribojasi su neįregistruota žeme ir patenka į laisvą valstybinės žemės fondą

11.2 Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Kretingos miesto pusėje, Padvarių kaime, greta krašto kelio 218 Kretinga-Skuodas ir vietinio kelio.

11.3 Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžinerinių tinklų nėra, todėl projektuojami:

- lauko elektros tinklai;
- lauko vandentiekio tinklai;
- lauko buitinių nuotekų tinklai;
- telekomunikacijų tinklai;
- melioracijos sistemos.

11.4 Susisiekimas (esami keliai, gatvės)

Susisiekimo sistema esama. Privažiavimas į sklypus yra iš esamo vietinio kelio šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje. Numatomi privažiavimai su koridoriais infrastruktūrai prie naujai planuojamų sklypų planuojamos teritorijos viduje.

11.5 Želdiniai

Teritorija – tik dalinai užstatyta. Joje esamas karčiamos pastatas, taip pat ūkininko vieno aukšto su mansarda gyvenamas namas ir priklausiniai. Sklype yra medžių, vaismedžių ir kitų želdinių. Reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 27.16 iki 22.28 Baltijos aukščių sistemoje. Teritorija gerai prižiūrima.

11.6 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

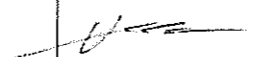
Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų gamtos ir nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., (Žin., 2004, Nr. 152-5571).

11.7 Teritorijos plėtros tendencijos

Teritorijos plėtros tendencijos susijusios su galimybe padalinti esamus sklypus, ją urbanizuojant ir numatyti juose veiklą, kuri labiau tiktų šiai teritorijai optimaliau panaudoti ir teikti geresnės kokybės paslaugas bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

11.8 Probleminės situacijos

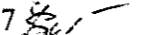
Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra ir nenumatoma.

<i>Pareigos</i>	<i>Vardas, pavardė</i>	<i>Atestato Nr.</i>	<i>Parašas</i>	<i>Data</i>
Projekto vadovas	V. Baškys	A049		2013

Su esamos būklės analize susipažinau: Jolanda Šoblinskienė


TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

TVIRTINU:

Planavimo organizatorius
Jolanda Šoblinskienė
2013-03-17 

12. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA**12.1 Numatomos veiklos pobūdis ir ekonominis pagrindimas**

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Kretingos miesto pusėje, Padvarių kaime, greta krašto kelio 218 Kretinga-Skuodas. Šiuo metu šioje rajono dalyje vyksta gan sparti urbanizacija, gretimybėje statomi nauji gyvenamieji namai ir/ar jų grupės. Teritorija apima privačios nuosavybės teise valdomus žemės sklypus. Numatyta perplanuoti tris esamus sklypus, dalinai keičiant jų ribas ir nustatant naujas sklypų ribas suformuoti 16 sklypų, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis planuojamoje teritorijoje yra:

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ.

Žemės sklypo naudojimo būdas:

KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPAI.**12.2 Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys**

Būtina išlaikyti normuojamus atstumus pagal:

- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės 2011-02-22 Nr. 1-64;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 2010-12-07 Nr. 1-338;
- RSN 151-92 „Miestų ir gyvenviečių sodybos“;

12.3 Teritorijos užstatymo rodikliai

Teritorijos užstatymo ribos ir intensyvumas yra pažymėti detaliojo plano koncepcijos brėžinyje. Numatomų statyti pastatų aukščiai 12-15 metrų nuo žemės paviršiaus. Planuojamų sklypų paskirtis bei tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies bendroju planu šiai teritorijai, bei STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai. Sklypuose užstatymo tankis 0,27-0,55, sklypų užstatymo intensyvumas 0,8-1,0.

12.4 Teritorijos tvarkymo prioritetai

Žemės sklypų detaliuoju planu, numatoma suformuoti iš trijų žemės sklypų: du kitos paskirties žemės sklypus (K/K3) komercinės paskirties objektų teritorijoms, degalinių ir autoservisų statinių statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (K/K1) komercinės paskirties objektų teritorijoms, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (I/I1) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (I/I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, dešimt sklypų kitos paskirties žemės sklypai (G/G1) gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų

namų statybos, vieną sklypą žemės ūkio (Z/Z3) rekreacinio naudojimo žemės sklypas. Sklypuose atitinkamai numatomos statybos pagal būsimą sklypų paskirtį: degalinė, autoservisas, automobilių stovėjimo aikštelė, privažiavimai su inžinerinių komunikacijų koridoriais, mažaaukštė gyvenamoji statyba, esamos karčiamos rekonstrukcija įrengiant įstiklintą terasą ir balkoną, taip kaimo turizmui skirtus nedidelius pagalbinus statinius. Dalies automobilių (pagrindė lankytojų) stovėjimas numatomas būsimoje parkavimo aikštelėje, kita dalis automobilių bus parkuojama numatomų naujai suformuotų sklypų ribose. Visi įvažiavimai į sklypus pagal Klaipėdos regiono kelių išduotas sąlygas numatomi iš vietinio kelio, iš šiaurinės planuojamos teritorijos pusės.

