

1.-AIŠKINAMASIS RAŠTAS

AIŠKINAMOJO RAŠTO TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	7
1.1 DETALUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS:.....	8
1.2 INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ.....	10
2 ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.....	11
2.10 SITUACIJOS SCHEMA.....	11
2.11 BENDRAS PLANUOJAMOS VIETOS VAIZDAS.....	12
2.12 ŽEMĖS SKLYPO TOPOGRAFINIS PLANAS (BE MAŠTELIO).....	13
2.13 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS GRETIMŲ TERITORIJŲ ATŽVILGIU.....	14
2.14 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS KRAŠTOVAIZDŽIO, APLINKOS APSAUGOS ASPEKTAIS.....	14
2.15 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS PAMINKLOTVARKINIŲ ASPEKTU.....	14
2.16 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS HIGIENINIŲ ASPEKTU.....	14
2.17 PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS.....	14
2.18 PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI.....	15
2.19 GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ DETALIOJO PLANAVIMO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS.....	15
2.20 DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA.....	15
2.21 PROBLĒMINĖS SITUACIJOS.....	15
3. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA.....	16
3.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO SVARBIAUSIOS KRYPTYS.....	16
3.2 TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS.....	16
3.3 TERITORIJOS TVARKYMO PRIORITETAI.....	17
4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.....	18
4.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO PRIEMONĖS.....	18
4.2 TERITORIJOS TVARKYMO IR APSAUGOS PRIEMONĖS.....	19
4.3 TERITORIJOS STATYBŲ PROGRAMA.....	20
4.4 TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA.....	21
DETALIUOJU PLANU FORMUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.....	24
4.5 VEIKLOS DĖL POVEIKIO APLINKAI REGLAMENTAVIMAS.....	45
4.6 PLANUOJAMŲ STATINIŲ STATYBOS BEI EKSPLOATACIJOS SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA.....	45
4.7 GRETIMYBĖS, GALINČIOS ĮTAKOTI DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS.....	49
4.8 PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI.....	49

Detaliojo plano organizatorius:
Aleksandras Daraškevičius.

Objektas:
5,9444 ha ploto žemės sklypo Kluonalių k., Kretingos r.,
kad Nr. 5657/0003:92,
DETALUSIS PLANAS.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

DETALUSIS PLANAS.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Detaliojo planavimo organizatorius: Aleksandras Daraškevičius.

Detaliojo planavimo užsakovas: Aleksandras Daraškevičius.

Detaliojo plano rengėjas: UAB S.Juškos architektūros studija, projekto vadovas S. Juška.

Planuojama teritorija: 5,9444 ha ploto žemės sklypas Kluonalių k., Kretingos r.,
kad Nr. 5657/0003:92.

Detalusis planas.

Detaliojo plano lygmuo: lokalinis (vietovės).

Detaliojo planavimo stadijos: trys etapai.

Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: su visuomene svarstoma bendrąją tvarka.

SPECIALIOJO PLANAVIMO SĄLYGOS:

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-06-16 Nr.(35.4.) PS-126:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo sąlygos 2009-05-06, Nr.KE2-116.
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento: 2009-05-11, Nr.(9.14.3.)- LV4-2330.
- UAB Kretingos vandenys: 2009-05-12, Nr.29-115.
- AB „VST“: 2009-05-20, Nr. 03-2-05-1881.
- Kretingos r. Savivaldybės administracijos Žemės ūkio skytius: 2009-05-05, Nr. V2-(3.4)-394.
- Kretingos r. Žemėvarkos skyrius: 2009-05-08, Nr.R5-490-(3.5).
- Ištrauka iš patvirtinto Kretingos rajono ir jos dalies Kretingos miesto benrojo plano (patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322).

