

I. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Rengiamas Kretingos miesto bendrasis planas;
- Rengiamas Kretingos rajono bendrasis planas
- Kretingos miesto generalinis planas galiojantis iki 2011 m.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

4.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją ir padalinti sklypus mažaaukščių namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1), bendro naudojimo teritorijos urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3) bei inžinerinės infrastruktūrai įrengti (tp10, I1/ 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)).

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 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:

- 51117 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai,
- 778 m² – kelių apsaugos zonos,
- 383 m² – saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje,
- 6718 m² – elektros linijų apsaugos zonos,
- 5100 m² – ryšių linijų 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);
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 10 m – vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.

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.

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“ sureguliuoto Dopulčio upelio apsaugos juostos plotis – 10 m. LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 127.9 punkto nuostatos planuojamai teritorijai netaikomos, kadangi detalioju planu planuojamas žemės sklypas remiantis rengiamu Kretingos miesto bendruoju planu patenka miesto plėtros zoną, t.y. praplėtus Kretingos miesto ribas planuojamas sklypas bus miesto teritorijoje. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Kluonalių k., Kretingos rajone. Šiaurinė sklypo dalis ribojasi su Vytauto gatve. Kitoje Vytauto gatvės pusėje esanti „Lukoil“ degalinė neturės įtakos planuojamai veiklai, atstumas nuo degalinės sklypo iki artimiausio planuojamų sklypų užstatymo yra apie 56 m, taip pat planuojamo žemės sklypo VĮ Registrų pažymėjime nėra įregistruoti degalinės vykdomos veiklos apribojimai.

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 veikla, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Esami taršos šaltiniai, turintys savo SAZ, planuojamos veiklos neigiamai neįtakoja.

4.3 Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Gyvenamosios paskirties sklypai

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių, daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

Detalioju planu suformuojami 31 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Planuojamų sklypų plotai svyruoja nuo 712.29 m² iki 1117.31 m². Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 2 aukštų su mansarda gyvenamuosius namus, ne aukštesnius kaip 10 m. (max aukštis iki kraigo). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.30 iki 0.35, o intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.75 iki 0.88, nustatyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Detalioju planu suformuojami 2 sklypai mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Sklypo Nr.01 plotas – 5588.72 m², o sklypo Nr.22 plotas – 5319.82 m². Planuojamuose sklypuose numatoma statyti max 3 aukštų gyvenamuosius namus, ne aukštesnius kaip 12 m. (max aukštis iki kraigo). Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai: sklypo Nr.01 – 0.45, sklypo Nr.22 – 0.48, o intensyvumo indeksai: sklypo Nr.01 – 1.35, sklypo Nr.22 – 1.44, nustatyta pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
- Projektuojamos tvoros ne aukštesnės kaip 1.2 m, su ažūriniais elementais.

Inžinerinės infrastruktūros sklypai

Detalioju planu suformuojamas kelio sklypas Nr.38, kurio plotas – 8480.80 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).

Taip pat suformuojami du sklypai: Nr.35, kurio plotas – 1671.04 m² ir Nr.37, kurio plotas – 2147.72 m², skirti Vytauto gatvės plėtrai, 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).

Detalioju planu suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.36 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), kurio plotas – 230.89 m². Suformuotame sklype numatoma įrengti transformatorinę, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m.

Bendro naudojimo žemės sklypas

Detalioju planu suformuojami bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklypas (tp11, B3) Nr.34, kurio bendras plotas – 1616.81 m². Bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklype numatoma įrengti bendrą kvartalo gyventojų poilsio zoną.

4.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II-III, išlaikant atstumus tarp pastatų (8-10 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 prieš gaisrinio vandens hidranto detaliuoju planu numatyto planuojamame gyvenamųjų namų kvartale.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų.

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš Vytauto gatvėje Kretingos mieste esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į Vytauto gatvėje Kretingos mieste 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 – Dopulčio upelį. (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:* detaliuoju planu rezervuojama vieta dujotiekio tinklų tiesimui inžinerinių komunikacijų koridoriuje. (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:* patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtas žemės sklypas Nr.36 bei nustatyti reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatacijai. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 10 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui į numatytą 10/0.4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę nuo esamos 10 kV oro linijos L-800 (Kretingos 110/35/10 kV TP). Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatytos transformatorinės į numatytas elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšų tinklai:* telekomunikacijų trasų apsaugos zonų ribose numatyti žemės naudojimo apribojimai. 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) | - 51117 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) | - 5100 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) | - 6718 m ² |
| • Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (27 skyrius) | - 383 m ² |

• Kelių apsaugos zonos (2 skyrius)	- 778 m ²
• Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama)	- 11204.23 m ²
• Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama)	- 2104m ²
• Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama)	- 2324 m ²
• Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama)	-1454 m ²
• Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama)	- 314.16 m ²
• Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius)	- 932.04m ²

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 Kluonalių kaime, Kretingos rajone. Privažiavimas numatomas iš Vytauto gatvės, Kretingos mieste. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose.

Planuojama teritorija patenka į rengiamo Kretingos miesto bendrojo plano teritoriją. Atsižvelgiant į rengiamo Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius detaliuoju planu rezervuojami žemės sklypai Nr.35, Nr.37 bei sklypo Nr.38 dalis Vytauto g. plėtrai ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus įrengimui. Planuojama sklypo ribose, palei Vytauto gatvę numatytas pėsčiųjų – dviračių takas.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2007-07-18, Nr.4-4234-(1.3)) - 315 m².
- Sklypai Nr.35÷38 bei sklypų Nr.1, Nr.20÷22, Nr.34 dalys tarnaus sklypams Nr.1÷38: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 16250.48 m²;
- Sklypas Nr.38 tarnaus sklypams Nr.1÷37 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - 3402 m².

Viešpataujantys:

- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2007-07-18, Nr.4-4234-(1.3)), (Apskritis viršininko įsakymas, 2007-09-10, Nr.4-5352-(1.3)).
- Sklypai Nr.1÷37 viešpataus sklype Nr.38 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103) - 3402 m².
- Sklypai Nr.1÷38 viešpataus sklypuose Nr.35÷38 bei sklypų Nr.1, Nr.20÷22, Nr.34 dalyse: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) -16250.48 m²;

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

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra saugomų želdinių, t.y. apsauginiai kelio/ gatvės želdiniai. Išsaugomi esami vertingi Vytauto gatvės apsauginiai 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“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.