Pastatai planuojami 1-2 aukštų su mansarda, maksimalūs planuojamų pastatų aukščiai iki 15m.

Detaliajame plane inžinerinius tinklus numatoma prijungti pagal atitinkamų žinybų išduotas projektavimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje numatomi inžinerinių komunikacijų koridoriai. Inžineriniai tinklai, techniniu projektu bus projektuojami pagal patikslintas organizacijų projektavimo sąlygas.

Vandentiekio tinklai: Planuojamoje teritorijoje numatomas vandentiekio tinklų pajungimas prie centralizuotų Kretingos rajono tinklų, pagal UAB Kretingos vandenys išduotas sąlygas 2011-11-28 Nr. 29-86. Sprendiniai detalizuoti detalaus plano inžinerinių tinklų brėžinyje. Vandens tiekimas į planuojamus žemės sklypus numatomas komunikaciniu koridoriumi paklojus bendro naudojimo tinklus. Projektuojant vandentiekio tinklus išlaikomi tinklų apsaugos zonų reikalavimai ir normatyviniai įgilinimai ir jie bus tikslinami rengiant pastato techninį projektą.

Nuotekų tinklai: Buitinių nuotekų nuvedimas numatomas centralizuotai surenkant nuotekas, ir pajungiant šiuos tinklus prie Kretingos rajono centralizuotų tinklų, pagal UAB Kretingos vandenys išduotas sąlygas 2011-11-28 Nr. 29-86. Sprendiniai detalizuoti detalaus plano inžinerinių tinklų brėžinyje. Projektuojant buitinių nuotekų tinklus bus išlaikomi tinklų apsaugos zonų reikalavimai ir normatyviniai įgilinimai ir jie bus tikslinami rengiant pastatų techninius projektus.

Lietaus nuotekos: lietaus ir drenažo vandens nuotekų, patikslinus melioracijos sistemų situaciją, sprendiniai bus detalizuoti rengiant pastatų TP, pagal Kretingos rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus išduotas sąlygas 2011-11-29 Nr. V2-(3,4)-335.

Šildymas: pastatų šildymas numatomas kietu ir/ar skystu kuru įrengiant autonomines katilines kiekviename sklypo statinyje. Taip pat numatoma galimybė įrengti pastatų šildymo sistemas panaudojant atsinaujinančius energijos šaltinius. Sprendiniai detalizuojami rengiant pastatų TP.

Elektros tinklai: Planuojamoje teritorijoje lauko elektros tinklai įrengiami pagal LESTO išduotas sąlygas detaliajam planui rengti 2011-12-05, NR. TS-43530-11-3313. Pagal jas patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje numatoma modulinės tranzitinės transformatorinės statyba, taip pat numatoma išskirti vietas dėl 10 kV ir 0,4kV kabelių ir tranzitinių apskaitos spintų pastatymui. Sprendiniai detalizuojami rengiant pastatų TP, taip pat bus išskirtos žemės zonos bei nustatyti servitutai esamiems ir į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams ir įrenginiams.

Gatvių apšvietimas: papildomas gatvių apšvietimas numatomas prie formuojamos automobilių stovėjimo aikštelės ir bus tikslinamas rengiant pastato techninį projektą.

Ryšių tinklai: telekomunikacijų trasas numatoma projektuoti inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal TEO LT, AB projektavimo sąlygas 2011-11-22 Nr. 03-2-05-3160. Detaliajame plane numatytos konkrečios reikiamų telekomunikacijų tinklų trasos, kurios bus tikslinamos rengiant pastatų TP.

Melioracija: vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr. 71-1326) 5 str. 2 punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“. Esamų tinklų renovavimas ir naujų melioracijos tinklų tiesimas sprendžiamas STR techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

Planuojamų žemės sklypų naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų. Žemės sklypų naudojimo būdas, pobūdis, sklypo ribos pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

Numatomos apsaugos zonos: planuojamoje teritorijoje įrengus inžinerinius tinklus numatomos lauko vandentiekio, buitinių nuotekų, lauko elektros, lietaus kanalizacijos apsaugos zonos. Planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus ir nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų. Žemės sklypų naudojimo būdai, pobūdžiai, sklypų ribos pateikiami koncepcijos brėžinyje.

Numatomų statinių ir įrengimų planuojamoje teritorijoje sanitarinės apsaugos zonos neišeis iš už sklypų ribų. Sprendiniai detalizuoti detalaus plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinyje.

Vandens ir energijos sąnaudos, ūkio nuotekų ir atliekų kiekiai.

