

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją ir suformuoti sklypus mažaukščių gyvenamųjų namų statybai (tp6, G1), bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3) bei inžinerinei 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)).

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:

- 182210 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai,
- 340 m² – vandens telkiniai,
- 1570 m² – kelių apsaugos zonos,
- 6652 m² – natūralios (užliejamos ir sausminės) pievos bei ganyklos,
- 110862 m² – vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos,
- 47047 m² – miško naudojimo apribojimai,
- 6845 m² – elektros linijų apsaugos zonos,
- 4660 m² – saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje,
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona.
- 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 – buitinių nuotekų siurblynė (planuojama);
- 15 m – lietaus nuotekų valymo įrenginys (planuojama);
- 100 m – atstumas iki vandens telkinio kranto linijos, kuriame draudžiama statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininko ūkio ir kitus pastatus už miestų, miestelių ir kaimų ribų.

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, mažaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Ėgliškių k., Kretingos rajone. Planuojamą teritoriją nuo Kretingos miesto skiria Akmenos – Danės upė. Į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos, už Akmenos – Danės upės, buvusios gamybinės įmonės AB „Laisvė“ nuotekų valymo įrenginiai. Šiuo metu šie nuotekų valymo įrenginiai nebeeksploatuojami ir nekilnojamojo turto registre nėra užregistruoti. AB „Laisvė“ yra taip pat išregistruota iš juridinių asmenų registro. Planuojamos teritorijos šie nuotekų valymo įrenginiai neišiamai neįtakos.

Planuojama teritorija ribojasi su Akmenos – Danės upe. Akmenos – Danės upės baseino plotas – 577 km². Vadovaujantis LR AM 2007 02 14 įsakymu Nr.D1-98 Akmenos – Danės upei nustatoma pakrantės apsaugos juosta – 50 m ir apsaugos zona – 500 m.

Vadovaujantis rengiamu Kretingos miesto bendruoju planu ir parengtu žemės sklypo Ėgliškių k., Kretingos rajone gyvenamųjų teritorijų išdėstymo specialiuoju planu planuojama teritorija numatyta, kaip gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Ši teritorija remiantis rengiamu Kretingos miesto bendruoju planu turėtų būti prisijungta prie Kretingos miesto.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

3. Teritorijos statybų programa

Gyvenamosios paskirties sklypai

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

Detalioju planu suformuojami 104 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Planuojamų sklypų plotai svyruoja nuo 919.92 m² iki 2071.80 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 0.25 iki 0.30, o intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.63 iki 0.75, nustatyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Detalioju planu suformuojami 9 sklypai mažaaukščių blokuotų vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Planuojamų sklypų plotai svyruoja nuo 2429.31 m² iki 8378.67 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 0.35 iki 0.40, o intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.88 iki 1.00, nustatyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ ir 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 suformuojami kelio sklypai Nr.116, Nr.117, Nr.118, Nr.119, Nr.120, Nr.121, Nr.122, Nr.123, Nr.124, Nr.125, Nr.126, Nr.127, Nr.128, Nr.130, Nr.131, kurių plotai svyruoja nuo 552.56 m² iki 22475.52 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).

Detalioju planu suformuojami inžinerinės infrastruktūros sklypai Nr.115 ir Nr.129 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), kurių plotai: Nr.115 – 118.81 m², Nr.129 – 207.72 m². Suformuotuose sklypuose numatoma įrengti transformatorines, kurių sanitarinė apsaugos zona – 10 m.

Bendro naudojimo žemės sklypas

Detalioju planu suformuojamas bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklypas (tp11, B3) Nr.114, kurio bendras plotas – 44114.37 m². Bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklype numatoma įrengti bendrą kvartalo gyventojų poilsio zoną, gyvenamųjų teritorijų lietaus nuotekų valymo įrenginį bei buitinių nuotekų siurblinę.

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 priešgaisrinių vandens hidrantų detaliuoju planu numatytų 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 Klaipėdos 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 Klaipėdos gatvėje Kretingos mieste esančius centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Sklype Nr.114 detaliuoju planu numatoma buitinių nuotekų siurblynė, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m. (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 – Akmenos – Danės upę. Lietaus nuotekas nuo gyvenamųjų teritorijų numatoma išvalyti sklype Nr.114 planuojamame įrengti lietaus nuotekų valymo įrenginyje (kurio našumas nuo 50 m³/d iki 200 m³/d, nustatyta sanitarinė apsaugos zona – 15 m.). Išvalytą iki leistinų normų lietaus nuotekų vandenį numatoma išleisti į Akmenos – Danės upę. (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:* numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų dujotiekio tinklų esančių Kretingos mieste. (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 išskirti žemės sklypai Nr.115 ir Nr.129 bei nustatyti reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinė trazitinių transformatorių statybai ir eksploatacijai. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 10 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui į numatytas 10/0.4 kV modulines tranzitines transformatorines nuo esamų 10 kV oro linijų L-300 ir L-600 (Kretingos 110/35/10 kV TP) bei tarp numatomų 10/0.4 kV modulinė trazitinių transformatorių. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatytų transformatorių 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).
- *Ryšių tinklai:* šiuo detaliuoju planu nesprenžiami, rezervuojamas trasa jų tiesimui. (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) - 182210 m²
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius) - 110862 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (detalioju planu tikslinamas elektros linijų apsaugos zonos plotas) - 4086.42 m²
- Vandens telkiniai (28 skyrius) - 340 m²
- Kelių apsaugos zonos (2 skyrius) - 1570 m²
- Natūralios (užliejamos ir sausminės) pievos bei ganyklos (31 skyrius) - 6652 m²
- Miško naudojimo apribojimai (26 skyrius) - 47047 m²
- Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (27 skyrius) - 4660 m²
- Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) - 6692.88 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) - 42344.05 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) - 11455.44 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) - 10955.80 m²
- Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) - 628.32 m²
- Lietaus nuotekų valymo įrenginio sanitarinė apsaugos zona (14 skyrius) (planuojama) - 706.86m²
- Buitinių nuotekų siurblinės sanitarinė apsaugos zona (14 skyrius) (planuojama) - 314.16 m²

