

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją padalinti į sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (tp6, G1), privažiavimo keliui įrengti (tp10, I2). (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai:

- 10 m – vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos;
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos;
- 1 m – elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);

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, mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Padvarių k., Kretingos rajone. Pietinė sklypo dalis ribojasi su Kretingos parko I tvenkiniu. Į planuojamą sklypą patenkama iš Vėjo akligatvio.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Esami taršos šaltiniai, turintys savo SAZ, planuojamos veiklos neįtakoja.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Gyvenamosios paskirties sklypai

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Detalioju planu suformuojami 2 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Sklypo Nr. 1 plotas - 2454.58 m², o sklypo Nr. 2 plotas - 1477.65 m². Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti max 2 aukštų vienbučius gyvenamuosius namus, kurių maksimalus aukštis 8.5 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.25 iki 0.30, užstatymo intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.50 iki 0.60 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“).

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Inžinerinės infrastruktūros sklypai

Detaliuoju planu suformuojamas kelio sklypas Nr.3, kurio plotas – 667.77 m², inžinerinės infrastruktūros susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2). Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis (zonomis).

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų (8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų esančių Sodų gatvėje Padvarių kaime.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų Padvarių gyvenvietės inžinerinių tinklų.

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš Vėjo akligatvyje esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į Vėjo akligatvyje esančius centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į esamus lietaus nuotekų tinklus arba artimiausią vandens telkinį. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatomas elektra, dujomis. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis:* numatoma iškelti esamus dujotiekio tinklus trukdančius planuojamų pastatų statybai. Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie planuojame sklype esančių esamų dujotiekio tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *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.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, 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. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai:* įgyvendinant 2007-11-06 AB „VST“ sąlygas Nr.TS-07-19-0680 kooperuojamasi su gretimame sklype kad. Nr.5654/0002:260 rengiamu detaliuoju planu. Gretimame sklype kad. Nr.5654/0002:260 detaliuoju planu numatyta transformatorinė, kurios savininkai sutinka, kad detaliuoju planu planuojami sklypai prisijungtų prie planuojamos transformatorinės. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiama servitutai dėl 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatytos transformatorinės į numatytą 0.4 kV elektros kabelių tranzitines apskaitos spintą. Servitutai nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšų tinklai:* numatytos naujos telekomunikacijų trasos. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 2800 m²
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius) - 4600 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 584 m²
- Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) - 192.42 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) - 1002.41 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) - 333.48 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) - 330.14 m²

Pastaba: sklypų specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Padvarių kaime, Kretingos rajone. Privažiavimas numatomas iš Sodų gatvės vedančio Vėjo akligavio Padvarių kaime. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose. Atsižvelgus į detaliojo plano viešo svarstymo metu išsakytą pasiūlymą, detaliuoju planu numatomas 4 m pločio servitutas prieiti prie tvenkinio iš Pakrantės aklagatvio.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršinininko įsakymas, 2007-12-22, Nr.4-7676-(1.3)) - 341 m².
- Sklypo Nr.1 dalis tarnaus kelio servitutu – teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas – 202) – 185.43 m².
- Sklypas Nr.3 bei sklypų Nr.1÷2 dalys tarnaus sklypams Nr.1÷3: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 1332.55 m²;
- Sklypas Nr.3 tarnaus sklypams Nr.1÷2 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 371.78 m².

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷3 viešpataus sklype Nr.3 bei sklypų Nr.1÷2 dalyse: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 1332.55 m².
- Sklypai Nr.1÷2 viešpataus sklype Nr.3 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103) – 371.78 m².

Pastaba: sklypų numeriai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Sklypų servitutai tikslinami kadastriniais matavimais.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu mažiausias želdynų plotas- ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto.

Projekto vadovė D. Zubavičienė