Vandens ir ūkio nuotekų, atliekų kiekiai, elektros bei dujų sąnaudos bus detalios skaičiuojamos, ruošiant pastatų sklypuose techninius projektus, įvertinus numatomų statybų sklypuose apimtį bei patalpų ir pastatų programas. Visos inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie Kretingos rajono centralizuotų tinklų. Buitinės atliekos talpinamos buitinių atliekų konteineriuose, kurias išveža specializuota autotransporto įmonė. Šiuo metu preliminarūs paskaičiavimai parodytų sekancias sąnaudas ir kiekius vienam sklypui per metus:

	Vienam pastatui per metus
vandens suvartojimas	apytikr. 0,4 tūkst. m ³
ūkio nuotekos	apytikr. 0,4 tūkst. m ³
elektros energijos suvartojimas	3 kW
buitinės atliekos	lt.

Inžinerinių tinklų techniniai projektai turi būti parengti ir suderinti pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

12.5 Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Transporto intensyvumas planuojamos teritorijos gretimybėje nėra didelis. Esamų kelių pralaidumai pakankami, todėl jų rekonstravimas planuojamos teritorijos ribose netikslingas. Naujai planuojamų sklypų ir pastatų reikmėms automobilių talpinimas sprendžiamas planuojamos teritorijos ribose. Papildomos vietos automobilių stovėjimui numatomos būsimoje parkavimo aikštelėje šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje. Įvažiavimai numatomi iš vietinio kelio.

12.6 Poveikis gyventojams ir aplinkai

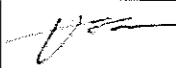
Sklypuose numatoma gyvenamoji veikla pavojaus aplinkai ir gyventojams nesukels. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ar dulkių tokia veikla neturi. Leidžiamas triukšmo lygis gyvenamose patalpose pagal HN 33:2011 neturi viršyti 45dBA (ekvivalentinis) ir 55 dBA (maksimalus) nuo 6-18 val., 40 dBA (ekvivalentinis) ir 50 dBA (maksimalus) nuo 18-22 val., 45 dBA (ekvivalentinis) ir 55 dBA (maksimalus) nuo 22-6 val., o teritorijoje atitinkamai 65 dBA (ekvivalentinis) ir 70 dBA (maksimalus) nuo 6-18 val., 60 dBA (ekvivalentinis) ir 65 dBA (maksimalus) nuo 18-22 val., 55 dBA (ekvivalentinis) ir 60 dBA (maksimalus) nuo 22-6 val. Pagrindinis teršimas - buitinės nuotekos – bus prijungtos prie esamų centralizuotų Kretingos rajono miesto tinklų ir valymo įrenginių, pagal išduotas AB „Kretingos vandenys“ technines prisijungimo sąlygas. Ūkio nuotekų kiekiai nebus dideli ir juos sudarys pagrindiniai buitiniai vandenys, nes gamybiniai – technologiniai procesai sklypuose nenumatomi. Taip pat nenumatomas ir oro teršimas, išskyrus natūralios ar ištraukiamos ventiliacijos išmetamo patalpų oro. Buitinės atliekos bus sandėliuojamos konteineriuose sklypo ribose ir transportuojamos į buitinių atliekų sąvartynus pagal sudarytas sutartis su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Automobilio stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose. Konstatuojame, kad sklypuose numatoma gyvenamoji veikla neturės žymaus poveikio tiek supančiai aplinkai, tiek gyventojams.

12.7 Planuojamos veiklos pasekmių įvertinimas

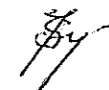
Ūkinės veiklos poveikis reguliuojamas LR Aplinkos apsaugos įstatymu. Planuojama ūkinė veikla: gyvenamoji ir komercinė. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų sklypų ir teritorijų paskirtį, naudojimo pobūdį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, detalizavime plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius detalizavime plane nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, neįtakos papildomais apribojimais gretimus žemės sklypus ir neįtakos jų paskirties. Teigiamos pasekmės būtų – tinkamas teritorijos sutvarkymas, gyvenamųjų ir aptarnavimo paslaugų kokybės gerinimas ir papildymas. Naujai pastatyti statiniai bus savo laikmečio liudininkas, taps nauja architektūrine vertybe ir pagerins daugeliui šeimų gyvenimo ir komercijos sąlygas.

12.8 Teritorijos strateginis vertinimas

Planuojamos teritorijos strateginis vertinimas neatliekamas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	V.Baškys	A049		2013

Su teritorijos vystymo koncepcija susipažinau: Jolanda Šoblinskienė



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

13. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos bendrasis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir pridėtame įstatymų ir normatyvinių dokumentų sąrašė.

Projektuojami sprendiniai atitinka Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jo dalies bendrajam planui ir kitiems reglamentuotiems dokumentams.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje suformuotų žemės sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – Žemės sklypo detalioju planu, numatoma suformuoti iš trijų žemės sklypų: du kitos paskirties žemės sklypus (K/K3) komercinės paskirties objektų teritorijoms, degalinių ir autoservisų statinių statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (K/K1) komercinės paskirties objektų teritorijoms, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (I/I1) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, vieną sklypą kitos paskirties žemės sklypas (I/I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, dešimt sklypų kitos paskirties žemės sklypai (G/G1) gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, vieną sklypą žemės ūkio (Z/Z3) rekreacinio naudojimo žemės sklypas.

