

Specialiojo plano organizatorius:
Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius,
Savanorių g. 29, Kretinga

Objektas:
Žemės sklypo Žibininkų k., Kretingos r.,
specialusis planas

Žemės sklypo 6.38 ha Žibininkų k., Kretingos r., Klaipėdos apskrityje specialusis planas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nesant Kretingos rajono bendrojo plano bei siekiant esamą žemės ūkio paskirties teritoriją išvystyti statinių statybai, pritraukiant investicijas, ir rengiamas šis specialiojo plano projektas. Atlikus esamos situacijos analizę, yra pateikiamos išvados šios teritorijos tolimesniam vystymui.

Projektu numatoma suformuoti esamos teritorijos tolimesnę plėtrą, numatant joje gyvenamosios paskirties sodybinį užstatymą su išvystyta inžinerine infrastruktūra ir įrengtomis susisiekimo komunikacijomis. Visa tai numatoma įgyvendinti remiantis estetiniais, funkciniais ir kokybės kriterijais.

1 BENDRIEJI DUOMENYS

Specialiojo plano tikslas: Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtrai bei kraštovaizdžio tvarkymui nustatyti, išnagrinėti perspektyvines teritorijos vystymo galimybes, numatant gyvenamosios paskirties sodybinį užstatymą.

Specialiojo planavimo organizatorius: Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Specialiojo planavimo užsakovas: Dainius Pavilionis .

Specialiojo plano rengėjas: UAB „BALTEMPUS“, projekto vadovas Arturas Daugulis.

Planuojama teritorija: žemės sklypas 6.38 ha ploto (kadastrinis Nr. 5660/0007:154) Žibininkų k., Kretingos r., Klaipėdos apskritis.

Specialiojo plano lygmuo: lokalinis (vietovės) – rengiamas savivaldybės teritorijos daliai.

Specialiojo planavimo stadijos: trys (analizė, nustatomi prioritetai, parengiami sprendiniai).

1.1 SPECIALIOJO PLANAVIMO SĄLYGOS:

Teritorijos specialusis planas rengiamas vadovaujanti, Kretingos rajono savivaldybės 2007-06-26 Nr.31 patvirtintomis Planavimo sąlygomis detaliam planui rengti:

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos valstybinės priešgaisrinės priežiūros inspekcijos 2007-05-15 Nr.1.12-254 sąlygomis specialiajam planui rengti;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo 2007-05-15 Nr.(18.6.7)-V4-394 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;
- Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2007-04-06 Nr.(9.14.3)-LV4-2280 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;
- UAB „Kretingos vandenys“ 2007-05-18 Nr.29-27 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;
- AB „Lietuvos dujos“ 2007-05-14 Nr.23 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;

- Akcinės bendrovės „VST“ 2007-06-11 Nr.TS-07-19-0329 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;
- TEO LT, AB 2007-05-23 Nr.03-2-05-3232 sąlygomis specialiojo plano dokumentams rengti;
- Kretingos rajono žemėtvarkos skyrius 2007-05-29 Nr.(3.5) R5-642 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus 2007-05-25 Nr.V2-(3.4)-429 sąlygomis specialiojo planavimo dokumentams rengti;

Kretingos rajono savivaldybės tarybos Sprendimas 2006-05-25 Nr.T2-154 „Dėl leidimo rengti specialiuosius planus“ Žibininkų k., Kretingos rajonas.

Žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo projekte planuojamoje teritorijoje žemės sklypas išskirtas kaip žemės ūkio reikmėms naudojamas sklypas.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota Osvaldo Krusos įmonės (licencija Nr.188TK-441, išduota 2004 09 22) J. Basanavičiaus 105, Kretingoje topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinatų sistema, Baltijos aukščių sistema). Valstybinės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialo, 2007-08-08 raštu Nr.2050/08-35278 ir jo priedu (kadastro žemėlapiu ištrauka) bei planavimo organizatoriaus pateiktais duomenimis.

