

**ŽEMĖS SKLYPO NORMANTŲ K., KRETINGALĖS SEN., KLAIPĖDOS R.,
KADASTRINIS NR. 5528/0001:582,
DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS.

Planuojamos teritorijos adresas – žemės sklypas Normantų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., sklypo kadastrinis Nr. 5528/0001:582.

Detaliojo planavimo organizatorius – Anatolij Ariničev. Planavimo darbų organizavimo pagrindas – 2009 12 30 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartis Nr. Ar.9-454.

Detaliojo plano rengėjas – architektas Darius Antanavičius.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į sklypus.

Žemės sklypo Normantų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., sklypo kadastrinis Nr. 5528/0001:582, detaliojo plano koncepcija (**toliau – koncepcija** arba **detaliojo plano koncepcija**) parengta vadovaujantis:

1) 2003 01 21 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. Ar.9-8;

2) Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-07-28 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 268.S, o taip pat prie jo pridedamomis sąlygomis:

2.1) Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-07-28 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2010.268;

2.2) Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Gargždų skyriaus 2010-06-10 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. GE2-240;

2.3) LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-06-22 raštu Nr. (9.14.3.)-LV4-3356 dėl sąlygų detaliam planui rengti;

2.4) Pajūrio regioninio parko direkcijos 2010-06-16 planavimo sąlygomis rajono lygmens detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 6.1-250;

2.5) AB „VST“ 2010-07-20 sąlygomis detaliam planui rengti Nr. TS-10-21-0820;

2.6) Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2010-06-30 raštu Nr. (35.19)-St.3-196 dėl planavimo sąlygų;

2.7) Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2010-06-11 raštu Nr. KA6-149 dėl sąlygų detaliesiems, bendriesiems, specialiesiems planams rengti.

GALIOJANTYS PLANAVIMO DOKUMENTAI. PLANO SAŠAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-07-28 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2010.268, detaliojo plano koncepcijai taikomi sekantys galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Bendrųjų planų sprendiniai:

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, registro Nr. 003551000710.

Specialiųjų planų sprendiniai:

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, registro Nr. 003553000658;
- Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas (Teritorijų planavimo dokumentų registre registro Nr. išduotose planavimo sąlygose nenurodytas).

Detaliųjų planų sprendiniai – planuojamai teritorijai galiojančių detaliųjų planų nėra (išduotose planavimo sąlygose nenurodyta).

Planuojamoje teritorijoje rengiami planavimo dokumentai – nėra (išduotose planavimo sąlygose konkretūs duomenys nenurodyti).

Gretimybėse rengiami planavimo dokumentai – išduotose planavimo sąlygose konkretūs duomenys nenurodyti, žemiau pateikiama informacija pagal prie sąlygų pridėtą Teritorijų planavimo duomenų banko išrašą:

- Detalusis planas. Planavimo organizatorius V. Einikis. Sąlygų Nr. 2008598.

Ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai – nėra (išduotose planavimo sąlygose nenurodyta).

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Analizuojama teritorija - tai žemės sklypas Normantų k., Kretingalės sen., Klaipėdos r., sklypo kadastrinis Nr. 5528/0001:582 bei jo gretimybės. Planuojama teritorija yra privatus žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kurio plotas 0,66 ha. Planuojamos teritorijos ribos sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis.

Planuojama teritorija patenka į Pajūrio regioninio parko buferinę apsaugos zoną. Šioje teritorijoje galioja LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ LIII skyriaus „Valstybinių parkų (nacionalinių ir regioninių) apsaugos zonos“ reikalavimai.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PADĖTIS, APŽVALGA.

Sklypas yra apie 290 metrų nuo Klaipėdos miesto administracinės ribos, į šiaurę nuo Klaipėdos miesto. Į pietryčius nuo žemės sklypo už 240 metrų praeina geležinkelis; planuojama teritorija į geležinkelio sanitarinės apsaugos zoną (200 metrų nuo geležinkelio bėgių) nepatenka. Į rytus nuo planuojamo sklypo yra kelias Šilutė-Klaipėda-Palanga-Liepoja maždaug 400 metrų atstumu nuo sklypo; į šio kelio apsaugos ar sanitarinės apsaugos zonas planuojama teritorija nepatenka.