Detaliojo plano rengimo tikslas – padalinti žemės sklypą, kad. Nr. 5637/0001:208 į dvi dalis, pakeisti atidalinto žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdį – paslaugų ir pramogų objektų statybos, atidalintą žemės sklypą sujungti su žemės sklypu kad. Nr. 5637/0001:206. Padalinti žemės sklypą, kad. Nr. 5637/0001:27, pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti žemės naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdžius – degalinių ir autoservisų statinių statybos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalioju planu:

Planuojami trys sklypai numatomi padalinti į šešiolika žemės sklypų		
1.	Žemės sklypų adresas	žemės sklypai Padvarių k. Kretingos r.
2.	Žemės sklypų kadastriniai Nr.	Nr. 5637/0001: 27, 5637/0001: 208, 5637/0001: 206
3.	Bendras žemės sklypų plotas	2,6604 ha (0,0814 + 1,9279 + 0,6511)
4.	Žemės ūkio paskirties	2,579 ha (1,9279 + 0,6511)
5.	Kitos paskirties, komercinės ir smulkaus verslo paskirties	0,0814 ha
6.	Žemės sklypų savininkas	Jolanda Šoblinskienė
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
8.	Servitutai	Žiūr. lenteles
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos žemės ūkio paskirties sklypams	5637/0001: 208 Elektros oro linijos apsaugos zona, plotas

	5637/0001: 208 ir 5637/0001: 206	0,0932ha, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona, plotas 0,067ha, vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona, plotas 0,0758ha, ryšių linijų apsaugos zona, plotas 0,0216ha, melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 0,6211ha, vandens telkinių apsaugos zona, plotas 0,6211ha. 5637/001: 206 Elektros linijų apsaugos zona, plotas 0,42ha, ryšių linijų apsaugos zona, plotas 0,128ha, kelių apsaugos zonos, plotas 0,09ha, įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 1,9279ha, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos, plotas 1,9279ha.
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos komercinės paskirties sklypui 5637/001: 27	melioracinės sistemos bei įrenginiai, plotas 0,0814ha, elektros oro linijos apsaugos zona, plotas 0,0177ha, vandens telkinių apsaugos zona, plotas 0,08ha

Detalioju planu reglamentais suformuojami šešiolika skirtingų žemės sklypų:
Žemės sklypų ribos, kuriuose numatomas mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos

Sklypo Nr.	Sklypo, (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo, (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo, (jo dalies) plotas m ²	Privalomieji reikalavimai							
		X	Y		Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	Statinio aukštis			Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas
							nuo žemės paviršiaus m	altitudė m	iki karnizo m			
1.	1 14 29 26	6200799,59 6200818,55 6200811,40 6200773,01	327749,88 327751,63 327839,90 327834,09	2537	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorija, degalinių ir autoservisų statinių statyba K/K3	12	39	-	0,4	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
1.	Servitutai		Statinio aukštų skaičius (nuo-iki)		Statinio paskirtys			Papildomi reikalavimai				
	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208		1 aukštas su mansarda		8.22 (pagal STR 1.01.09:2003)			a) architektūriniai, urbanistiniai				
2.	15 2 16 27	6200822,50 6200865,39 6200857,88 6200815,38	327751,63 327755,85 327845,24 327840,42	3826	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorija, degalinių ir autoservisų statinių statyba K/K3	12	39	-	0,4	0,8	Laisvo planavimo užstatymas

2.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208	1 aukštas su mansarda	8.22 (pagal STR 1.01.09:2003)	a) architektūriniai, urbanistiniai									
3.	14 15 27 16 17 28 38 18 19 39 42 22 43 46 44 41 40 37 31 32 33 35 34 30	6200815,55 6200822,50 6200815,38 6200857,88 6200857,52 6200815,06 6200807,38 6200849,54 6200849,12 6200807,01 6200771,87 6200766,38 6200768,43 6200762,65 6200770,79 6200782,69 6200781,01 6200803,32 6200803,80 6200795,20 6200793,53 6200781,83 6200784,15 6200809,38	327751,63 327751,95 327840,42 327845,24 327849,56 327844,54 327940,12 327944,66 327949,38 327944,51 327939,58 327967,07 327939,06 327967,65 327927,31 327928,98 327937,36 327940,56 327869,14 327866,64 327874,47 327872,25 327860,53 327865,18	1677	Kitos paskirties žemė	Infrastruktūros teritorija, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, 1/12	-	-	-	-	-	-	-
3.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208, kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 203												
4.	28 17 18 38	6200815,06 6200857,52 6200849,54 6200807,38	327844,54 327849,56 327944,66 327940,12	4072	Kitos paskirties žemė	Infrastruktūros teritorija, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos I/I	-	-	-	-	-	-	-
4.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208												
5.	39 19 3 7 8 9 20	6200807,01 6200849,12 6200848,60 6200845,33 6200845,39 6200826,97 6200803,11	327944,51 327949,38 327955,92 327956,40 327958,86 327994,87 327993,04	1617	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos K/K1	15	42	iki 5	0,55	1,5	Laisvo planavimo užstatymas	
5.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208	1 aukštas su mansarda	8,5 (pagal STR 1.01.09:2003)	a), b) architektūriniai, urbanistiniai									

