

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Taip pat numatoma suformuoti žemės sklypą inžinerinei infrastruktūrai įrengti (tp10, I2) bei vadovaujantis Kretingos miesto bendruoju planu išskirti skirtingo režimo bendro naudojimo teritorijos urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių zonas (tp11, B3). 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:

- 4962 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai,
- 1201 m² - vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga),
- 2400 m² - naudingų iškasenų telkiniai (vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2009-07-23 d. raštu Nr.1.7-1783 detalioju planu naikinama specialioji žemės ir miško sąlyga).
- 10 m – vandens telkinių apsaugos juostos;
- 100 m – vandens telkinių apsaugos zonos;
- 10 m – buitinių nuotekų siurblynė (planuojama);
- 1 m – elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m - ryšių linijų 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 Kluonalių k., Klaipėdos rajone. Greta planuojamos teritorijos (rytuose) yra vietinės reikšmės kelias (Melioratorių gatvės tęsinys).

Vadovaujantis LR AM 2007 02 14 įsakymu Nr.D1-98 „Dėl AM 2001 11 07 įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ Jauryklos upės apsaugos juostos plotis – 10 m. Sutinkamai anksčiau paminėtų tvarkos aprašo 11 punktu - apsaugos zonos plotis lygus apsaugos juostos pločiui.

Vadovaujantis Kretingos miesto bendruoju planu planuojamas sklypas yra Kretingos miesto plėtros zonoje, kurioje palei Jauryklos upelį numatyta bendro naudojimo teritorija bei gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Atsižvelgiant į šiuos argumentus planuojamai teritorijai netaikomi LR Vyriausybės nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 127.9 punkto reikalavimai.

Kretingos mieste AB „Geonafta“ eksploatuoja naftos ir požeminio vandens gavybos gręžinius. Apie 90 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra AB „Geonafta“ eksploatuojamas gręžinys (schema pateikiama prieduose). Šio gręžinio išdėstymo planas pateiktas prieduose. Gręžinys „Kretinga 6“ yra injekcinis (skirtas vandens gavybai).

Šiuo metu eksploatuojami naftos gręžiniai yra „Kretinga 4“ ir „Kretinga 5“. Planuojama teritorija yra 850 m atstumu nuo gręžinio „Kretinga 4“ ir 1500 m nuo gręžinio „Kretinga 5“.

Detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į Kretingos miesto bendrajame plane pažymėtas naftos gręžinių „Kretinga 4“ ir „Kretinga 5“ sanitarines apsaugos zonas bei į šiuo metu baigiamo rengti AB „Geonafta“ gręžinių „Kretinga 4“ ir „Kretinga 5“, esančių Kretingoje, Kluonalių gatvėje, sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo specialioju planu suformuotas sanitarines apsaugos zonas.

Apie 600 m atstumu nuo planuojamos teritorijos pietų kryptimi yra dujų skirstymo stotis. Detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į Kretingos miesto bendrajame plane pažymėtą dujų skirstymo stoties sanitarinę apsaugos zoną. Planuojamas sklypas nepatenka į LR SAM 2004 08 19 d. įsakymu Nr.V5-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“ nustatytą dujų kuro paskirstymo magistralėms (dujų skirstymo stoties) sanitarinę apsaugos zoną – 500 m.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Detalioju planu suformuojami 5 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1), kurių plotai svyruoja nuo 775 m² iki 1262 m². Sklypuose Nr.01÷03 išskiriama kito režimo zona bendro naudojimo teritorija, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3). Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti max 2 aukštų su mansarda mažaaukščius vienbučius gyvenamuosius namus, kurių maksimalus aukštis 10 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.30 iki 0.35, o užstatymo intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.75 iki 0.88, 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.

Detalioju planu suformuojamas sklypas Nr.06, inžinerinės infrastruktūros susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2), kurio plotas – 509 m². Planuojame sklype numatoma įrengti buitinių nuotekų siurblinę, kuriai nustatoma 10 m sanitarinė apsaugos zona.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio vandens hidranto numatyto Melioratorių gatvės tęsinyje.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš esamų vandentiekio tinklų. Preliminarus vandens poreikis – 4 m³/d, 1440 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus. Buitinių nuotekų nuvedimui iš planuojamos teritorijos į Melioratorių gatvės tęsinį sklype Nr.06 numatyta buitinių nuotekų siurblinė, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 4 m³/d, 1440 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius arba į artimiausią vandens telkinį – Jauryklos upelį. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* dujomis iš dalies kietu kuru. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis:* detaliuoju planu numatoma prisijungti prie 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:* vadovaujantis AB „VST“ 2009-07-21 sąlygomis detaliajam planui rengti Nr. TS-09-19-0837 elektra į detaliuoju planu planuojamą sklypą bus tiekama kooperuojantis iš sklype kad.Nr.5657/0002:518 (pridedamas sutarimas-sutikimas) suprojektuojamos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 10 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10 kV oro linijos „L-900“ iš Kretingos 110/35/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos į numatytą 10/0.4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatytos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatytas 0.4 kV elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatyti statomų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai:* numatoma prisijungti prie esamų ryšių tinklų. (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) | -4962 m ² |
| • Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius)(detaliuoju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga). | - 1201 m ² |
| • Naudingų iškasenų telkiniai (23 skyrius) (vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2009-07-23 d. raštu Nr.1.7-1783 detaliuoju planu naikinama specialioji žemės ir miško sąlyga). | - 2400 m ² |
| • Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 1 m |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) | - 5 m |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) | - 2 m |

- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) - 2 m
- Buitinių nuotekų siurblinė (14 skyrius) (planuojama) - 314.16 m²

Atliekos.

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

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kluonalių k., Kretingos rajone. Privažiavimas numatomas iš vietinės reikšmės kelio (Melioratorių gatvės tęsinio) bei esamo servitutinio kelio. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Sklypas Nr.06 tarnaus sklypams Nr.01÷05: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 509 m².

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2009-03-31, Nr.4-2056-(1.3)) – 297 m².
- Sklypai Nr.01÷05 viešpataus sklype Nr.06: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 509 m².
- Sklypai Nr.01÷06 viešpataus gretimame sklype kad. Nr.5657/0002:518 (pridedamas sutikimas – susitarimas): teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 736.26 m².

Želdiniai

Želdiniai sklypo 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 rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė D. Zubavičienė