Sklypas ribojasi su 5 gretimais sklypais, žemės ūkio paskirties ir kitos paskirties – gyvenamosiomis teritorijomis. Šiaurinė riba sklypas ribojasi su esamu bendro naudojimo pravažiavimo keliu, esančiu valstybinės žemės fonde.

Pažymėtina, kad aplink planuojamą sklypą plytinčios teritorijos, esančios tarp Pajūrio regioninio parko ribų ir kelio Šilutė-Klaipėda-Liepoja, palaipsniui yra urbanizuojamos dominuojančiai gyvenamuoju sodybiniu užstatymu, kas atitinka Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Planuojamai teritorijai gretimuose sklypuose yra įrengta kompleksinė drenažo sistema. Drenažo įrenginiai priklauso valstybei. Pačiame planuojamame sklype drenažo sistemos atšakų nėra.

3. TERITORIJOS APSAUGOS STATUSAS.

Planuojama teritorija nepatenka į **NATŪRA 2000** teritorijų ribas. Gretimybėse **NATŪRA 2000** teritorijų nėra.

Planuojamo sklypo visa teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, kurioje taikomi LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ skyriaus „LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos“ reikalavimai. Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje vadovaujama LR Aplinkos ministro 2002-08-10 įsakymu Nr. 425 patvirtintu „Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentu“, LR Aplinkos ministro 2005-06-02 įsakymu Nr. D1-282 patvirtintu Pajūrio regioninio parko tvarkymo planu. To pagrindu planuojamuose sklypuose mažaaukštei gyvenamajai statybai taikomi specialūs apribojimai: maksimalus sklypų užstatymo plotas iki 5 %, draudžiama statyba, kuri pažeistų reljefo raiškumą bei didintų regioninio parko vizualinę taršą; nurodoma atsižvelgti į rekomendacijas naujus statinius projektuoti ne aukštesnius kaip 8,5 m, prisilaikyti šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumų, architektūrą neutralizuojant želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelių želdiniais.

Planuojamo sklypo visa teritorija yra Kurortų apsaugos zonoje.

Planuojamoje teritorijoje (žemės sklype) kitų nustatytų specialiųjų naudojimo sąlygų nėra:

Planuojamas sklypas į 3 km pločio Baltijos jūros kranto apsaugos zoną (LR aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymas Nr.73 dėl Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2000, Nr.19-473)) **nepatenka**. Nuo jūros sklypas yra apie 4 km atstumu.

Planuojamas sklypas į esamo geležinkelio 200 metrų sanitarinę apsaugos zoną ir 45 metrų geležinkelio apsaugos zoną **nepatenka**.

4. APLINKOS BŪKLĖ.

Teritorija yra žemės ūkio naudmenos, šiuo metu aktyviai žemės ūkio veiklai nenaudojamos (dirvonuojančios žemėnaudos). Žemės ūkio kolektyvizacijos periodu teritorija kompleksiskai numelioruota ir ilgą laikotarpį aktyviai naudota kaip žemės ūkio naudmenos. Prasidėjus žemės nuosavybės restitucijos procesui, suformuotas žemės sklypas ir gražintas buvusiam savininkui. Po to atskirais sezonais sklypo žemėnaudos dar buvo naudojamos žemės ūkio kultūrų auginimui arba dirvonavo. Dirvonavimas nebuvo savaiminis, stichinis, ilgalaikis, žemėnaudos buvo prižiūrimos, todėl teritorija nėra apaugusi krūmynais ar medžiais. Taip pat pažymėtina, kad susiformavusiai aplinkai turėjo ir turi kelio Šilutė-Klaipėda-Liepoja ir respublikinio geležinkelio greta buvimas.

Dėl planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vykdytos žemės ūkio veiklos planuojamoje teritorijoje (kaip ir jos gretimybėse) saugomų gyvūnų rūšių, jų natūralių buveinių nėra.

Dėl planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vykdytos žemės ūkio veiklos planuojamoje teritorijoje saugomų augalų rūšių, jų natūralių buveinių nėra.

Planuojamoje teritorijoje, jos gretimybėse kitų saugotinių gamtinių vertybių nėra.