6.	21 20 9 10 48 22	6200805,63 6200803,11 6200826,97 6200820,24 6200757,59 6200766,38	327961,77 327993,04 327994,87 328009,80 328029,97 327967,07	2757	Žemės ūkio paskirties žemė	Rekreacinio pobūdžio žemės sklypai Z/Z3	12	35	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
6.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			1 aukštai su mansarda		7.1 ir 8.13.5 (pagal STR 1.01.09:2003)			a) architektūriniai, urbanistiniai			
7.	23 43 46 4	6200741,14 6200768,43 6200762,65 6200730,97	327935,15 327939,06 327967,65 327971,92	960	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
7.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
8.	24 45 43 23 5	6200752,83 6200775,79 6200768,43 6200741,14 6200741,45	327898,01 327902,39 327939,06 327935,15 327934,04	967	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
8.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
9.	25 34 45 24 6	6200765,74 6200784,15 6200775,79 6200752,83 6200755,70	327857,11 327860,53 327902,39 327898,01 327888,91	896	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,30	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
9.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
10.	26 29 30 25	6200773,01 6200811,40 6200809,38 6200752,83	327834,09 327839,90 327865,18 327857,11	1025	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
10.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			

	komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208											
11.	35 33 32 31 36 45	6200781,83 6200793,63 6200795,20 6200808,80 6200805,93 6200775,79	327872,25 327874,47 327866,64 327869,14 327908,10 237902,39	1000	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
11.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
12.	45 36 37 40 41 44	6200775,79 6200805,93 6200803,32 6200781,01 6200782,69 6200770,79	327902,39 327908,10 327940,56 327937,36 327928,98 237927,31	980	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,27	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
12.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
13.	42 39 21 22	6200771,87 6200807,01 6200805,63 6200766,38	327939,58 327944,51 327961,77 327967,07	833	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,30	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
13.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
14.	4 22 47 50	6200730,97 6200766,38 6200761,59 6200723,57	327971,92 327967,07 328001,11 327995,85	1051	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,30	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
14.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			
15.	50 47 48 49	6200723,57 6200761,59 6200757,59 6200707,96	327995,85 328001,11 328029,97 328046,25	1690	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,30	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
15.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208			2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)			a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas			

	antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208, teisė važiuoti transporto priemonėms 1064 m ² (viešpataujantis daiktas) 103											
16.	49 11 12 13	6200707,96 6200718,67 6200716,93 6200692,24	328046,25 328042,48 328082,20 328097,04	718	Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos, vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų statybos, G/G1	12	37	iki 5	0,30	0,8	Laisvo planavimo užstatymas
16.	Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 207, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208, teisė važiuoti transporto priemonėms 111 m ² (tarnaujantis daiktas) ir 1064 m ² (viešpataujantis daiktas) 103		2 aukštai su mansarda		7.2 (pagal STR 1.01.09:2003)		a), d) architektūriniai, urbanistiniai, c) automobilių parkavimas					

Pastaba: Planavimo tikslo dalis numatanti padalinti sklypą kad. Nr. 5637/0001:208 į dvi dalis“ keitėsi dalinant sklypą į daugiau dalių planavimo eigoje, planavimo organizatoriaus iniciatyva, atitinkamai derinant šiuos keitimus visose planavimo sąlygose išdavusiose institucijose.

UŽSTATYMO ATSTUMAI IR AUKŠTINGUMO APRIBOJIMAI:

Pastatai planuojami 1-2 aukštų su mansarda, maksimalūs planuojamų pastatų aukščiai iki 15 m.

Būtina išlaikyti normuojamus atstumus pagal:

- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės 2011-02-22 Nr. 1-64;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 2010-12-07 Nr. 1-338;

Statinių planinė struktūra nustatoma rengiant techninius projektus.

Planuojamų pastatų apdaila – mūras, tinkuotas ir netinkuotas, klinkeris, medis, stiklas, spalvinis koloritas būdingas Kretingos rajonui.

Sklypų naudojimo režimai– pateikti teritorijos tvarkymo ir režimų brėžinyje.

Detalioju planu į planuojamą teritoriją numatomi įvažiavimai iš šiaurinės teritorijos pusės, nuo esamo kelio.

Žemės kasimo darbus Padvarių kaimo sklype leidžiama vykdyti vadovaujantis STR 1.07.02:2005 "Žemės darbai", taip pat pagal RSN 150-92 "Žemės darbų vykdymo Lietuvos Respublikoje nuostatai". Žemės ir statinių statybos darbams vykdyti statytojas turi gauti leidimus.

