

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (tp6, G1), inžinerinei infrastruktūrai įrengti (tp10, I1). (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 žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai:

- 10 m – vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos;
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 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).

Vadovaujantis žemės sklypo Padvarių k. Kretingos rajone gyvenamųjų teritorijų išdėstymo specialioju planu planuojama teritorija numatyta, kaip gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Taip pat planuojama teritorija yra Padvarių kaimo/ gyvenvietės administracinėse ribose. Atsižvelgiant į šiuos argumentus planuojamai teritorijai netaikomas LR Vyriausybės nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 127.9 punktą, bet patvirtintu specialioju planu nustatyta vandens telkinio apsaugos juosta – 10 m, kurioje draudžiama statyti statinius, tvirti tvoras, tiesti kelius, naudoti trąšas, pesticidus ir kitus chemikalus, dirbti žemę, ardyti velėnas, ganyti gyvulius, įrengti poilsia vietas, statyti transporto priemones, kūrenti laužus, ne miško žemėje kirsti medžius ir krūmus (nustatyta remiantis Vyriausybės nutarimu Nr.343).

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.

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

Gretimybės poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Padvarių k., Kretingos rajone. Pietinė sklypo dalis ribojasi su Kretingos parko I tvenkiniu. Į planuojamą sklypą patenkama iš Sodų gatvės.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Esami taršos šaltiniai, turintys savo SAZ, planuojamos veiklos neįtakoja.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Gyvenamosios paskirties sklypai

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Vadovaujantis žemės sklypo Padvarių k. Kretingos rajone gyvenamųjų teritorijų išdėstymo specialioju planu

detaliuoju planu suformuojami 9 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1), kurių plotai svyruoja nuo 926.31 m² iki 2254.69 m². Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti max 2 aukštų ar 2 aukštų su mansarda vienbučius gyvenamuosius namus, kurių maksimalus aukštis 8.5 m ar 10 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.25 iki 0.30, užstatymo intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.60 iki 0.75 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai 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

Detaliuoju planu suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.11 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), kurio plotas – 100.47 m², šiame sklype numatoma įrengti transformatorinę.

Detaliuoju planu suformuojamas kelio sklypas Nr.10, kurio plotas – 1374.43 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).

Detaliuoju planu suformuojamas kelio sklypas Nr.12, kurio plotas – 331.52 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).

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 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 esančių Sodų gatvėje Padvarių kaime.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų Padvarių gyvenvietės inžinerinių tinklų.

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš Sodų gatvėje esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Esami tinklai iškeliami savininko lėšomis (ši pareiga perduodama būsimiems sklypų savininkams). (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į Sodų gatvėje 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. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatomas kietu kuru, elektra, dujomis. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis:* detaliuoju planu rezervuojama trasa dujotiekio tiesimui. (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*: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje, išskirtas žemės sklypas Nr.11, bei nustatyti reikiami servitutai projektuojamos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiamus servitutus 10 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10 kV oro linijos „L-800“ iš Kretingos 110/35/10 kV TP artimiausios atramos į numatytą 10/0.4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo numatytos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės į numatytas 0.4 kV elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatyti statomų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonos žemės naudojimo apribojimais. 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) (detaliuoju planu tikslinamas specialiosios naudojimo sąlygos plotas) | - 11799.08 m ² |
| • Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius) (detaliuoju planu tikslinamas specialiosios naudojimo sąlygos plotas) | - 2716.92 m ² |
| • Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) | - 160 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) | - 880 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) | - 52 m ² |
| • Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 314.16 m ² |
| • Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 373.16 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) | - 2482.24 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) | - 744.64 m ² |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) | - 753.48 m ² |

Pastaba: sklypų specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Atliekos.

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

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Sodų gatvėje Padvarių kaime, Kretingos rajone. Susisiekimas numatomas iš Sodų gatvės Padvarių kaime. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose.

Detaliuoju planu paliekamas esami servitutai eiti palei ir priėti prie vandens telkinio.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-20, Nr.4-3348-(1.3)) - 40 m²;
- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2008-05-20, Nr.4-3348-(1.3)) - 393 m²;

- Sklypai Nr.10, Nr.11, Nr.12 bei sklypų Nr.1÷3, Nr.6÷9 dalys tarnaus sklypams Nr.1÷12: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 3398.99 m²;
- Sklypas Nr.10 tarnaus sklypams Nr.5÷9 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - 934.44 m².
- Sklypas Nr.12 tarnaus sklypams Nr.3÷4 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) – 331.52 m²;

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷12 viešpataus sklypuose Nr.10, Nr.11, Nr.12 bei sklypų Nr.1÷3, Nr.6÷9 dalyse: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) - 3398.99 m²;
- Sklypai Nr.5÷9 viešpataus sklype Nr.10 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103) - 934.44 m².
- Sklypai Nr.3÷4 viešpataus sklype Nr.12 kelio servitutu - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 103) - 331.52 m².

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

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9.4 punktu mažiausias želdynų plotas- ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto ploto.

Projekto vadovėD. Zubavičienė