Numatoma mažaaukštė gyvenamoji statyba, jos aptarnavimui numatoma sukurti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūra jokio išskirtinio poveikio gyvajai gamtai neturės.

Planuojama teritorija nėra išskirtinai jautri ir (arba) vertinga aplinkos apsaugos požiūriu. Planuojama teritorija yra Pajūrio regioninio parko buferinėje apsaugos zonoje, todėl, vertinant kompleksiskai, yra vertinga Pajūrio regioninio parko ir jo buferinių zonų kraštovaizdžio išsaugojimo atžvilgiu, teritorijoje neturi rasti antropogeninės veiklos elementų sumos, kurie pradėtų dominuoti prieš Pajūrio regioninio parko gamtinę aplinką. Šiam aspektui užtikrinti yra numatyti specialūs apribojimai (žr. Pajūrio regioninio parko direkcijos 2010-06-16 planavimo sąlygas rajono lygmens detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 6.1-250 bei šio aiškinamojo rašto skyriaus dalį „3. Teritorijos apsaugos statusas“).

Planuojamoje teritorijoje, tiesioginėse gretimybėse gamybinių, sandėliavimo, kitų išskirtinių taršos objektų nėra, kurie neišvengiamai įtakotų formuojamą gyvenamąją aplinką.

5. TRANSPORTAS.

Ties šiaurine sklypo riba yra esamas aptarnaujantis lauko kelias (bendro naudojimo pravažiavimas), skirtas patekimui į šį, gretimus, kitus netoliese esančius sklypus. Atsižvelgiant į STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, šiam keliui perspektyvoje priskirtina D1-2 kategorija.

Transporto judėjimas šiuo lauko keliu ypač ekstensyvus, kelias beveik visai nenaudojamas, užžėlęs.

6. TERITORIJOS UŽSTATYMO ĮVERTINIMAS URBANISTINIŲ-ARCHITEKTŪRINIŲ ASPEKTU.

Planuojama teritorija, jos artimiausios gretimybės neurbanizuotos. Tai – žemės ūkio paskirties žemės naudmenos.

7. TERITORIJOS FUNKCINĖ PASKIRTIS.

Planuojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė.

8. TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS.

Vandentiekio, nuotekų šalinimo, dujotiekio, ryšių, elektros tinklų, kitų inžinerinių sistemų ar tinklų planuojamoje teritorijoje, jos artimiausiose gretimybėse nėra.

Gretimuose sklype yra melioracijos sistemos atšakos.

9. TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) nuosavybės teisėmis priklauso Anatolij Ariničev. Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra, šiuo metu tai – žemės ūkio paskirties žemės naudmenos. Planuojamame sklype melioracijos nėra. Valstybei priklausančios melioracijos sistemos atšakos praeina gretimuose sklypuose.

10. NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO VERTYBĖS.

Planuojamoje teritorijoje, jos gretimybėse kultūros paveldo vertybių nėra, neregistruota.

III. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS SPRENDINIAI.

1. BENDROJI DALIS.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,66 ha.

Esamo žemės sklypo kadastro Nr. 5528/0001:582 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties į kitą paskirtį. Esamo sklypo sąskaita (jį padalinant) formuojami trys žemės sklypai.

Suformuojamų trijų žemės sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas (dominuojantis) - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (G1; sodybinio tipo gyvenamųjų namų su priklausiniais statybai ir eksploatacijai).

Suformuojamų trijų žemės sklypų teritorijų dalyse nustatomi skirtingo žemės naudojimo režimai (teritorijos), skirtos privažiavimo, pėsčiųjų takų, inžinerinių tinklų, vandentiekio gręžinio, nuotekų valymo įrenginių statybai / įrengimui ir eksploatacijai, taip pat esamo bendro naudojimo kelio normatyvinių raudonųjų linijų ir perspektyvinių kelio (gatvės) infrastruktūros elementų įrengimo galimybėms užtikrinti.

Kompleksiškai spręsti ir įrengti privažiavimą ir pėsčiųjų takus, jų infrastruktūrą.