Sklype nustatomi servitutai ir apsauginės inžinerinių tinklų zonos:

Servitutai:

1. žiūr. lenteles.

Apsaugos zonos:

2. elektros linijos (nuo ašies) – 1,0 m;
3. vandentiekio (nuo vamzdžio išorinės sienutės) – 5,0 m;
4. fekalinės kanalizacijos (nuo vamzdžio išorinės sienutės) – 5,0 m;
5. ryšių kabelio - (nuo ašies) – 1,0 m;

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nesukurs taršų SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Paviršinio vandens telkinių apsaugos juostos ir ekologinės apsaugos zonos nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-98 „Dėl Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“. Vandens telkinių apsaugos zonos yra:

Visas, detalioju planu, formuojamas sklypas pagal registro duomenis patenka į apsaugos zoną, tvenkinio apsaugos juosta 25 metrai, o pagal nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ bei pagal „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ numatoma 100 metrų riba kada galima statyti namus.

Nuo skystojo kuro degalinių kolonėlių ir požeminių rezervuarų iki 1-2 butų gyvenamųjų namų sienų artimiausių taškų – 50 metrų. TP privalu išlaikyti šį atstumą neišeinant iš 1 ir 2 skl. ribų.

Pastaba: inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų nustatytų „Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose“ (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343, 1995-12-29 nutarimo Nr. 1640 nauja redakcija).

Sklypo vertikalinio planavimo planai turi būti rengiami techninio projekto rengimo metu.

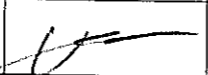
Automobilių laikinasis stovėjimas numatomas planuojamo sklypo ribose, o stovėjimas planuojamas automobilių garažuose.

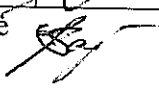
Automobilių stovėjimo vietų pagrindimas: Pagal STR 2.06.01:1999 “Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos” 10 lentelę, planuojamos 29 automobilių stovėjimo vietos. Pagal STR 2.06.01:1999 “Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos” 12 lentelę, vienai automobilio stovėjimo vietai reikalinga 20 m² ploto. Planuojama apie 400 m² ploto automobilių saugykla. Miesto reikmėms automobilių stovėjimo vietų nenumatoma.

Sklypo ribose įrengiamas pėsčiųjų-dviračių takas.

Želdiniai. Pagal LR Aplinkos ministro įsakymą “Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” 2007 gruodžio 21d., nustatomas planuojamoje teritorijoje želdinių plotas gyvenamojoje teritorijoje – ne mažiau 30% nuo viso žemės sklypo ploto.

Formuojamuose žemės sklypuose esantys tinklai ir nauji tinklai rekonstruojami, naujai klojami ar iškeliami pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	V. Baškys	A049		2013

Su detaliojo plano sprendiniais susipažinau: Jolanda Šoblinskienė 

14. INŽINERINIAI TINKLAI

14.1 Bendroji dalis

Rengiant detalijame plane numatytų pastatų, statinių statybos techninį (-ius) projektą (-us), inžineriniai tinklai bus suprojektuoti pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Esamus ir detalijame plane planuojamus įrengti inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LRV 1992 06 12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detalijame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vykdam tinklų statybos darbus, tinklų pajungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Žemės sklypo naudotojai privalo finansuoti ir atlikti požeminių inžinerinių tinklų, įrenginių projektavimo ir statybos darbus, dangų, gerbūvio elementų atstatymo darbus (vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, taip pat išskyrus tuos atvejus, kai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis yra sutariama kitaip, remiantis išduotomis tinklų techninėmis sąlygomis, galimais dvišaliais susitarimais).

Grafinėje dalyje (žr. inžinerinių tinklų brėžinį) nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų tikslinti rengiant statybos techninį projektą (-us) atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninio projekto rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos gali būti tikslinamos, suderinus tai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

14.2 Vandentiekis

Projektinė dokumentacija paruošiama pagal UAB „Kretingos vandenys“ išduotas 2011-11-28 detalios plano rengimo sąlygas Nr.29-86. Numatomiems statyti objektams, visuomeninės-komercinės paskirties ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje planuojamas vandens pasijungimas prie Kretingos rajono centralizuotų tinklų nuo Darbėnų-Kretingos plento. Atstumas iki centralizuotos vandentiekio linijos apie 300 m.

Tokios paskirties statiniams pagal normų reikalavimus reikalingas gaisrinis vandentiekis. Tuo tikslu, pėsčiųjų taku, planuojama žiedinio vandentiekio linija pajungiama vienam gale prie planuojamo vandentiekio. Priešgaisriniai hidrantai numatomi rengiant pastatų TP.

Už pirmos išorinės sienos planuojami vandens apskaitos mazgai kiekvienam pastatui. Esant daugiau patalpų savininkų ar nuomininkų, kiekvienam jų bus statomas atskiras vandens skaitiklis.