1.1 DETALUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS:

1. Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992 01 21, red. Nr. I-1352, 1996 05 28.
2. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. VIII-1636, 2000 04 18.
3. Vandens įstatymas Nr. VIII-474, 1997 10 21.
4. Žemės įstatymas (Žin., 1994 Nr. 34-620; 2002 Nr. 102-4551).
5. Atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII- 787, 1998 06 16.
6. Aplinkos monitoringo įstatymas Nr. VIII- 529, 1997 11 20.
7. Aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII- 1392, 1999 11 04.
8. Žemės gelmių įstatymas Nr. I- 1034, 1995 07 05.
9. LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995 Nr. 107-2391; 2003 Nr. 42-1916).
10. LR Vyriausybės 1997 10 23 nutarimas Nr. 1167 „Dėl Lietuvos respublikos miestų ir miestelių vandentvarkos ūkio plėtojimo pagrindinių kryptų“.
11. LR Vyriausybės 1999 09 29 nutarimas Nr. 1073 „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarka“.
12. LAND 3-95, 1 ir 2 punktų pakeitimai ir papildymai (AAM 1997 01 23 įsakymas Nr. 17) „Paviršinių (lietaus) nuotekų kanalizavimo ir išleidimo normatyvų nustatymo, mokesčio už taršą taikymo laboratorinės kontrolės vykdymo taisyklės“.
13. LAND 10-96 „Nuotekų užterštumo normos“.
14. LAND 21-01 „Aplinkosauginės buitinių nuotekų filtravimo įrenginių įrengimo gamtinėmis sąlygomis taisyklės“.
15. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymas 2004 m. rugpjūčio 19d. Nr. V-586 patvirtinta „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“.
16. AM 2001 10 05 įsakymas Nr. 495 „Aplinkosaugos reikalavimai nuotekoms tvarkyti.“
17. HN 60-1996 „Kenksmingos medžiagos, didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje.“
18. HN 35- 1998 „Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medž. didžiausia leidžiama koncentracija.“
19. HN 43- 1993 „Gyvenamųjų ir ūmonių teritorijų lietaus vandens ir gamyb. nuotekų pirminio valymo įreng. sanitarinės apsaugos zonos nustatymas.“
20. HN 60- 1996 „Kenksmingos medžiagos, didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje.“
21. HN 104- 2000 „Gyventojų sauga nuo elektros oro linijų sukuriamų elektrinių laukų.“
22. HN 33- 2001 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyven. ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai.
23. STR 2.01.01 (1-:-6):1999-2002 „Esminiai statinio reikalavimai.“
24. STR 2.01.04:2004. „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai.“
25. STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo“.
26. STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“
27. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“.
28. STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“
29. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
30. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.
31. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimų sistemos“
32. STR 2.08.01:2004 „Dujų sistemos pastatuose“
33. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“

34. AM 2001 05 18 įsakymas Nr. 274 „Saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus ar sužalojus, atlyginimo tvarka“
35. LR Vyriausybės 1993 06 16 nutarimas Nr. 469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“
36. Detaliųjų planų rengimo taisyklės, Patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu 2004 m. gegužės 3d. Nr. D1- 239.
37. LR Biologinės įvairovės išsaugojimo strategija ir veiksmų planas, AAM, PB, 1997 KRADD.
38. SNirT 2.07.01-89 „Miestų statyba. Miesto ir kaimo gyvenviečių išplanavimas ir užstatymas“.
39. RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai“
40. BPST 01-97 „Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės“.
41. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (Žin., 1992 Nr. 22-652; 2003 Nr. 105-4709).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geokada“, licenzijos Nr.159G-666, 2008-09, skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

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

Detalusis planas rengiamas ir svarstomas bendrąja tvarka. Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.2 INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ:

1	Žemės sklypo adresas	Kluonalių k., Kretingos r.
2	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5657/0003:92
3	Žemės sklypo unikalus Nr.	5657-0003-0092
4	Žemės sklypo plotas	5.9444 ha
5	Žemės ūkio naudmenų plotas	5.9444 ha
6	Sodų plotas	5.9444 ha
7	Vandenių plotas	-
8	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	žemės ūkio
9	Žemės sklypo savininkas	Aleksandras Daraškevičius, gim.1958-08-17
10	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
11	Servitutai	-
12	Specialiosios naudojimo sąlygos: - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai	5.9444 ha

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.

2.10 Situacijos schema.



2.11 Bendras planuojamos vietos vaizdas.



2.13 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS GRETIMŲ TERITORIJŲ ATŽVILGIU.

Planuojamas sklypas yra Kretingos rajone Kluonalių kaime. Sklype šiuo metu auga sodų medžiai. Aplinkiniai sklypai žemės ūkio paskirties žemė, daug sodų, yra pavienės sodybos. Rytinėje ir pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žeme – sodais, vakarinėje – laukais, pieva. Iš šiaurinės pusės sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu, iš kurio planuojamas įvažiavimas į sklypą.

2.14 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS KRAŠTOVAIZDŽIO APLINKOS APSAUGOS ASPEKTAIS.

Planuojamas sklypas (59444m²), kurio kadastrinis Nr. 5657/0003:92, yra žemės ūkio paskirties, sodai (59444m²), jame yra valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (59444m²).