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

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. Specialusis planas rengiamas ir svarstomas bendrąja tvarka.

1.2 SPECIALUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS:

1. LR aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, N5-7; 1996, Nr.57-1335; 2002, Nr.61-2763; 2004, Nr.60-2121; 2005, Nr.47-1558);
2. LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2004, Nr.21-671, Žin.,2006, Nr.66-2429);
3. LR Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2001, Nr.108-3902);
4. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2005, Nr.84-3105);
5. LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2004, Nr.28-868);
6. LR žemės gelmių įstatymas (Žin., 1995, Nr.63-1582; 2001, Nr.35-1164);
7. LR vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr.36-1544);
8. LR geriamojo vandens įstatymas Nr.IX-433 (Žin., 2001,Nr.64-2327);
9. LR atliekų tvarkymo įstatymas (Žin., 2002, Nr.72-3016)
10. LR aplinkos monitoringo įstatymas (Žin., 2006, Nr. 57-2025);
11. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas (Žin., 1999, Nr. 98-2813);
12. LR bevariklinio transporto įstatymas (Žin., 2000, Nr.56-1642);
13. LR triukšmo valdymo įstatymas (Žin., 2004, Nr.164-5971);
14. LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr.22-652, Žin., 1996, Nr.2-4
15. LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimas Nr.967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr.130-4650);
16. LR Vyriausybės 2006-06-21 nutarimas Nr.614 „Dėl Kuršių marių vandens kokybės gerinimo programos patvirtinimo (Žin., 2006, Nr.71-2629);
17. LR Vyriausybės 1993 06 16 nutarimas Nr.469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“ (Žin., 1993, Nr. 25-593; 1994, Nr.17-282);
18. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekiimo sistemos“;
19. LR ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004-06-11 įsakymas Nr.4-240/D1-330 „Dėl infrastruktūros plėtros (šilumos, elektros, dujų ir naftos tiekimo linijų) specialiųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 97-3586);
20. LR aplinkos ministro 2006-05-12 įsakymas Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr.59-2103);

21. LR aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymas Nr.687 „Dėl aplinkosaugos reikalavimų paviršinėms nuotekoms tvarkyti“ (Žin., 2004, Nr.10-289);
22. LR aplinkos ministro 2003-12-19 įsakymas Nr.673 „Dėl saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje, apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus ar sužalojus, atlyginimo tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo (Žin., 2004, Nr.10-285, Žin., 2004, Nr.127-4577);
23. LR aplinkos ministro 2002-05-13 įsakymas Nr.256 „Kriterijai, pagal kuriuos vertingi ekologiniu, dendrologiniu, estetiniu, kultūriniu bei kraštovaizdžio formavimo požiūriu medžiai ir krūmai, augantys valstybinėje ne miškų ūkio paskirties žemėje ir privačioje žemėje priskiriami saugotiniams“ (Žin., 2002, Nr.62-2530).
24. 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”.
25. LAND 10-96 „Nuotekų užterštumo normos”.
26. LAND 21-01 „Aplinkosauginės buitinių nuotekų filtravimo įrenginių įrengimo gamtinėmis sąlygomis taisyklės”.
27. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr.V-586 patvirtinta „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės”.
28. AM 2001 10 05 įsakymas Nr.495 „Aplinkosaugos reikalavimai nuotekoms tvarkyti”.
29. HN 60-1996 „Kenksmingos medžiagos, didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje”.
30. HN 35-1998 „Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medžiagų leidžiama koncentracija”.
31. HN 43-1993 „Gyvenamųjų ir įmonių teritorijų lietaus vandens ir gamybinių nuotekų pirminio valymo įrenginių sanitarinės apsaugos zonos nustatymas”.
32. HN 60-1996 „Kenksmingos medžiagos. Didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje”.
33. HN 104-2000 „Gyventojų sauga nuo elektros oro linijų sukurtų elektrinių laukų”.
34. HN 33:2001 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai”.
35. STR 2.01.01(1-6):1999-2002 „Esminiai statinio reikalavimai”.
36. STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai”.
37. STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga.. aktyvioji apsauga nuo žaibo”.
38. STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas”.
39. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo”.
40. STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai”.
41. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai”.
42. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms”.
43. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos”.
44. STR 2.08.01:2004 „Dujų sistemos pastatuose”.
45. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai”.
46. Detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu 2004 05 03 Nr.D1-239.
47. LR Biologinės įvairovės išsaugojimo strategija ir veiksmų planas, AAM, PB, 1997 KRAAD.
48. Sn ir T 2.07.01-89 „Miestų statyba. Miesto ir kaimo gyvenviečių išplanavimas ir užstatymas.”
49. RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai”.
50. BPST 01-97 „Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės”.
51. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (Žin., 1992, Nr.22-652; 2003,Nr.105-4709).