Skaičiuotini vieno pastato vandens poreikiai sudaro 0,045 m³/val., 1,09 m³/p., 0,4 tūkst. m³/met. Priešgaisriniai išorės poreikiai sudaro 25 l/sek., vidaus 38,8 l/sek. Išorės gaisriniai poreikiai turi būti tenkinami iš numatomų šuliniuose gaisrinių hidrantų.

14.3 Ūkio nuotekos

Pagal minėtas UAB „Kretingos vandenys“ išduotas 2011-11-28 detalios plano rengimo sąlygas Nr.29-86 projektuojamas centralizuotas nuotekų surinkimas, numatant pasijungimą prie centralizuotų Kretingos rajono tinklų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 18 straipsnio 5 dalimi ir LR statybos įstatymo 20 straipsnio 7 dalimi, užsakovas, pastatęs viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros objektus, sudaro su rajono viešuoju vandens tiekėju sutartį dėl įrenginių ir požeminių tinklų eksploatavimo ar jų perdavimo bendrovei.

Užsakovui planuojant teritorijos užstatymą būtina: įvertinti ir išlaikyti LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Skaičiuotini vieno pastato buitinių nuotekų kiekiai sudaro 0,045 m³/val., 1,09 m³/p., 0,4 tūkst. m³/metus. Nutekančių teršalų kiekiai sudarys BDS = 2,4 kg / p, 0,85 t / metus, SM=3,6 kg / p, 0,98 t. / metus.

14.4 Lietaus nuotekos

Sklypo lietaus ir drenažo nuotekas numatoma nuvesti ir pajungti į esamus melioracijos įrenginius, juos pertvarkant techninių projektų rengimo metu į artimiausius lietaus kanalizacijos šulinius. Paviršinio ir gruntinio vandens nuvedimas naujai sprendžiamas ir nurodytas inžinerinių tinklų brėžinyje. Lietaus vandens nuotekų debitai vienam pastatui sudaro 21,6 l/sek, 864 m³/metus.

14.5 Šilumos tiekimas

Projekte „Žemės sklypo Padvarių kaime, Kretingos rajone detalūs planas“ šilumą numatoma tiekti iš autonominių kietojo kuro katilų, nes centralizuotos šildymo sistemos nėra.

14.6 Elektros tiekimas. Bendrieji duomenys

Detalaus plano elektrotechninei daliai rengti yra Akcinės Bendrovės „LESTO“ išduotos sąlygos detaliam planui rengti 2011-12-05 Nr.TS-43530-11-3313. Pagal jas elektros energijos tiekimas į planuojamus sklypus numatytas iš Akcinei Bendrovei „LESTO“ priklausančios 10/0,4 kV modulinės transformatorinės (keičiant esamą transformatorinę KT KR-813).

Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo 10 kV oro linijos L-800 iš Kretingos 110/35/10 kV TP į numatomą 10/0,4kV modulinę tranzitinę transformatorinę.

Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirti žemės zonas inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiamus servitutus 0,4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatomos 10/0,4kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatomas 0,4 kV skirstomąsias spintas, įvadines apskaitos skirstomąsias spintas ir įvadines apskaitos spintas. Transformatorinės statybai numatytas atskiras privažiavimas ir 10 metrų spinduliu nenumatomas užstatymas.

Elektrotechnikos dalies sprendiniuose taip pat atsižvelgta į kitus inžinerinės infrastruktūros tinklus, kelius ir privažiavimus, savininkų žemės sklypų ribas.

Žemės klausimai elektros linijų tiesimo vietose sprendžiami sutinkamai „Žemės“, „Elektros energetikos“ ir kitų įstatymų reikalavimais:

- žemės juostos laikinam naudojimui elektros tinklų statybos laikotarpiu suteikiama LR Vyriausybės nustatyta tvarka;
- žemės sklypai, esantys elektros tinklų apsaugos zonose, nepaimami iš žemės savininkų (naudotojų) ir jie naudojami kitoms reikmėms laikantis „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir „Elektros tinklų apsaugos taisyklių“ reikalavimų.
- skirstomojo tinklo operatorius tiesi naujus 10 kV ir 0,4 kV skirstomuosius tinklus kitų asmenų žemėje turi teisę tik sudarius žemės sklypų servituto sutartis sutinkamai su LR Civiliniu Kodeksu.
- 10 kV ir 0,4 kV kabelių linijoms projektuojami servitutai. Žemės sklypai ir jų dalys, kelias (takas), kuriuose suprojektuoti elektros energetikos objektų servitutai, vieta, ribos, keliai (takai), kuriais bus naudojama servituto teise, plotai, naudojimosi servitutais teisės, sąlygos ir laikas nurodyti detalus plano pagrindiniame brėžinyje, iš to skaičiaus;
- kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis [Civilinis Kodeksas 4.117 str., 4.123 str.];
- servitutas, suteikiantis teisę tiesi požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis – [Civilinis Kodeksas 4.123 str.];
- naudojimosi servitutais sąlygos – suteikiama teisė naudotis žemės sklypų dalimis, kuriose nutiestos elektros linijos, neatlygintinai;
- galiojimo laikas – yra neriboto laiko ir perleidus žemės sklypą kitiems nuosavybėn arba suteikus naudotis lieka galioti.