Planuojama teritorija neužstatyta, šiuo metu teritorijoje jokia veikla nevystoma, auga senas sodas, gyvuliai neganomi. Gretimi sklypai – žemės ūkio paskirties, daugiausia sodai. Aplinkinių teritorijų landšaftą sudaro lygumos: sodai, pievos.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti statinius, kurių maksimalus aukštis 12m iki kraigo.

Pagrindinis įvažiavimas formuojamas sklypo šiaurinėje dalyje, nuo vietinės reikšmės kelio.

2.15 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS PAMINKLOTVARKINIŲ ASPEKTU

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nepastebėta.

2.16 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS HIGIENINIŲ ASPEKTU

Planuojamoje teritorijoje auga senas sodas. Gretimybėse- žemės ūkio paskirties žemės. Vakarinėje pusėje (apie 500m)– Kretingos m. . Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Artimiausias transporto sistemos elementas, su kuriuo ribojasi sklypas, šiaurinėje dalyje – vietinės reikšmės kelias. Planuojama kelio apsaugos zona - 10m.

2.17 PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS.

Planuojama teritorija yra melioruota bendro naudojimo melioracijos sistemomis. Jokių kitų inžinerinių tinklų sklype nėra.

2.18 PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas, VĮ Registrų centras įregistruotas turtas: Kadastrinis Nr. 5657/0003:92, nuosavybės teise priklausantis Aleksandrui Daraškevičiui, gim. 1958-08-17.

2.19 GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS.

Vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro KLaipėdos filialo pateiktais atsakymais dėl duomenų pateikimo apie gretimų sklypų savininkus, suformuoti bei įregistruoti žemės ūkio paskirties sklypai, priklausantys:

- Jonui Lėsčiauskui, gim. 1981-11-21, sklypo kadastrinis Nr. 565700030428;
- Audriui Lėsčiauskui, gim. 1973-06-07, sklypo kadastrinis Nr. 565700030429;
- Gintautui Mčiui, gim. 1967-11-01, sklypo kadastrinis Nr. 565700030430;
- Rimantui Galdikui, gim. 1978-04-23, sklypo kadastrinis Nr. 56570003043;
- Mariui Šteiniui, gim. 1979-07-18, sklypo kadastrinis Nr. 565700030432;
- Vandai Lonkutienei, gim. 1960-07-12, sklypo kadastrinis Nr. 5657000305406;
- Ramūnui Paulauskui, gim. 1968-07-04, sklypo kadastrinis Nr. 565700030540, sklypo kadastrinis Nr. 565700030541 ;
- Danutei Karečkieni, gim. 1956-08-10, sklypo kadastrinis Nr. 565700030680.

2.20 DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA.

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-06-16 Nr.(35.4.) PS-126, Kretingos rajono ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu (patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322).

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

2.21 PROBLEMINĖS SITUACIJOS.

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

3. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA.

3.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO SVARBIAUSIOS KRYPTYS.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalioju suformuojama 50 vnt. 725-1160 m² ploto sklypu mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp3, G1), 3 vnt. 553- 11899 m² ploto sklypai inžinerinės infrastruktūros teritorijoms (tp10, I1, I2).

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti iki 12m. (iki kraigo) aukščio vienbučius gyvenamuosius namus. Siekinat aukštos aplinkos kokybės, rengiant viso kvartalo arba atskirų sklypų užstatymo techninius projektus, - sklypų užstatymas ir tvarkymas, atskirų statinių architektūra bus projektuojama pagal vieningą architektūrinę idėją, siekinat išlaikyti vientisą, būdingą šiam regionui architektūrinę stilistiką.

Mažaaukščių gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuojamas keliui ir inžinerinių tinklų statybai bei eksploatavimui skirtas sklypas (11899m², tp10, I2), vietinių buitinių nuotekų biologinio valymo įrenginių bei lietaus nuotekų įrenginių statybai ir eksploatavimui skirtas sklypas (553m², tp10, I1), artezinio geriamo vandens gręžinio bei priešgaisrinio rezervuaro statybai bei eksploatavimui skirtas sklypas (772m², tp10, I1). Ateityje vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie Kretingos m. centralizuotų tinklų.

Planuojamos teritorijos elektros tinklai bus jungiami prie AB „VST“ skirstomųjų tinklų (pagal AB „VST“ išduotas sąlygas 2009.05.20, Nr.TS-09-19-0595). Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos vietos dėl 0,4kV kabelių tranzitinių apskaitos spintų pastatymo, išskirtos žemės zonos ir nustatyti servitutai 0,4kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos transformatorinės KR-118 (pakeitus galios transformatorių) į numatomas 0,4kV kabelių tranzitines apskaitos spintas.