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS ŽIBININKŲ KAIMO ATŽVILGIU

Planuojama teritorija yra apie 1500 metrų atstumu nuo kelio Palanga–Darbėnai neužstatytame žemės plote, esančiame tarp Palangos miško ir Žibininkų kaimo, ant sureguliuoto upelio Žiba rytinio kranto.

Pabrėžtina tai, kad šis bei kiti aplinkiniai žemės sklypai yra buvę Žibininkų kaimo gyventojų dirbama žemė. Sumažėjus Žibininkų kaimo gyventojų, dirbančių žemės ūkyje, skaičiui ši planuojama teritorija tapo apleista – žemė nedirbama.

2.2 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS KRAŠTOVAIZDŽIO, APLINKOS APSAUGOS ASPEKTU

Sklypas (6.38 ha), kurio kadastro Nr. 5670/0007:154, yra netoli Žibininkų kaimo - apie 1.5km. atstumu. Šiaurinė planuojamo sklypo dalis ribojasi su kitų žemės savininkų valdomis (sklypai Nr.137 ir Nr.30), rytinė dalis – Plecidos Pleikienės žemė, o pietinė – su žemės savininkų B. Tolstovienės ir J. Laureckienės valdomomis žemėmis. Vakarinė sklypo dalis ribojama, kaip buvo nurodyta anksčiau, sureguliuotu upeliu Žiba. Planuojama teritorija yra neužstatyta ir nėra paklotų jokių inžinerinių tinklų, išskyrus tai, kad šis apleistas ariamos žemės sklypas yra dalijamas dviem 0.8– 1.0 m gylio, krūmokšniais apaugusiais, grioviais. Gretimi sklypai yra taip pat žemės ūkio paskirties ir jų naudojimo būdas ir pobūdis – nešienaujamos pievos.

Planuojama teritorija su keliu Palanga – Darbėnai jungiasi dar kolektyvizacijos laikais nutiestu maždaug 1500 m ilgio lauko keliuku žemės ūkio technikai privažiuoti.

2.3 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS PAMINKLOTVARKINIŲ ASPEKTU.

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklosauginiu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra, nes iki ją nusauginant, tai buvo užpelkėjusi žemė.

2.4 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS HIGIENINIŲ ASPEKTU

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra, gretimybės žemės ūkio paskirties žemės. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai įtakojančių planuojamą teritoriją, arti nėra.

Artimiausias transporto sistemos elementas – kelias (2309) Palanga – Darbėnai su sanitarine apsaugos zona yra už 1500 m. Tuo būdu, automobilinio transporto ir kitos technikos sukeliamas triukšmas bei jų išmetami teršalai planuojamos teritorijos neįtakoja.

2.5 PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS.

Planuojamoje teritorijoje, kaip buvo anksčiau minėta, nėra jokių inžinerinių tinklų. Artimiausia elektros orinė linija (110 kV) yra už 600m. Galimybė elektros energijai gauti yra kitoje kelio Palanga–Darbėnai pusėje, Užpelkiuose esanti transformatorinė. Artimiausias geriamo vandens šaltinis yra Žibininkuose esanti vandenvietė.