Kompleksiškai spręsti ir įrengti inžinerinės infrastruktūros (inžinerinių tinklų, vandentiekio gręžinio, nuotekų valymo įrenginių, priešgaisrinio tvenkinio, kita) įrengimą.

Vykdamas žemės ir statybos darbus, planuojamoje teritorijoje vykdyti žvalgomąją priežiūrą, nes pokario laikotarpiu teritorija nebuvo užstatyta ir yra tikimybė, kad gali būti išlikę sprogmenų.

2. ARCHITEKTŪRINĖ-URBANISTINĖ DALIS.

Statinius projektuoti ir statyti prisilaikant šiam regionui būdingų tradicinės regiono architektūros savitumų. Formuojant užstatymą, siekti suteikti kupetinio kaimo užstatymo bruožų.

Formuojamuose sklypuose gyvenamųjų namų statybai pastatų aukštis iki 8,5 metrų.

Suformuojamų žemės sklypų maksimalus sklypo užstatymo tankis – iki 5 %.

Jei šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų lygmenyje ateityje būtų padidintas leidžiamas maksimalus sklypų užstatymo tankis (leistas maksimalus didesnis nei 5 %), šiuo detaliuoju planu suformuotų sklypų maksimalus sklypo užstatymo tankis leidžiamas toks, koks būtų nustatytas bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentais, t.y. tuo atveju keisti šio detaliojo plano sprendinių, norint projektuoti didesnę sklypo užstatymo tankį, nereikėtų. Tačiau šiuo atveju planuojamų sklypų užstatymo tankis negali būti didesnis nei reglamentuota STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede.

Vykdamas statinių projektavimo ir statybos darbus, draudžiama pažeisti reljefo raiškumą bei didinti regioninio parko vizualinę taršą. Naujus statinius vizualiai neutralizuoti projektuojant ir įrengiant želdinių grupes prie sodybų ir apsauginius kelio želdinius.

Pastatus projektuoti ir statyti planuojamose statomų pastatų zonose nepažeidžiant insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normų.

Detalijame plane naujai planuojamų pastatų, statinių statybą galima vykdyti tik tokią veiklą suderinus ir įteisinus Teritorijų planavimo, Statybos įstatymo, Aplinkos apsaugos įstatymo, kitų įstatymų ir poįstatyminių aktų nustatyta tvarka.

3. TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS.

Planuojamoje teritorijoje formuojamų sklypų dalyse, skirtose inžinerinei infrastruktūrai, kompleksiškai įrengti reikalingą susisiekimo infrastruktūrą (pastatyti bendro naudojimo privažiavimą, pėsčiųjų takus, kita), užtikrinant įvažiavimus, įėjimus į formuojamus sklypus proj. Nr. 1, 2, 3.

Planuojamo privažiavimo kelio važiuojamosios dalies plotis - ne mažiau 6 m. Planuojamo bendro naudojimo pėsčiųjų tako (šaligatvio) plotis - ne mažiau 1,5 m.

Planuojamų bendro naudojimo privažiavimo proj. Nr. 1 ir automobilių apsisukimo aikštelės proj. Nr. 2 atkarpoje tarp sąlyginių ribų "AA" ir "BB" (žr. grafinę dalį) projektavimo, statybos, eksploatacinės priežiūros ir remonto darbus atlikti ir finansuoti šiame DP formuojamų žemės sklypų proj. Nr. 1, 2, 3 ir greta rengiamu (ar parengtu ir patvirtintu) sklypo kadastrinis nr. 5528 / 0001:729 detaliuoju planu planuojamų (suformuotų) sklypų proj. Nr. 1, 2, 3, 4, 5 savininkams. Rekomenduojama dėl nurodytos privažiavimo atkarpos su automobilių stovėjimo aikštele projektavimo, statybos ir eksploataavimo tarp nurodytų sklypų savininkų sudaryti ilgalaikę sutartį.

Rengiant gyvenamųjų pastatų statybos techninius projektus, automobilių statymą numatyti sklypų dalyse su G1 naudojimo režimu. Projektuoti ir įrengti automobilių statymui skirtus statinius (aikšteles, stogines, garažus, panašiai).

Privažiavimo infrastruktūros teritorijas (I2) pritaikyti žmonių su negalia judėjimui, vadovautis STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms".