Planuojamoje teritorijoje numatytos naujos (perspektyvinės) telekomunikacijų, dujotiekio tinklų trasos.

3.2 TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS.

Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

3.3 TERITORIJOS TVARKYMO PRIORITETAI.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslią naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Teritorijos inžineriniai tinklai planuojami vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-06-16 Nr.(35.4.) PS-126.

- **Vandentiekio tinklai:** projektuojamas artezinis gręžinys;
- **Nuotekų tinklai:** projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai;
- **Lietaus nuotekų tinklai:** projektuojami vietiniai lietaus nuotekų valymo įrenginiai;
- **Šildymas:** numatomas kietu kuru, elektra, dujomis (dujas jungiantis prie perspektyvinių centralizuotų inžinerinių tinklų);
- **Dujotiekis:** ateityje numatoma jungiantis prie perspektyvinių centralizuotų inžinerinių tinklų.
- **Melioracija.** Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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. Esamos melioracijos linijos (d50) išsaugomos, vietomis perkeliamos, atsižvelgiant į sklypų užstatymą. Esamos magistralinės melioracijos linijos (d75) išsaugomos. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.
- **Elektros tinklai.** Objekto elektros įrenginiai prijungiami prie AB "VST" skirstomųjų elektros tinklų (pagal AB „VST“ išduotas sąlygas 2009.05.20, Nr.TS-09-19-0595). Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos vietos dėl 0,4kV kabelių tranzitinių apskaitos spintų pastatymo, išskirtos žemės zonos ir nustatyti servitutai 0,4kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos transformatorinės KR-118 (pakeitus galios transformatorių) į numatomas 0,4kV kabelių tranzitines apskaitos spintas.
- **Ryšių tinklai.** Numatytos naujos (perspektyvinės) telekomunikacijų trasos. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose nustatyti žemės naudojimo apribojimai.
- **Atliekos.** Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartį su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas. Planuojama teritorija turi 1 įvažiavimą-išvažiavimą. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš šiaurinės pusės nuo vietinės reikšmės kelio.

Želdiniai. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslią naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, padalinti į atskirus sklypus, suformuojant sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), inžinerinės infrastruktūros (tp10, I1/ tp10, I2), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

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

Numatomi žemės servitutai:

Tarnaujantys:

Sklypai Nr.39, 52, 53 tarnaus sklypams Nr.1-38 ir Nr.40-51 - teisė kitiems asmenims tiesti ir eksploatuoti inžinerinius įrenginius (kodai – 206, 207, 208);

Viešpataujantys:

Sklypai Nr.1-38 ir Nr.40-51 viešpataus sklypams Nr.39, 52, 53 - teisė kitiems asmenims tiesti ir eksploatuoti inžinerinius įrenginius (kodai – 106, 107, 108);

Pastaba: sklypų servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Planavimo organizatoriaus teisių bei pareigų perdavimo sutartimi;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-06-16 Nr.(35.4.) PS-126;
- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendruoju planu (patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322);
- Planavimo užduotimi, patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos – vyr. Architektės Redos Kasnauskės.

4.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO PRIEMONĖS.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslią naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, padalinti į atskirus sklypus, suformuojant sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), inžinerinės infrastruktūros (tp10, I1/ tp10, I2), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005m kovo 17d įsakymo nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslios žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633).

Detalioju suformuojama 50 vnt. 725-1160 m² ploto sklypu mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp3, G1), 3 vnt. 553- 11899 m² ploto sklypai inžinerinės infrastruktūros teritorijoms (tp10, I1, I2).

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti iki 12m. (iki kraigo) aukščio vienbučius gyvenamuosius namus. Siekinat aukštos aplinkos kokybės, rengiant viso kvartalo arba atskirų sklypų užstatymo techninius projektus, - sklypų užstatymas ir tvarkymas, atskirų statinių architektūra bus projektuojama pagal vieningą architektūrinę idėją, siekinat išlaikyti vientisą, būdingą šiam regionui architektūrinę stilistiką.

Mažaaaukščių gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuojamas keliui ir inžinerinių tinklų statybai bei eksploatavimui skirtas sklypas (11899m², tp10, I2), vietinių buitinių nuotekų biologinio valymo įrenginių bei lietaus nuotekų įrenginių statybai ir eksploatavimui skirtas sklypas (553m², tp10, I1), artzinio geriamo vandens gręžinio bei priešgaisrinio rezervuaro statybai bei eksploatavimui skirtas sklypas (772m², tp10, I1). Ateityje vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie Kretingos m. centralizuotų tinklų.