2.6 PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas, VĮ Registrų centro įregistruotas turtas: žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5660/0007:154 (sklype statinių ir pastatų nėra).

2.7 GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS

Specialiuoju planu numatomiems sprendiniams įtakos turi gretimybėje esanti kitų savininkų žemės ūkio paskirties žemė, laisva valstybinio žemės fondo žemė ir upelis Žiba, nuo kurių reikia išlaikyti atitinkamas apsaugos zonas, apibrėžtas Specialiomis žemės ir miško sąlygomis bei Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų apsaugos reglamentu.

Vadovaujantis Valstybinės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo Nekilnojamojo turto registro skyriaus vedėjo 2007-08-08 raštu Nr.2050/08-35278

Gretimybėje:

- suformuoti bei įregistruoti 5 žemės ūkio paskirties sklypai:
 - a) kadastrinis Nr.5660/0007:137 (savininkas - UAB „PALANGA INVEST“);
 - b) kadastrinis Nr.5660/0007:40 (savininkas - UAB „LABRUSTA“);
 - c) kadastrinis Nr.5660/0007:151 (savininkas – Laimutė Kulvicienė);
 - d) kadastrinis Nr.5660/0007:194 (savininkas Plecida Pleikienė);
 - e) kadastrinis Nr.5660/0007:85 (Vidmantas Kaminskas, Nina Kaminskienė, Viktorija Vainorienė, Jadvyga Laucienė, Bronislava Drungilienė, Petronėlė Janulevičienė).

3. SPECIALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Nesant parengtam Kretingos rajono bendrajam planui, reglamentuojančiam tolimesnę rajono plėtojimosi raidą, vienas iš pagrindinių Klaipėdos regiono plėtros tikslų yra pajūrio landšafto puoselėjimas ir išsaugojimas. Šiuo metu, pagrindinį poilsiautojų krūvį nešanti Palanga su Vanagupe ir Kunigiškiais yra kurortas veikiantis visus metus ir suprantama, kad su kiekvienais metais didės poilsiautojų kiekis. Tolimesnę kurorto plėtra bus galima tik siauroje pajūrio zonoje, tai yra, tarp jūros ir plento Klaipėda – Liepoja. Didėjant poilsiautojų kiekiui atitinkamai augs ir juos aptarnaujančiųjų skaičius, o tai reiškia, kad plėsis gyvenamoji statyba su atitinkama infrastruktūra. Tinkamiausia vieta vystyti individualią gyvenamąją mažaaukštę statybą būtų kurorto pakraštyje – Kretingos rajone. Tuo būdu ir numatoma šiuo specialiojo plano projektu planuojamą teritoriją skirti individualių gyvenamųjų namų statybai.

3.1 NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Numatomos veiklos būdai ir pobūdžiai – inžinerinės infrastruktūros teritorija su susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų bei jų priklausinių įrengimu, teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Visi nurodyti rodikliai nustatyti pagal esamą faktinę padėtį ir specialiojo plano sprendiniuose nekeičiami.

3.2 TINKLŲ PLĖTROS PRIORITETAI IR PERSPEKTYVINIAI TINKLŲ IŠDĖSTYMO MODELIAI

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra centralizuotų inžinerinių tinklų ir todėl jų įgyvendinimą tikslinga numatyti dviem etapais. Tuo būdu, pirmame etape projektu numatoma teritorijos inžinerinio aprūpinimo zonoje pastatyti transformatorinę ir elektros energijos pasijungimui nutiesti elektros kabelį iki Užpelkių kaime esančios transformatorinės pastotės. Be to, šiame etape numatyta iš Žibininkų km. vandenvietės iki planuojamos teritorijos nutiesti Ø110 mm vandentiekio liniją, įrengti vietinius grupinio naudojimo buitinių nuotekų tinklus su atitinkamais priklausiniais laikinam buitinių nuotekų valymui bei rezervuoti teritoriją buitinių nuotekų siurblinei statyti.