4. INŽINERINIŲ TINKLŲ DALIS. KOMUNIKACINIAI KORIDORIAI.

Planuojamoje teritorijoje kompleksiskai įrengti reikalingą inžinerinę infrastruktūrą, skirtą teritorijoje planuojamų statinių inžineriniam aptarnavimui.

Kompleksiškai planuojamoje teritorijoje įrengti/pastatyti centralizuotus elektros tiekimo tinklus VST išduotas sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje numatomų pastatų, statinių inžineriniam aptarnavimui kompleksiskai laikinai įrengti vietinius vandentiekio, buitinių nuotekų inžinerinius tinklus ir statinius. Perspektyvoje, pastačius centralizuotus komunalinius vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų tinklus ir esant techniškai ir ekonomiškai pagrįstoms galimybėms, esamus vietinius tinklus perjungti prie centralizuotų komunalinių tinklų. Iki tol nuotekas tvarkyti vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-09-11 įsakymu Nr. D1-412 dėl Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo, be galimybės išleisti nuotekas į esamus natūralius atvirus vandens telkinius.

Kompleksiškai planuojamoje teritorijoje įrengti laikiną vietinį vandentiekio gręžinį ir vandentiekio skirstomuosius tinklus. Perspektyvoje planuojamus skirstomuosius vandentiekio tinklus perjungus prie centralizuotų komunalinių tinklų (tokius įrengus), laikiną vietinį vandentiekio gręžinį tamponuoti vadovaujantis aplinkosauginiais normatyviniais aktais.

Kompleksiškai planuojamoje teritorijoje įrengti buitinių nuotekų surinkimo-nuvedimo tinklus ir laikinus vietinius valymo įrenginius su išvalytų nuotekų kauptuvu-priešgaisrinio tvenkiniu. Perspektyvoje planuojamus skirstomuosius buitinių nuotekų tinklus perjungus prie centralizuotų komunalinių tinklų (tokius įrengus) ir įrengus sužiedintą vandentiekį su priešgaisriniais hidranta, laikinus vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius demontuoti vadovaujantis aplinkosauginiais normatyviniais aktais, o išvalytų nuotekų kauptuvą-priešgaisrinį tvenkinį naudoti tik kaip atraktyvią kūdrą arba jį užpilti.

Pastatų vidaus šildymui projektuoti ir įrengti vietines vidaus šildymo sistemas.

Perspektyvoje šalia planuojamos teritorijos įrengus centralizuotus dujotiekio tinklus ir esant techniškai ir ekonomiškai pagrįstoms galimybėms, rekomenduojama pastatų vidaus šildymo sistemas prijungti prie dujotiekio tinklų. Planuojamuose sklypuose inžinerinių tinklų koridoriuje (inžinerinės infrastruktūros teritorijoje I2) rezervuoti vietą galimiems perspektyviniams skirstomiesiems dujotiekio tinklams.

Inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LRV 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais aktais.

Komunikacinis koridorius (vadovaujantis sąvokos apibrėžimu, pateiktu Teritorijų planavimo įstatyme) yra detalijame plane numatomos perspektyvinės bendro naudojimo gatvės ir jos raudonosios linijos (15 m pločio). Perspektyvinė gatvė numatoma esamo lauko kelio, esančio valstybinėje žemėje, teritorijoje.

Susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinio (lape DPS-3) grafiniame dalyje nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų galima tikslinti rengiant statybos techninį projektą (-us) atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, atsižvelgiant į trečiųjų asmenų interesus, kitus objektyvius faktorius.

5. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI.

Formuojamame žemės sklypo proj. Nr. 1 įrengti priešgaisrinį tvenkinį.

Planuojamus pastatus projektuoti ir statyti II ugniai atsparumo. Projektuojant žemesnio ugniai atsparumo pastatus, išlaikyti reglamentuojamus atstumus tarp pastatų, užtikrinti visus kitus priešgaisrinius normatyvinius reikalavimus (gaisrinių skyrių maksimalų plotą, pan.).