Planuojamos teritorijos elektros tinklai bus jungiami prie AB „VST“ skirstomųjų tinklų (pagal AB „VST“ išduotas sąlygas 2009.05.20, Nr.TS-09-19-0595). Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos vietos dėl 0,4kV kabelių tranzitinių apskaitos spintų pastatymo, išskirtos žemės zonos ir nustatyti servitutai 0,4kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos transformatorinės KR-118 (pakeitus galios transformatorių) į numatomas 0,4kV kabelių tranzitines apskaitos spintas.

Planuojamoje teritorijoje numatytos naujos (perspektyvinės) telekomunikacijų, dujotiekio tinklų trasos.

4.2. 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 aplinkosaugos požiūriu.

Planuojamai veiklai – mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybai bei eksploatacijai, pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr.I-1495 (Žin., 2005, Nr.84-3105) 2 priedo 10.2 punktą – vykdant urbanistinių objektų statybą (kai užimamas žemės plotas didesnis kaip 0.5 ha) buvo atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir kitos reikalingos procedūros: atrankos medžiaga pateikta AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui, gauta atrankos išvada – poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas – bei medžiaga pateikta svarstyti visuomenei. Per nustatytą laiką nebuvo gauta pastabų nei žodžiu, nei raštu. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai privalomojo vertinimo atrankos procedūra atlikta, ataskaita pateikta LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui.

Detaliojo plano sprendiniai higieniniu 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, dalis esamų tarpukinių melioracijos sistemų statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklauso žemės sklypų savininkams, kaip žemės sklypo priklausiniai, šiose sistemose drenažo rinktuvai, kurių diametras 12,5 cm ir daugiau nuosavybės teise priklauso valstybei ir pritaikytos žemės ūkio naudmenų sausinimui.

12,5 cm ir didesnio diametro drenažo rinktuvų planuojamoje teritorijoje nėra. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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. Esamos melioracijos linijos (d50) išsaugomos, vietomis perkeliamos, atsižvelgiant į sklypų užstatymą. Esamos magistralinės melioracijos linijos (d75) išsaugomos. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 “Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo”, skyriai XIV, XX (Žin., 1992, Nr.22-652)):

- 10 m - kelių apsaugos zona (vietinės reikšmės kelias);
- 1 m - požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama, perspektyvinė);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama, perspektyvinė);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 10 m- buitinių nuotekų uždariųjų biologinio valymo įrenginių (iki 50m³/per parą) apsaugos zona (planuojama);
- 7m – lietaus nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona (planuojama);
- 10 m – atrezinio grežinio (iki 50m³/per parą) I apsaugos juosta (planuojama);
- 50m - atrezinio grežinio (iki 50m³/per parą) vandenvietės taršos apribojimo juosta (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 bei eksploatacija, nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

4.3. TERITORIJOS STATYBŲ PROGRAMA.

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, padalinti į atskirus sklypus, suformuojant sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), sklypų užstatymo tankuma indeksas - 0,30 inžinerinės infrastruktūros (tp10, I1/ tp10, I2), sklypų užstatymo tankumo indeksas - 0,30.

Architektūriniai reikalavimai.

Siekiant aukštos aplinkos kokybės, sklypų užstatymas ir tvarkymas bus projektuojamas pagal vieningą architektūrinę idėją, išlaikant vientisą planuojamos teritorijos architektūrinę stilistiką. Statinių architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas bus nustatomas rengiant viso kvartalo arba atskirų jo statinių techninius projektus.

Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai.

- Patvirtintus žemės sklypo detalų planą būtina parengti lauko magistralinių tinklų (vandentiekio, fekalinės kanalizacijos, lietaus kanalizacijos, elektros ir kt.) bei statinių techninius projektus, juos suderinti ir gauti statybos leidimus jų statybai.
- Inžinerinius tinklus, privažiavimus privaloma įrengti iki statinių ir jų priklausinių iki pridavimo valstybinei komisijai, t. y. pripažinimo tinkamu naudoti.

4.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA.

Gaisrinė 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 arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio vandens rezervuaro vandens paėmimo šulinio, nuo kurio iki bet kurio planuojamo sklypo atstumas ne daugiau kaip 200m. Priešgaisrinio vandens rezervuaro vandens papildymas numatomas iš projektuojamo vandens gręžinio. Priešgaisrinių rezervuarų techniniai parametrai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Aplinkos apsauga.