Antruoju etapu - padidėjus individualių gyvenamųjų namų statytojų skaičiui bei gretimybėse pakitus žemės ūkio paskirties žemei į kitos paskirties žemę, vietoje laikinų buitinių nuotekų valymo įrenginių būtų pastatyta ir įrengta buitinių nuotekų siurbline bei pakloti bendri buitinių nuotekų tinklai iki kelio Palanga – Darbėnai. Lietaus vandens nuotekų tinklai, panaikinus per projektuojamą teritoriją einančius griovius, būtų pakloti kvartalo gatvelėse ir vandenys nuvesti į Žibos upelį. Tuo būdu, antrajame etape būtų pilnai užbaigti kloti visi inžineriniai tinklai, projektu numatytomis gatvėmis iki kelio Palanga – Darbėnai ir čia juos sujungus su, netoliese statomo, pramoginio komplekso inžineriniais tinklais būtų prijungti prie Palangos miesto inžinerinių tinklų.

3.3 TINKLŲ PLĖTRAI REIKALINGOS TERITORIJOS

Inžinerinės infrastruktūros tinklų plėtrai reikalinga teritorija projektu numatyta pravažiavimuose (gatvelėse) dalinančiose visą sklypo teritoriją į kvartalus ir gatvėje jungiančioje visą individualių statytojų sklypų kompleksą su keliu Palanga – Darbėnai bei šio kelio apsauginėje zonoje, kurioje ir turėtų būti suformuojamas pagrindinis inžinerinės infrastruktūros koridorius.

3.4 PLANO SPRENDINIŲ STRATEGINIS PASĖKMIŲ APLINKAI VERTINIMAS IR NUSTATOMI NAUDOJIMO IR TVARKYMO REIKALAVIMAI

Atlikta esamos situacijos analizė, įvertinimas ir pateiktos išvados. Išnagrinėtos vietos aprūpinimo infrastruktūros objektais galimybės, nustatyti prioritetiniai kraštovarkos vystymo sprendiniai, jų įtaka bei poveikis urbanistinei, gamtinei, socialinei bei ekonominei aplinkai. Suformuoti sklypo vystymo estetiniai, vizualiniai, funkciniai bei kokybės kriterijai bei plėtros principai.

Padidėjus gyventojų kiekiui, atsiras ūkio ir buitinių atliekų šalinimo problema bei pasikeis autotransporto intensyvumas, išmetamų dujų kiekis, triukšmas ir vibracija. Įvertinus šią situaciją ir planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, sklypų paskirtį, sprendiniuose daroma išvada, kad įvykdžius statybos ir normatyvinių dokumentų reikalavimus, tai neturės neigiamos įtakos aplinkai bei gretimybėms. Sutinkamai Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymui, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar atranka yra neprivalomi ir planavimo organizatoriaus sprendimu šiame projekto etape neatliekami.

Rengiant detaliojo plano projektinę dokumentaciją, tai yra, nustatant užstatymo reglamentus bei konkretizuojant planuojamą veiklą, reikalui esant, bus atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas pagal tuo metu galiosiančius teisės aktus. Įvertinus situaciją, ūkinės veiklos pobūdį, gretimų sklypų paskirtį, šiuose sprendiniuose daroma išvada, kad įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus, nebus daroma neigiama įtaka gretimybėms bei aplinkai. Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys mažaaukštę gyvenamųjų namų ir inžinerinių priklausinių statybą, neprieštarauja Lietuvos pajūrio probleminio arealo kompleksiniam gamtos apsaugos projektui (1990 m.).

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

- 1) planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai planuojamoje teritorijoje – neutralus. Teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra;
- 2) padidėjęs individualaus transporto kiekis aplinkos kraštovaizdžiui neigiamo poveikio neturės.