Atliekos.

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

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Ėgliškių k., Kretingos rajone. Susisiekimas numatomas iš krašto kelio Klaipėda – Kretinga (168) pasukus į rajoninį kelią Klaipėda – Triušeliai – Kretinga (2212) bei pavažiavus apie 1 km pasukus į vietinės reikšmės keliu. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (aprašymas – priėti prie vandens telkinio) (Apskritis viršininko įsakymas, 2003-10-20, Nr.13.6-3088) – 100 m².
- Sklypai Nr.115÷131 bei sklypų Nr.54, Nr.106÷107, Nr.114 dalys tarnaus sklypams Nr.1÷131: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 49561.06 m²;
- Sklypas Nr.116 tarnaus sklypams Nr.1, Nr.2÷5, Nr.115 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 1099.14 m²;
- Sklypas Nr.117 tarnaus sklypams Nr.6÷14 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 890.69 m².
- Sklypas Nr.118 tarnaus sklypams Nr.15÷24 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 848.46 m².
- Sklypas Nr.119 tarnaus sklypams Nr.25÷33 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 798.95 m².
- Sklypas Nr.120 tarnaus sklypams Nr.34÷41 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 754.00 m².
- Sklypas Nr.121 tarnaus sklypams Nr.42÷49 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 709.54 m².
- Sklypas Nr.122 tarnaus sklypams Nr.50÷57 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 716.96 m².

- Sklypas Nr.123 tarnaus sklypams Nr.58÷65 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 753.03 m².
- Sklypas Nr.125 tarnaus sklypams Nr.74÷81 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 786.24 m².
- Sklypas Nr.126 tarnaus sklypams Nr.82÷89 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 777.26 m².
- Sklypas Nr.127 tarnaus sklypams Nr.90÷97 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 768.42 m².
- Sklypas Nr.128 tarnaus sklypams Nr.98÷105 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 759.83 m².
- Sklypai Nr.124, Nr.130, Nr.131 bei sklypo Nr.114 dalis tarnaus sklypams Nr.1÷131 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 11665.79 m².

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷131 viešpataus sklypuose Nr.115÷131 bei sklypų Nr.54, Nr.106÷107, Nr.114 dalyse: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 49561.06 m²;
- Sklypai Nr.1, Nr.2÷5, Nr.115 viešpataus sklype Nr.116 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 1099.14 m²;
- Sklypai Nr.6÷14 viešpataus sklype Nr.117 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 890.69 m².
- Sklypai Nr.15÷24 viešpataus sklype Nr.118 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 848.46 m².
- Sklypai Nr.25÷33 viešpataus sklype Nr.119 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 798.95 m².
- Sklypai Nr.34÷41 viešpataus sklype Nr.120 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 754.00 m².
- Sklypai Nr.42÷49 viešpataus sklype Nr.121 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 709.54 m².
- Sklypai Nr.50÷57 viešpataus sklype Nr.122 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 716.96 m².
- Sklypai Nr.58÷65 viešpataus sklype Nr.123 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 753.03 m².
- Sklypai Nr.74÷81 viešpataus sklype Nr.125 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 786.24 m².
- Sklypai Nr.82÷89 viešpataus sklype Nr.126 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 777.26 m².
- Sklypai Nr.90÷97 viešpataus sklype Nr.127 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 768.42 m².
- Sklypai Nr.98÷105 viešpataus sklype Nr.128 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 759.83 m².
- Sklypai Nr.1÷131 viešpataus sklypuose Nr.124, Nr.130, Nr.131 bei sklypo Nr.114 dalyje kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 11665.79 m².

Želdiniai

Detaliajame plane pažymėtos miško ir natūralių pievų ribos (žiūrėti pagrindinį brėžinį). Išsaugomi esami miško naudmenys. Techninio projekto rengimo metu parinkus kelių ir inžinerinių tinklų vietas, privaloma teisės aktuose nustatyta tvarka atlikti medžių inventorizaciją. Išsaugoti esamus vertingus medžius, padarius žalą gamtai, atlyginti nustatyta tvarka. Siekiant išsaugoti esamus vertingus medžius, esamą miško plotą, planuojamiems sklypams nustatomas želdinių intensyvumo indeksai (šis indeksas yra lygus sklypo ir miško naudmenų dydžio santykiui).

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo

patvirtinimo“ mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos sklypų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 12 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė D. Zubavičienė