Esami taršos šaltiniai, turintys savo SAZ ir galintys įtakoti planuojamą veiklą nustatinėjami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr.343 "Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo". Planuojama veikla: mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

Inžineriniai tinklai.

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-06-16 Nr.(35.4.) PS-126:

- **Vandentiekio tinklai:** planuojamas artezinis vandens gręžinys, ateityje numatoma jungtis prie centralizuotų Kretingos m. vandentiekio inžinerinių tinklų.
- **Nuotekų tinklai:** planuojami vietiniai uždari biologinio valymo įrenginiai, ateityje numatoma jungtis prie centralizuotų Kretingos m. buitinių nuotekų inžinerinių tinklų.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** planuojami vietiniai lietaus nuotekų valymo įrenginiai, ateityje numatoma jungtis prie centralizuotų Kretingos m. lietaus nuotekų inžinerinių tinklų.
- **Šildymas:** numatomas kietu kuru, elektra, dujomis (dujas jungiantis prie perspektyvoje numatytų dujotiekio tinklų);
- **Dujotiekis:** ateityje numatoma jungtis prie centralizuotų Kretingos m. dujotiekio tinklų.
- **Melioracija.** Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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. 12,5 cm ir didesnio diametro drenažo rinktuvų planuojamoje teritorijoje nėra.

- Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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. Esamos melioracijos linijos (d50) išsaugomos, vietomis perkeliamos, atsižvelgiant į sklypų užstatymą. Esamos magistralinės melioracijos linijos (d75) išsaugomos. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.
- **Elektros tinklai.** Planuojamos teritorijos elektros tinklai bus jungiami prie AB „VST“ skirstomųjų tinklų (pagal AB „VST“ išduotas sąlygas 2009.05.20, Nr.TS-09-19-0595). Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos vietos dėl 0,4kV kabelių tranzitinių apskaitos spintų pastatymo, išskirtos žemės zonos ir nustatyti servitutai 0,4kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos transformatorinės KR-118 (pakeitus galios transformatorių) į numatomas 0,4kV kabelių tranzitines apskaitos spintas.
- **Ryšių tinklai.** Numatytos naujos (perspektyvinės) telekomunikacijų trasos. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

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 5,9444 ha;

- 10 m - kelių apsaugos zona (vietinės reikšmės kelias);
- 1 m - požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama, perspektyvinė);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama, perspektyvinė);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 10 m- buitinių nuotekų uždariųjų biologinio valymo įrenginių (iki 50m³/per parą) apsaugos zona (planuojama);
- 7m – lietaus nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona (planuojama);
- 10 m – atrezinio grežinio (iki 50m³/per parą) I apsaugos juosta (planuojama);
- 50m - atrezinio grežinio (iki 50m³/per parą) vandenvietės taršos apribojimo juosta(planuojama).

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal naudotojo sutartis su buitinių atliekų vežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija turi 1 įvažiavimą-išvažiavimą. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš šiaurinės pusės nuo vietinės reikšmės kelio.

Servitutai.

Numatomi žemės servitutai:

Tarnaujantys:

Sklypai Nr.39, 52, 53 tarnaus sklypams Nr.1-38 ir Nr.40-51 - teisė kitiems asmenims tiesti ir eksploatuoti inžinerinius įrenginius (kodai – 206, 207, 208);

Viešpataujantys:

Sklypai Nr.1-38 ir Nr.40-51 viešpataus sklypams Nr.39, 52, 53 - teisė kitiems asmenims tiesti ir eksploatuoti inžinerinius įrenginius (kodai – 106, 107, 108);

Pastaba: sklypų servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai.

Planuojamoje teritorijoje auga senas sodas. Vykdamas mažaaukščių gyvenamųjų namų statybą, tiesiant inžinerinius tinklus seni sodo medžiai bus iškertami. Nauji želdiniai sklypo ribose bus sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

4.5. VEIKLOS DĖL POVEIKIO APLINKAI REGLAMENTAVIMAS.

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatavimas. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Ūkio ir buities atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buities atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom įmonėm.

Teritorija melioruota požeminių drenažu. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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. Kai kuriuos rinktuvus, priklausomai nuo būsimo užstatymo ypatumų, numatoma perkelti ir suformuoti visiems tranzitiniams drenažo rinktuvams, kurių skersmuo 75 mm, – 3m pločio apsaugos zoną. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

Pagal RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) numatoma veikla nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai. Pastatų sugriovimo atveju evakuacijos keliai nebus užversti griuvėsiais.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio kraštovaizdžiui ir gamtos ištekliams pirminis vertinimas:

- Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje patenkinamas.