Planuojamų žemės sklypų naudojimo būdas, numatomi objektai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia teisėtų jų interesų. Žemės naudojimo būdas, pobūdis, formuojamų sklypų ribos – koordinatės, statinių aukštis, užstatymo ribos, tankis ir intensyvumas, servitutai bus apibrėžti detaliojo plano rengimo metu, suderinti su visuomene bei pateikiami pagrindiniame brėžinyje. Rengiant detalų planą statinių statybai bei iškilus būtinybei įtakoti gretimus sklypus privaloma numatyti kompensacines priemones bei suderinti su įtakojamų sklypų savininkais.

Planuojamos žemės sklypų ribos pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Numatomi servitutai, konkretizuojami detaliojo plano sprendiniuose:

Tarnaujantis:

CK4.123 – centralizuotas paslaugas tiekiančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių įstaigų teisės tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas;

Viešpataujantis:

CK4.123 – centralizuotas paslaugas tiekiančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių įstaigų teisės tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas;

Apsauginės ir sanitarinės zonos nustatytos pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ir kiti pasirinktieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

4. SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1 NUMATOMOS VEIKLOS BŪDAS IR POBŪDIS

Numatomos veiklos būdai ir pobūdžiai – inžinerinės infrastruktūros teritorija susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybai, gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Visi nurodyti rodikliai nustatyti pagal esamą faktinę padėtį ir specialiojo plano sprendiniuose nekeičiami.

4.2 TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus ir neblogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia teisėtų jų interesų. Žemės naudojimo būdas, pobūdis formuojamų sklypo ribos – koordinatės, statinių aukštis (iki dviejų aukštų), užstatymo ribos ir servitutai pateikiami planuojamo sklypo brėžinyje.

4.3 ARCHITEKTŪRINIAI – URBANISTINIAI APRIBOJIMAI

Pastatų nauja statyba – apibrėžiama detaliojo plano rengimo metu, Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo bei statybos techninių reglamentų nustatyta tvarka. Rekomenduojama vystyti urbanistinę struktūrą, susidedančią iš individualių sodybinio pobūdžio vieno ar dviejų aukštų namų, formuojant didesnius nei 10 arų (1000 m²) sklypus.

4.4 PIRMINIS PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR GALIOJANTIEMS TERITORINIO PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS BEI PLANAVIMO SĄLYGOMS VERTINIMAS

Planuojamos teritorijos gyventojų patogumui ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Pasikeitus transporto eismo intensyvumui padidės išmetamųjų dujų kiekis, triukšmas bei vibracija. Įvertinus šią situaciją ir planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, sprendiniuose daroma išvada, kad planuojama ūkinė veikla, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai.

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Lietuvos pajūrio probleminio arealo kompleksiniam gamtos apsaugos projektui (1990 m.).

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

- f) planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje – neutralus. Planuojamoje teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra.
- g) atsiradęs individualus transportas aplinkos kraštovaizdžiui neigiamo poveikio neturės.

4.5 INŽINERINIAI TINKLAI

Planuojamą teritoriją suformuoja numelioruotos žemės sklypas (bendras jo plotas – 6.38 ha), kurio teritorijoje paklotų inžinerinių tinklų nėra. Numatant šios teritorijos užstatymą mažaaukščiais gyvenamaisiais namais būtina atsižvelgti į tai, kad užstatymas vyks ne iš karto, bet palaipsniui ir visus inžinerinius tinklus kloti iš karto būtų ekonomiškai nenaudinga. Atsižvelgiant į tai būtų tikslinga inžinerinius tinklus su priklausiniais įrenginėti dviem etapais.

Vandentiekis.

Pirmas etapas – įvertinus galimą perspektyvinį statybų augimą pakloti kelio Palanga – Darbėnai sanitarinėje apsaugos zonoje Ø 110 mm vandentiekio tinklus iš Žibininkų kaime esančios vandenvietės iki planuojamos teritorijos.

