

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Situacijos schema	Ištrauka iš BP (Urbanistinė struktūra)	Ištrauka iš BP (Kraštovaizdžio tvarkymo)
		

Teritorijos užstatymas. Sklype teisiškai registruotų pastatų nėra, yra laikini pastatai- kioskai skirti smulkiai prekybai, vaikų žaidimo aikštelės, pavėsinė ir HBH maitinimo komplekso kavinė-restoras „Valtinė“ naudojanti savo poreikiams esmus vietinio grupinio naudojimo inžinerinius tinklus. Gretimybėse žemės ūkio, gyvenamosios, komersinės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Planuojamo sklypo viduje esančiame sklype yra artezinis gręžinys. Pagal UAB „Vilniaus hidrogeologija“ 2011 parengtą hidrogeologinę ataskaitą gręžiniui nustatytos esama SAZ griežto režimo juosta (vandenvietės teritorija), rekomenduojama minimali SAZ griežto režimo juosta, du kartus mažesnė nei dabar įregistruota, ir SAZ 50 m taršos ribojimo juosta. Griežto režimo sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama bet kokia ūkinė veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens naudojimu, jo gerinimu ir tiekimu. 50 m. taršos apribojimo juostoje draudžiama teršti komunalinėmis, nepavojingomis ir pavojingomis atliekomis, cheminėmis medžiagomis ir preparatais, radioaktyviuosiems medžiagomis ir atliekomis, naudoti augalų apsaugos priemones, organines ir mineralines trąšas, rengti minėtų medžiagų ir preparatų bei atliekų saugyklas ar sąvartynus, statyti naftos produktų saugyklas, degaline, autoplovyklas, autoremonto dirbtuves, steigti kapines, užkasti kritusius gyvulius, įrengti nuotekų kaupimo ir valymo įrenginius, nuotekų dumblo saugyklas, siloso turėklas, statyti gyvulininkystės ir paukštininkystės įmonės ar vykdyti kitą veiklą galinčią bakteriologiškai ar cheminėmis medžiagomis ir preparatais teršti požeminį vandenį. **Specialios naudojimo sąlygos.** Ryšių, vandentiekio lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių, ir elektros linijų apsaugos zonos, kurortų ir apsaugos zonos. **Inžineriniai tinklai.** Planuojamoje teritorijoje sukurta laikinų vietinio grupinio naudojimo inžinerinių tinklų sistema. **Gatvės.** Žemės sklypas ribojasi su Miško gatve. **Želdiniai.** Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra. **Teritorijos vystymo tendencijos.** Planuojamas sklypas yra prie jau išvystyto poilsio ir pramogų komplekso. Ši vieta puiki pamėgusiems aktyvų gyvenimo būdą, poilsiauti bei pramogauti suaugusiems ir vaikams. 1997 m. liepos 3 d. pirmąkart buvo atvertos HBH „Juozo Alus“ bravoro durys. Tuomet atidarytoje pirmoje baro salėje prie trijų stalų tilpo 18 žmonių, ilgainiui augant baro populiarumui, buvo atidaryta antra salė, kiek vėliau - trečia, ketvirta, penkta ir t.t. Infrastruktūra planuojamos teritorijos priegose dalinai išvystyta.

DETALIOJO PLANO PLĖTROS PASIŪLYMAI

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-08-31 įsakymas Nr. A1-579 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5660/0007:189) Liepų g. 19, Žibininkų k., Kretingos r., detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo“ ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-06-19 įsakymas Nr. A1-514 „Dėl Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-08-31 įsakymo Nr. A1-579 pakeitimo“. 2012-08-31 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. S1-675 ir 2013-06-19 susitarimas Nr. S1-563 prie 2012-08-31 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr. S1-675. Planavimo tikslas – Sklypo ribų keitimas, nekeičiant sklypo ploto, pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų

statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai);

Nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Žemės sklypų plotas (esamas, nekeičiamas) – 0,4467 ha. Keičiamos žemės sklypo ribos, nekeičiant sklypo ploto ir Miško gatvės pločio.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,8.

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2.

Leistinas pastatų aukštis – iki 14 m.

Papildomų reikalavimų aprašymas:

a. Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygos – jungiami prie centralizuotų tinklų. Pastatų aprūpinimas šiluma planuojamas įrengiant vietinius katilus. Kaip laikina priemonė, kol nėra galimybių prisijungti prie centralizuotų tinklų naudojami esami (projektuojami) individualūs inžineriniai įrenginiai. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

b. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Gali būti planuojami 2+AM (dviejų aukštų su mansarda) pastatai;

c. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitiniu atlieku vežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis;

d. Specialiosiose žemės naudojimo sąlygos (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 aktuali redakcija) skyriai:

d.1. I - „Ryšių linijų apsaugos zonos“;

d.2. VI - „Elektros linijų apsaugos zonos“;

d.3. XVI - „Kurortų apsaugos zonos“;

d.4. XLIX - „Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos“;

d.5. XX. „Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos“.

Servitutų aprašymas:

215 – kelio servitutas (S1 – 111 m²) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

Pastabos.