Perspektyvoje, įrenginėjant komunalinę centralizuotą vandentiekio sistemą, gatvių infrastruktūros teritorijose vandentiekio sužiedintuose tinkluose projektuoti ir įrengti priešgaisrinius hidranta vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“, „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, „Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, STR 2.08.01:2004 „Dujų sistemos pastatuose“, kitais priešgaisrinę saugą reglamentuojančiais normatyviniais teisės aktais.

6. HIGIENINIAI, APLINKOSAUGINIAI REIKALAVIMAI. ŽELDINIAI. POVEIKIS APLINKAI. KITA.

Apželdinti formuojamų žemės sklypų dalis želdiniais. Apželdinimą spręsti želdinių grupėmis prie sodybų ir apsauginiais kelio, privažiavimo želdiniais, siekiant neutralizuoti statinių vizualinį poveikį kraštovaizdžiui. Apželdinimą spręsti rengiant statybos techninius projektus, nustatant medžių, kitų želdinių rūšinę sudėtį, skaičių, vietas, kita.

Rengiant pastatų, statinių statybos techninį (-ius) projektą (-us), vadovautis higieniniais, aplinkosauginiais teisės, normatyvinių aktų reikalavimais.

Užtikrinti pastatų patalpų natūralaus apšviestumo ir insoliacijos norminius rodiklius. Neviršyti patalpų ir teritorijų fizikinių ir cheminių taršų norminių rodiklių.

Išlaikyti sanitarinius atstumus tarp pastatų, statinių vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu.

Teritorijos dalis, skirtas automobilių transportui (privažiavimą proj. Nr. 1, aikštelę proj. Nr. 2) įrengti kietos dangos vadovaujantis LR AM 2003 12 24 įsakymu Nr. 687 dėl Aplinkosaugos reikalavimų paviršinėms nuotekoms tvarkyti patvirtinimo.

Atliekant žemės kasybos darbus, išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Tvarkant želdinius, vadovautis LR AM 2003 12 19 įsakymu Nr. 673 patvirtinta „Saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje, apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus ar sužalojus atlyginimo tvarka“, LR AM 2002 05 16 įsakymu Nr. 256 dėl Kriterijų, pagal kuriuos vertingi ekologiniu, dendrologiniu, estetiniu, kultūriniu bei kraštovaizdžio formavimo požiūriu medžiai ir krūmai, augantys valstybinėje ne miškų ūkio paskirties ir privačioje žemėje, priskiriami

saugotiniems, patvirtinimo, LR AM 2002 11 29 įsakymu Nr. 615 dėl Želdynų apsaugos, tvarkymo ir atkūrimo strategijos patvirtinimo, LR AM 2000 06 21 įsakymu Nr. 249 dėl Dendrologinių kolekcijų bendrųjų nuostatų patvirtinimo. Vykdančios statybos darbus, įveisiant naujus želdinius, vadovautis Želdinių apsaugos, vykdančios statybos darbus, taisyklėmis. Medžių genėti vadovaujantis Medžių genėjimo urbanizuotose teritorijose taisyklėmis.

Planuojamoje teritorijoje organizuoti konteinerinių buitinių atliekų tvarkymą ir šalinimą. Vadovautis LR 1998 06 16 Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787.

Rengiant statybos techninius projektus, užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2002 "Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medžiagų koncentracijų ribinės vertės", kitais normatyviniais aktais.

Rengiant statybos techninį projektą (-us), užtikrinti norminius parametrus vadovaujantis HN 33-1:2003 "Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai", STR 2.01.01(5):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo“, STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, kitais normatyviniais aktais.

Transporto organizavimas ir parkavimas, normuojami atstumai. Privažiavimai prie gyvenamosios paskirties statinių organizuojami iš numatyto bendro naudojimo privažiavimo. Sunkiasvoris transportas nenumatomas. Automobilių statymas planuojamas planuojamų sklypų gyvenamosios paskirties teritorijų ribose. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu, sanitariniai atstumai tarp namų (gyvenamųjų namų) ir automobilių saugyklų nenormuojami, detaliojo plano sprendiniais privalomieji sanitariniai atstumai nenumatomi.