Vandens suvartojimo poreikis bus nustatomas rengiant projektuojamų objektų programas. Gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas iš dviejų požeminių vandens rezervuarų.

Lietaus vandens nuotekos.

Lietaus ir polaidžio vandens nuotekos numatomos nuvesti į gatvelėse paklotus požeminius lietaus nuotekų tinklus ir juos apvalius į sureguliuotą upelio vagą.

Buitinės nuotekos.

Pirmas etapas – buitines nuotekas planuojama surinkti ir valyti bendruose naudotojų biologinio valymo įrenginiuose.

Antras etapas – pastatyti nuotekų perpumpavimo stotį ir pakloti buitinių nuotekų tinklus iki kelio Palanga – Darbėnai ir juos, sujungus su statomo pramogų centro buitinių nuotekų tinklais, nuvesti iki Palangos valymo įrengimų.

Elektros tiekimas.

Vienas etapas - pastatyti transformatorinę pastotę ir centralizuotai pakloti elektros tinklus įvertinant perspektyvinį statybų augimą. Elektros tinklai ir pajėgumai numatomi atsižvelgiant į AB „Vakarų skirstomieji tinklai” išduotas sąlygas. Elektros energijos tiekimas numatomas iš Užpelkių kaime esančios transformatorinės.

Ryšiai.

Vienas etapas – telekomunikaciniai tinklai planuojami nuo esamų tinklų bei mobilūs, tiekiami koriniu judriuoju ryšiu.

Dujų tiekimas

Vienas etapas – dujotiekio trasą į projektuojamą teritoriją bus galima nuvesti tik paklojus dujotiekį kelio Palanga – Darbėnai apsauginėje zonoje tuo pačiu užbaigiant formuoti inžinerinės infrastruktūros koridorių.

Šildymas.

Vienas etapas – pastatų šildymas numatomas individualus - statytojo nuožiūra (kietu, skystu, dujomis, elektra ar kt.).

Suprojektuotiems inžineriniams tinklams nustatomos apsauginės zonos pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

4.6 ATLIEKOS

Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

4.7 SUSISIEKIMAS

Esama susisiekimą sistemos dalis – valstybinės reikšmės rajoninis kelias Palanga – Darbėnai (2309), kurio sanitarinės apsaugos zona – 50 m nuo kelio briaunos. Susisiekimą sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimą poreikį tenkina ir planuojamų sklypų ir esamų gretimybių reikalavimus.

Transporto eismo organizavimo sąlygos nagrinėjamoje teritorijoje: įvažiavimas iš esamo žvyruotos dangos lauko kelio (perspektyvoje turėtų būti rekonstruojamas į „C” kategorijos gatvę) į formuojamą teritoriją (sklypas Nr.154) yra prie tiltuko per Žibos upelį. Šio specialiojo plano sprendimais numatyta nuo minėto tiltuko, lygiagrečiai Žibos upeliui nutiesti aptarnaujančią gatvę („C” kategorijos), kuri tenkintu ir kitų, palei ją esančių, teritorijų poreikius. Tuo būdu, ši „C” kategorijos gatvė taptų pagrindine susisiekimą arterija ir kartu su pagalbinių gatvių („D” kategorijos) tinklu naujai formuojamas teritorijas padalintų į kvartalus. Numatomų gatvių juostose, tarp raudonųjų linijų projektų siūloma įrengti ne tik važiuojamąsias dalis su jų priklausiniais, bet ir pakloti visas reikiamas inžinerines komunikacijas.

Gatvių kategorijos parinktos numatant ir kitų gretimų teritorijų galimą tolimesnę vystymąsi. Tuo būdu, esamas žvyruotas lauko keliukas iki kelio Darbėnai – Palanga ateityje turės būti rekonstruojamas į „C” kategorijos aptarnaujančią gatvę.