Plane nustatytos preliminarios pastatų statybos ir automobilių parkavimo vietos, kurios tikslinamos vėlesniuose planavimo etapuose (rengiant statybos projektą), išlaikant visus normatyvinius atstumus (Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymas „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“, statybos techniniai reglamentai). Rengiant techninį projektą būtina išsiimti konkrečiam planuojamam objektui planavimo sąlygas iš tinklų eksploatuojančių įmonių, ir pagal poreikį techninio projekto sudėtyje planuoti tinklų iškėlimą.

Planuojamos teritorijos vystymo ir tvarkymo koncepcija.

Planuojama teritorija neužstatytas. Įvertinus parengtų ir rengiamų planavimo dokumentų sprendinius nustatyta, kad nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra taršos objektų, kurie galėtų turėti poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai. Išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 patvirtintą statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003 planuojamoje teritorijoje numatoma projektuoti ir statyti: 8.3. - prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, parduoatuvės-operatorinės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai), tarp jų ir laikini statiniai (palapinės, kioskai ir pan.); 8.5. - maitinimo paskirties pastatai – skirti žmonėms maitinti: valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai; (6.2.) inžineriniai statiniai.

Techninio projekto metu gali būti tikslinama ar keičiama konkretaus pastato paskirtis, bet ji turi atitikti žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinį, teisės aktų reikalavimus.

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 nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Transportas teritorijos inžinerinis paruošimas.

Susisiekimo infrastruktūra išvystyta. Planuojama teritorija yra greta rajoninio kelio Nr. 2309 (Palanga-Lazdininkai) – Liepų gatvė, įvažiavimai ir priėjimai numatyti iš esamos Miško gatvės (klasifikacijos indeksas D). Planuojamos teritorijos susisiekimo tinklo paskirtis yra privažiuoti ir prieiti prie atskirų pastatų. Atsižvelgiant į tai, kad konkrečios pastatų vietos bus parenkamos techninių projektų metu, transporto srautai ir automobilių stovėjimo vietos bus detalizuojamos rengiant statybos projektą, pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo „Statybos techninių reikalavimų reglamentas STR 2.06.01:1999 miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo

8

sistemos“ reikalavimus, privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis. Vykdydami statybą, klojant inžinerinius tinklus būtina saugoti reljefą, naudingą dirvožemio sluoksnį panaudoti vejų įrengimui. Tinklų plėtros projektai neparengti. Inžineriniu ekonominiu požiūriu šiai dienai jungtis prie centralizuotų tinklų nėra galimybės. Detaliu planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, kai inžinerinių tinklų infrastruktūra bus įrengta. Iki tol, kol bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai, numatomi laikini vietiniai grupinio naudojimo inžineriniai tinklai.

Šilumos tiekimas.

Šiuo metu pastatai šildomi vietiniais šildymo prietaisais kurui naudojant dujas. Perspektyvoje pastatai šildomi vietiniais šildymo prietaisais kurui naudojant: kietą kurą, elektrą. Vietinių katilų įranga turi būti sertifikuota Lietuvos Respublikoje ir remtis pažangiausiomis aplinkos taršą mažinančiomis technologijomis. Sklypuose techninio projekto sudėtyje gali būti planuojamos dujų saugyklos kurių talpa ne didesnė kaip 10 kub. metrų, nustatant saugyklos sanitarinę apsaugos ir apsaugos zoną – 8 m. Galimas šildymas geoterminiu būdu, saulės baterijomis ir kt.

Vandentiekis, nuotekos.

Vandens tiekimas yra iš esamo artezinio gręžinio Nr. 25089, esančio sklype kurio kadastrinis Nr. 5660/0007:9. Esant būtinybei didinti vandens poreikį, vanduo galės būti tiekiamas iš artimiausio centralizuoto vandentiekio tinklo, esančio Žibininkų k. Buitines nuotekas nuvestos į vietinius grupinio naudojimo valymo įrenginius esančius sklype kurio Nr. 486-2 Žibininkų k. Planuojant naujų objektų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų prisijungimą išsiimti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygomis. Numatoma lietaus nuotekas nuvesti į artimiausią vandens telkinį. Techninio projekto rengimo metu atsiradus atitinkamiems kriterijams, įrengiamas lietaus nuotekų valymo įrenginys.(sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Gaisrinės sauga. Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinių rezervuarų.

Elektra, ryšiai.

Esami statiniai prijungti prie esmų elektros įrenginių. Perspektyvoje, esant būtinybei padidinti galią numatoma planuojamų statinių elektros įrenginius prijungti prie operatoriaus elektros tinklų su 50 kW planuojama naudoti galia. Patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirtos žemės zonos ir numatyti reikiami servitutai elektros kabelių ir spintų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios transformatorinės – KR-415, kuri yra sklype kurio kadastrinis Nr. 5660/0007:9. Projektavimui išsiimti ir vadovautis AB LESTO techninėmis sąlygomis konkrečiam planuojamam objektui. Vartotojų patikimumo kategorijos III. Naujų elektros kabelių linijų tiesimui ir eksploatavimui nustatomi servitutai. Servitutai nustatomi statomų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. Ryšiai. Naujos reikiamos telekomunikacijų tinklų trasos pagal poreikį projektuojamos techninio projekto sudėtyje konkrečiam planuojamam objektui.

PV (A1844) J.Kalvinskaitė
Planavimo organizatoriaus
igaliota D. Makutėnaitė