Servitutai gali būti panaikinti įstatymų nustatyta tvarka

Projektuojant servitutus vadovautasi LR Civiliniu kodeksu [CK], 1995-12-12 d. LR Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, LR Žemės įstatymu, Elektros energetikos įstatymu.

14.7 Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos aprūpinimas elektra sprendžiamas kompleksiskai visiems objektams. Elektros energijos tiekimui užtikrinti numatyta:

- oro linijos L-800 trasa;
- 0,4 kV kabelių linijos;
- 0,4 kV vartotojų įvadinį apskaitos spintos.

Sutinkamai su Akcinės bendrovės „LESTO“ sąlygomis detaliam planui rengti, planuojamai teritorijai įrengta galia – 60 kW, leistinoji naudoti galia – 60 kW, perskirstant pagal kategorijas: III kat.-60 kW.

Apsaugos zonos ir apribojimai:

Planuojamai teritorijai dėl esamų ir nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir atiduotų naudoti elektros tinklų ir transformatorinės taikomi „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir „Elektros tinklų apsaugos taisyklių“ reikalavimai:

1. Išilgai požeminių elektros kabelių linijų - žemės juostos apribotos vertikaliomis plokštumomis, esančiomis abiejose linijos pusėse nuo kabelių linijų konstrukcijų kraštinių taškų - 1 m.
2. Elektros tinklų apsaugos zonose be raštinio tuos elektros tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimo draudžiama: statyti bet kokius statinius, krovimo, žemės kasimo, melioravimo, užtvindymo darbus, vielines užtvaras ir metalines tvoras, sodinti arba kirsti medžius, dirbti žemės darbus giliau kaip 0,3 m, taip pat lyginti gruntą, įrengti sporto, žaidimų aikšteles, viešojo transporto sustojimo vietas, visų rūšių mašinų ir mechanizmų stovėjimo aikšteles.
3. Prie planuojamos transformatorinės numatomas atskiras privažiavimas ir 10 metrų atstumu nenumatytas užstatymas.

14.8 Pravažiavimo apšvietimas

Apšvietimas planuojamas suprojektuotame pravažiavime ir įvažiavime apšviečiami šviestuvais ant metalinių cinkuotų atramų. Pravažiavimo apšvietimas maitinamas 0,4 kV kabelių linijomis nuo numatomos modulinės tranzitinės transformatorinės. Gatvių apšvietimo tinklui rezervuojamos atskiros 0,4 kV kabelių linijų trasos. Gatvių apšvietimas valdomas centralizuotai iš AB „LESTO“ priklausančių apšvietimo valdymo spintų.

Visi aukščiau išvardinti elektros tinklai statomi parengus tų statinių techninius projektus.

14.9 Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklypuose talpinamus buitinių atliekų konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų specializuotais išvežėjais į buitinių atliekų sąvartyną arba perdirbimo įmonę.

14.10 Susisiekimas

Planuojama teritorija yra esamame Padvarių kaime, Kretingos rajone. Susisiekimo sistema formuojama ir ji pateikta Susisiekimo schemeje. Privažiavimas į sklypus nuo vietinio kelio. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Automobilių parkavimo aikštelėse numatyti naftos produktų gaudytuvai pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“ ir jie bus detalizuojami rengiant techninius projektus.

14.11 Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo ploto.

14.12 Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius

Planuojamų žemės sklypų gretimybės pagal valstybės įmonės registrų centro duomenis:

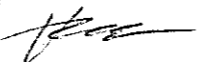
1. Žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kurie priklauso J.Šoblinskienei, A.V. Butkui, J.Pilibaičiui, o dalis greta esančio žemės sklypo teritorijos Nekilnojamojo turto registre neįregistruota ir patenka į laisvą valstybinės žemės fondą.

14.13 Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

1. LR Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21 (Žin., 1992, Nr. 5-75) (1996-05-28 redakcija);
2. LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15, Nr. IX-2466, 2004-09-28 (Žin., 2004, Nr. 152-5532);
3. LR Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. I-1983, 2004-01-27 (Žin., 2004, Nr. 28-868);
4. LR Atliekų tvarkymo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1004, 2002-07-01 (Žin., 2002, Nr. 72-3016);

5. LR melioracijos įstatymas Nr. I-323, 1993-12-09 (Žin., 1993, Nr. 71-1326) (2004-02-05 redakcija);
6. LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343, red. 1995-12-29 nutarimas Nr. 1640 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652, 1996, Nr. 2-43);
7. LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228);
8. LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878);
9. LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 137-5624);
10. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“;
11. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	V. Baškys	A049		2013

Su inžinerinių tinklų sprendiniais susipažinau: Jolanda Šoblinskienė 