Jei šio detaliojo plano sprendinių realizavimo (projektavimo, statybos) momentu gretimybėse būtų projektuojami, statomi ar būtų esami pastatai, užtikrinti gretimybių insoliacijos, natūralaus apšvietimo norminius parametrus. Vadovautis Namų patalpų natūralios apšvietos koeficientų mažiausių dydžių vertėmis, reglamentuojamomis STR 2.02.09:2005 5 priede.

SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS (SAZ). Planuojamos šios sanitarinės apsaugos zonos: a) 10 m zona nuo planuojamų laikinų vietinių uždarų biologinio tipo valymo įrenginių; b) 5 m griežto režimo zona nuo planuojamo laikino vietinio vandentiekio gręžinio. Nustatomas uždarų biologinio tipo valymo įrenginių SAZ tvarkymo režimas (apribojimai ir priežiūros reikalavimai) – draudžiama projektuoti ir įrengti patalpas, zonas, skirtas nuolatiniam žmonių buvimui, taip pat pagal LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintų „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ skyriaus „VIII. SAZ tvarkymo režimas“ 46, 47, 48 punktų reikalavimus. Nustatomas laikino vietinio vandentiekio gręžinio SAZ tvarkymo režimas (apribojimai ir priežiūros reikalavimai) - pagal LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintų „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ skyriaus „VIII. SAZ tvarkymo režimas“ 46, 47, 48 punktų reikalavimus ir HN 44: 2003 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ reikalavimus. Vandentiekio gręžinio SAZ teritorijoje galima tik su gręžinio eksploatacija ir priežiūra susijusi veikla.

Projektuojant ir eksploatuojant planuojamus pastatus, statinius, vadovautis LR Aplinkos apsaugos įstatymu Nr. I-2223, LR Vandens įstatymu Nr. VIII-1392, LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu Nr. VIII-1392, LR Atliekų tvarkymo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. IX-1004, LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo, LR AM 2001 10 05 įsakymu Nr. 495 dėl Aplinkosaugos reikalavimų nuotekoms tvarkyti patvirtinimo, LR AM 2003 12 24 įsakymu Nr. 687 dėl Aplinkosaugos reikalavimų paviršinėms nuotekoms tvarkyti patvirtinimo, HN 42:1999 „Gyvenamųjų ir viešosios paskirties pastatų mikroklimatas“, HN 35:2002 "Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medžiagų koncentracijų ribinės vertės", HN 60-1996 "Kenksmingos medžiagos. Didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje", HN 24:1998 "Geriamas vanduo. Kokybės reikalavimai ir programinė priežiūra", kitais įstatymais ir normatyviniais teisės aktais, reglamentuojančiais aplinkos apsaugą, higieninę aplinkos būklę.

Vadovautis LR 1995 07 05 Žemės gelmių įstatymu Nr. I-1034.

7. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO BŪDAI, FINANSAVIMAS:

Planuojamoje teritorijoje statomos sodybų grupės statytojas (-ai) (savininkas (-ai)) privalo kompleksškai finansuoti ir atlikti šių objektų projektavimo, statybos, kitus darbus:

1) planuojamo privažiavimo proj. Nr. 1 ir apsisukimo aikštelės proj. Nr. 2, priėjimo pėsčiųjų tako, privažiavimo infrastruktūros teritorijos statinių, įrenginių;

2) vietinių inžinerinių tinklų ir įrenginių, taip pat skirstomųjų, įvadinių elektros tinklų pagal VST išduotas sąlygas;

3) planuojamo išvalytų nuotekų kauptuvo-priešgaisrinio tvenkinio proj. Nr. 5;

4) transporto (eismo) organizavimo įrenginių įrengimo, ženklinimo.

Planuojami gyvenamieji pastatai gali būti pilnai priduoti eksploatacijai tik atlikus:

1) planuojamo privažiavimo proj. Nr. 1 ir apsisukimo aikštelės proj. Nr. 2, priėjimo pėsčiųjų tako, privažiavimo infrastruktūros teritorijos statinių, įrenginių, jų elementų statybos ir įrengimo darbus;

2) planuojamų vietinių inžinerinių tinklų ir įrenginių, taip pat skirstomųjų, įvadinių elektros tinklų pagal VST išduotas sąlygas statybos ir įrengimo darbus;

3) planuojamo išvalytų nuotekų kauptuvo-priešgaisrinio tvenkinio proj. Nr. 5 įrengimo darbus;

4) planuojamų gyvenamųjų pastatų vidaus inžinerines sistemas prijungus prie planuojamų laikinų vietinių inžinerinių tinklų ir įrenginių (esant centralizuotiems komunaliniams tinklams - prie pastarųjų);

5) gerbūvio įrengimo, sutvarkymo darbus.