Įvertinus situaciją ir ūkinės veiklos pobūdį, planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis aplinkai- minimalus, ir jį galima planuojamoje vietovėje.

4.6 PLANUOJAMŲ STATINIŲ STATYBOS BEI EKSPLOATACIJOS SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA.

Planuojamai veiklai – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatavimas, pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr.I-1495 (Žin., 2005, Nr.84-3105) 2 priedo 10.2 punktą – vykdant urbanistinių objektų statybą (kai užimamas žemės plotas didesnis kaip 0.5 ha) buvo atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir kitos reikalingos procedūros: atrankos medžiaga pateikta AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui, gauta atrankos išvada – poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas – bei medžiaga pateikta svarstyti visuomenei. Per nustatytą laiką nebuvo gauta pastabų nei žodžiu, nei raštu. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai privalomojo vertinimo atrankos procedūra atlikta, ataskaita pateikta LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui.

Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir eksploatavimo sprendinių poveikio vertinimas atliktas vadovaujantis LR Vyriausybės 2004m liepos 16 d nutarimu Nr.920 patvirtintu Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu.

Planavimo sprendiniai reglamentuoja ūkinę veiklą, bei nustato vystymo politiką, pagal kurią planuojama teritorija taps reikšminga visuomenės požiūriu. Rengiant sprendinius laikytasi aplinkosauginių ir visuomeninių interesų prioriteto, siekiant, kad sprendinių įgyvendinimas gamtinei ir socialinei aplinkai turėtų tik teigiamą poveikį.

Sprendinių poveikis buvo vertinamas atsižvelgiant į kraštovaizdžio visumos bei jo komponentų vystymąsi bei pokyčius. Vertinimas atliekamas pagal apibendrintą poveikį aplinkai.

Vertinamas šis sprendinys: 5,9444 ha ploto žemės sklypo Kluonalių k., Kretingos r., kad. Nr. 5657/0003:92 padalinus į atskirus sklypus, mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatavimas

Esama padėtis. Planuojamas sklypas (59444m²), kurio kadastrinis Nr. 5657/0003:92, yra žemės ūkio paskirties, sodai (59444m²), jame yra valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei inžineriniai (59444m²). Planuojama teritorija neužstatyta, šiuo metu teritorijoje jokia veikla nevystoma, auga senas sodas, gyvuliai neganomi. Gretimi sklypai – žemės ūkio paskirties, daugiausia sodai. Aplinkinių teritorijų landšaftą sudaro lygumos: sodai, pievos.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti statinius, kurių maksimalus aukštis 12m iki kraigo.

Pagrindinis įvažiavimas formuojamas sklypo šiaurinėje dalyje, nuo vietinės reikšmės kelio.

Siūloma.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), išskirti teritorijas inžinerinėms komunikacijos (tp10, I1, I2), padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti statinius, kurių maksimalus aukštis 12m iki kraigo.

Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo lentelė.

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Aleksandras Daraškevičius, gim.1958-08-17		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB S.Juškos architektūros studija, M.Valančiaus g.-21, Kaunas.		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: 5,9444 ha ploto žemės sklypo Kluonalių k., Kretingos r., kad. Nr. 5657/0003:92, DETALUSIS PLANAS.		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais planavimo dokumentais: Neprieštarauja Kretingos rajono ir jos dalies – Kretingos miesto bendruojo plano (patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322) sprendiniams.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Neprieštarauja Kretingos rajono ir jos dalies – Kretingos miesto bendruojo plano (patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322) sprendiniams.		
6.	Status quo situacija: Planuojama teritorija yra Kluonalių k., Kretingos r., negyvenamoje, iš dalies urbanizuotoje, žemės ūkio paskirties teritorijoje, esančioje greta Kretingos miesto.		
7.	Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), išskirti teritorijas inžinerinėms komunikacijos (tp10, I1, I2), padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas:		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalo statyba ir eksploatavimas		
	Teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.	-
	Ekonominei aplinkai.	Bus sukurti nauji gyvenamieji bustai, kuriuose įsikurs jaunos dirbančios Kretingos mieste ir rajone šeimos.	-
	Socialinei aplinkai.	Naujose bustuose įsikurs jaunos šeimos, pagerės demografinė vietovės padėtis (daugės jaunų, darbingų žmonių), mažiau žmonių išvažiuos iš Lietuvos.	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.	Bus sukurta nauja vertybė, panaudojant modernias naujos architektūrinės kokybės tendencijas, įdiegiant pažangias inžinerines technologijas. Planuojama teritorija ateityje	nenumatomas

		numatoma prijungti prie Kretingos miesto komunalinės infrastruktūros centralizuotų tinklų.	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: nesvarstomas		
	Teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.	-	
	Ekonominei aplinkai.	-	
	Socialinei aplinkai.	-	
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.	-	

Išvada. Sprendinių poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei aplinkai bei kraštovaizdžiui būtų teigiamas. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas.