Rekonstruojant kelią (gatvę) bus paklotos visos reikiamos inžinerinės komunikacijos, padidinamas kelio pylimo skersinis profilis dviem eismo juostom ir įrengiama asfalto danga. Transporto (individualaus) parkavimas numatomas kiekvieno planuojamo sklypo ribose. Transporto organizavimo sprendiniai gali būti keičiami, rengiant teritorijos detalų planą, kurio metu bus nustatomos sąlygos statinių naujai statybai.

4.8 ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra jokių želdinių. Vykdam tolimesnę projektavimo darbų eigą, bus numatomas gatvių kelkraščių apsodinimas dekoratyviniais medžiais ir krūmais.

4.9 PRIEŠGAISRINĖ APSAUGA

Rengiant teritorijos detalų planą statinių statybai, bus sprendžiami gaisrinės saugos poreikiai pagal numatomus statyti objektus. Projektuojamoje teritorijoje nėra jokių vandens telkinių, o šalia pratekanti upė Žiba, kurios vaga ištiesinta ir primena melioracijos griovį, sausros metu negali patenkinti gaisrinės saugos poreikių. Tuo būdu, ir yra numatoma įrengti dvi, vandentiekio vamzdynų sujungtas, požemines vandens talpas galimiems gaisro gesinimams.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

5.1 SPECIALIOJO PLANO REALIZAVIMO BŪDAS

Specialiojo plano sprendiniai įsigalioja nuo specialiojo plano įsigaliojimo dienos, apie tai paskelbus vietinėje spaudoje.

5.2 SPECIALIOJO PLANO NAUDOJIMAS

1. Specialiojo plano sprendiniai galioja visiems planuojamoje teritorijoje esantiems subjektams, nepriklausomai nuo nuosavybės formos: valstybinėms bei savivaldybės institucijoms, privataus bei užsienio kapitalo įmonėms bei kitiems juridiniams asmenims, užsiimantiems viešąja ūkine veikla.

- * Specialusis planas įsigalioja nuo jo patvirtinimo Kretingos rajono savivaldybės taryboje dienos ir paskelbus vietinėje spaudoje;
- * Rengiant teritorijos detaliuosius planus, vadovautis patvirtintu specialiuoju planu;
- * Specialiojo plano sprendinius peržiūrėti pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą.

5.3 PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI

5.3.1 Kretingos rajono savivaldybės Statybos ir urbanistikos skyriaus 2007-06-26 Nr.31 Planavimo sąlygos specialiajam planui rengti;

5.3.2 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos valstybinės priešgaisrinės priežiūros inspekcijos 2007-05-15 Nr.1.12-254 sąlygos specialiajam planui rengti;

5.3.3 Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo 2007-05-15 Nr.(18.6.7)-V4-394 sąlygos specialiajam planui rengti;

5.3.4 Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2007-04-06 Nr. (9.14.3) -LV4-2280 sąlygos specialiajam planui rengti;

5.3.5 UAB „Kretingos vandenys“ 2007-05-18 Nr.29-27 sąlygos specialiajam planui rengti;

5.3.6 AB „Lietuvos dujos“ 2007-05-14 Nr.23 sąlygos specialiajam planui rengti;

- 5.3.7 AB „Vakarų skirstomieji tinklai” 2007-06-11 Nr.TS-07-19-0329 sąlygos specialiajam planui rengti;**
- 5.3.8 TEO LT, AB 2007-05-23 Nr.03-2-05-3232 sąlygos specialiajam planui rengti;**
- 5.3.9 Kretingos rajono žemėtvarkos skyriaus 2007-05-29 Nr.(3.5)R5-642 sąlygos specialiajam planui rengti;**
- 5.3.10 Kretingos rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus 2007-05-25 Nr.V2-(3.4)-429 sąlygos specialiajam planui rengti;**
- 5.3.11 Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006-05-25 Sprendimas Nr.T2-154 „Dėl leidimo rengti specialiuosius planus” Žibininkų kaime, Kretingos rajonas.**

Projekto vadovas.....A. Daugulis