Planuojamų inžinerinių tinklų ir susisiekimo sistemos statybos, įrengimo techninius projektus parengti iki planuojamo užstatymo sprendinių įgyvendinimo pradžios.

Žemės sklypų proj. Nr. 1, 2, 3 savininkas (-ai) privalo proporcingomis dalimis atlikti ir finansuoti bendro naudojimo privažiavimo, bendro naudojimo takų, vietinio vandentiekio gręžinio, vietinių buitinių nuotekų valymo įrenginių, skirstomųjų inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros), kitų bendro naudojimo elementų eksploatacijos, eksploatacinio remonto darbus.

8. SERVITUTAI.

Žemės servitutai įteisinami (nustatomi) Civilinio kodekso, kitų įstatymų ir poįstatyminių aktų nustatyta tvarka.

Nustatomi žemės servitutai sklypų dalių proj. Nr. 1b, 2b teritorijose (servitutai proj. Nr. S2, S3) – teisė statyti, įrengti ir eksploatuoti bendro naudojimo privažiavimą su apsisukimo aikštele, bendro naudojimo pėsčiųjų taką, skirstomuosius vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, dujotiekio, ryšių, elektros, lauko apšvietimo, kitus inžinerinius tinklus.

Nustatomas žemės servitutas sklypo dalies 1d teritorijoje (servitutas proj. Nr. S1) – teisė statyti, įrengti ir eksploatuoti gatvę (kelia) ir jo elementus (takus, apželdinimą, kt.) bei centralizuotus komunalinius inžinerinius tinklus.

Nustatomas žemės servitutas sklypo dalies 1c teritorijoje (servitutas proj. Nr. S5) – teisė statyti, įrengti ir eksploatuoti vietinį laikiną buitinių nuotekų valymo įrenginį ir išvalytų nuotekų kauptuvą-priešgaisrinį tvenkinį.

Nustatomas žemės servitutas sklypo dalies 3b teritorijoje (servitutas proj. Nr. S4) – teisė statyti, įrengti ir eksploatuoti vietinį vandentiekio gręžinį ir vandentiekio skirstomuosius tinklus.

9. PRIEMONĖS UŽTIKRINTI GRETIMYBIŲ, JŲ NAUDOTOJŲ INTERESUS.

Numatyti ir įgyvendinti reikalingus techninius statybos sprendimus, statybos darbų organizavimo sprendinius, numatyti ir įgyvendinti kitas reikalingas priemones, kurios statybos metu užtikrintų gretimų teritorijų naudotojų, jų turto saugumą, funkcionalumą, nepertraukiamą galimų perspektyvinių statinių ir teritorijų inžinerinį aptarnavimą (energetinių resursų tiekimą inžinerinėmis komunikacijomis). Tuo atveju, jei dėl statybos darbų technologijos turės būti atlikti trumpalaikiai inžinerinio aptarnavimo sustabdymai, apie tai numatyta tvarka informuoti gretimo turto naudotojus, tokius darbus vykdyti tik suderinus su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Statybos metu pažeidus ar išardžius esamus dangas, statinius ar įrenginius (pvz., dėl tinklų statybos), šias dangas, statinius ar įrenginius atstatyti.

Visais šioje dalyje paminėtais ir kitais galimais atvejais, kai statybos metu gali būti įtakojami gretimo turto naudotojų interesai, atlikti veiksmus, informuoti gretimo turto naudotojus, kita vadovaujantis LR įstatymų ir poįstatyminių aktų numatyta tvarka.

Detaliojo plano koncepcija parengta vadovaujantis įstatymais ir poįstatyminiais aktais.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

PV, architektas
atest. Nr. A 1096

D. Antanavičius

2012 m. rugpjūtis