4.7. GRETIMYBĖS, GALINČIOS ĮTAKOTI DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS:

Vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro KLaipėdos filialo pateiktais atsakymais dėl duomenų pateikimo apie gretimų sklypų savininkus, suformuoti bei įregistruoti žemės ūkio paskirties sklypai, priklausantys:

- Jonui Lėsčiauskui, gim. 1981-11-21, sklypo kadastrinis Nr. 565700030428;
- Audriui Lėsčiauskui, gim. 1973-06-07, sklypo kadastrinis Nr. 565700030429;
- Gintautui Mčiui, gim. 1967-11-01, sklypo kadastrinis Nr. 565700030430;
- Rimantui Galdikui, gim. 1978-04-23, sklypo kadastrinis Nr. 56570003043;
- Mariui Šteiniui, gim. 1979-07-18, sklypo kadastrinis Nr. 565700030432;
- Vandai Lonkutienei, gim. 1960-07-12, sklypo kadastrinis Nr. 5657000305406;
- Ramūnui Paulauskui, gim. 1968-07-04, sklypo kadastrinis Nr. 565700030540, sklypo kadastrinis Nr. 565700030541 ;
- Danutei Karečkieni, gim. 1956-08-10, sklypo kadastrinis Nr. 565700030680.

4.8 PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI:

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis.
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo planavimo sąlygos 2009-05-06, Nr.KE2-116.
- AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos: 2009-05-11, Nr.(9.14.3.)- LV4-2330.
- UAB Kretingos vandenys planavimo sąlygos: 2009-05-12, Nr.29-115.
- AB „VST“ planavimo sąlygos: 2009-05-20, Nr. 03-2-05-1881.
- Kretingos r. Savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus planavimo sąlygos: 2009-05-05, Nr. V2-(3.4)-394.
- Kretingos r. Žemėvarkos skyriaus planavimo sąlygos: 2009-05-08, Nr.R5-490-(3.5).
- Ištrauka iš patvirtinto Kretingos rajono ir jos dalies Kretingos miesto benrojo plano (patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322).
- Planavimo užduotis, patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos – vyr. Architektės Redos Kasnauskės.
- Atrankos išvada dėl mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Kluonalių k., Kretingos r. Poveikio aplinkai privalomo vertinimo, 2009-07-29, Nr.(9.14.5)-LV4-3752.
- Laikraštis „Švyturys“, 2009-08-08, Nr.59(8086), informacija apie atrankos išvada dėl mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Kluonalių k., Kretingos r. Poveikio aplinkai privalomo vertinimo.
- Detaliojo plano viešo svarstymo ataskaita, 2009-11-12.
- Detaliojo plano viešo svarstymo dalyvių sąrašas, 2009-11-12, 11val.
- <http://www.kretinga.lt/> - skelbiama detaliojo plano rengimo pradžia, 2009-07-09.
- Laikraštis „Švyturys“, skelbimas apie detaliojo plano rengimo pradžią, 2009-07-11, Nr.51(8078).
- <http://www.kretinga.lt/> - skelbiamas parengto detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene baigiamasis (aptarimo) etapas, 2009-10-01.

- Laikraštis „Švyturys“, skelbimas apie parengto detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene baigiamąjį (aptarimo) etapą, 2009-10-14, Nr.77(8104).
- Registruotų laiškų gretimų sklypų savininkams išsiuntymo pašto kvitas.
- Laikraštis „Švyturys“, pakartotinas skelbimas apie parengtą detaliųjų planą, 2009-04-14, Nr.27(8152).
- VĮ registrų centro Klaipėdos filialo pažyma apie gretimų žemės sklypų savininkus, 2009-07-24, Nr.2050/10-1067.
- VĮ registrų centro Klaipėdos filialo kadastro žemėlapis ištrauka, M 1:2000.
- Gyventojų registro tarnyba prie LR VRM, dėl informacijos pateikimo, 2009-09-18, Nr.(29)9R-3475.
- Gyventojų registro tarnyba prie LR VRM, išrašas apie asmens duomenis, 2009-09-17 Nr.(29)3V-2483.

Projekto vadovas.....Stasys Juška