

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu.

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

4.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio, padalinti į žemės sklypą ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Gyvenamųjų namų eksploatavimui suformuojami inžinerinės infrastruktūros sklypai (tp10, I1, I2). Taip pat gyvenamosios paskirties žemės sklypuose įrengiami vietiniai laikini inžineriniai tinklai. 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:

- 29440 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai,
- 2144.84 m² - vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga);
- 29440 m² – naudingų iškasenų telkiniai (naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos 2010-02-17 d. gautu raštu Nr.1.7-391);
- 2262.41 m² – Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga iš magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos (7 skyrius);
- 3 m – sanitarinis atstumas nuo nuotekų kaupimo rezervuaro iki šiltnamio (planuojama);
- 5 m – sanitarinis atstumas nuo nuotekų kaupimo rezervuaro iki namo (planuojama);
- 5 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki namo (planuojama);
- 5 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki namų ūkio pastato (planuojama);
- 8 m – sanitarinis atstumas nuo nuotekų kaupimo rezervuaro iki namų ūkio pastato (planuojama);
- 10 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki automobilių saugyklos (planuojama);
- 10 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki šiltnamio (planuojama);
- 15 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki tvarto (planuojama);
- 15 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki vietinės nuotekų valyklos (planuojama);
- 15 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki antžeminio ir požeminio skysto kuro rezervuaro (planuojama);
- 15 m – sanitarinis atstumas nuo nuotakų kaupimo rezervuaro iki šachtinio šulinio (planuojama);
- 15 m – sanitarinis atstumas nuo mėšlidės ir kompostavimo aikštelės iki namo (planuojama);
- 20 m – sanitarinis atstumas nuo šachtinio šulinio iki mėšlidės ar kompostavimo aikštelės (planuojama);

- 10 m – transformatorinės sanitarinė apsaugos zona (planuojama);
- 10 m – vandens telkinių apsaugos juostos ir apsaugos zonos;
- 1 m – elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m - ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama)

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.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Penkininkų g., Klaipėdos mieste. Greta planuojamos teritorijos yra Penkininkų ir Kastyčio gatvės. Rytuose šalia planuojamos teritorijos prateka vandens griovys. 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“ vandens griovio apsaugos juostos plotis – 10 m. Sutinkamai anksčiau paminėtų tvarkos aprašo 11 punktu - apsaugos zonos plotis lygus apsaugos juostos pločiui.

Atsižvelgiant į tai kad planuojama teritorija yra Kretingos miesto zonoje bei kitus išvardintus argumentus planuojamai teritorijai netaikomi LR Vyriausybės nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 127.9 punkto reikalavimai.

Kretingos mieste UAB „Genčių nafta“ eksploatuoja naftos ir požeminio vandens gavybos gręžinius. Vienas iš UAB „Genčių nafta“ eksploatuojamų požeminio vandens tinklų kerta planuojamą teritoriją. Vadovaujantis 2010-04-26 d. UAB „Genčių nafta“ raštu „Dėl apsaugos zonų nustatymo“ Nr. 04-05, kad reikalavimai šiai linijai nustatomi vadovaujantis LRV 1992-05-12 d. Nutarimu „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ Nr.343 XLIX skyriaus 197 punktu „Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Apie 600 m atstumu nuo planuojamos teritorijos pietų kryptimi yra miesto valymo įrenginiai. Kretingos miesto bendrajame plane miesto valymo įrenginių (vandenvalos) plėtros sanitarinė apsaugos zona numatoma, apie 700 m, tačiau vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 d. įsakymu Nr.V5-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“ didžiausia valymo įrenginių sanitarinė apsaugos zona yra – 500 m. Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis 2004-08-19 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ Nr.V-586 ir vėlesnėmis jo redakcijomis I skyriaus 3 punktu, sanitarinės apsaugos zonos ribos nustatomos rengiant specialiuosius ir detaliuosius planus, o ne bendraisiais planais. Taip pat bylos sudėtyje pridėdamas 2010-02-22 d. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos išaiškinimas Nr.(8.4)-2D-1606 „Dėl bendrųjų ir specialiųjų planų taikymo“, sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo.

Vadovaujantis aukščiau išvardintais faktais ir argumentais, Kretingos miesto bendroju planu numatoma vandenvalos sanitarinės apsaugos zonos ribų plėtra yra nepagrįsta ir negaliojanti.

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.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

4.3 Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Detaliuoju planu suformuojami 23 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1), kurių plotai svyruoja nuo 919 m² iki 1781 m². Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti max 2 aukštų su mansarda mažaaukščius vienbučius gyvenamuosius namus, kurių maksimalus

aukštis 10 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.24 iki 0.30, o 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.

Inžinerinės infrastruktūros sklypai:

- Detaliuoju planu suformuojamas sklypas Nr.05 susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), kurio plotas – 100 m². Sklype numatoma įrengti transformatorinę, kuriai nustatoma 10 m sanitarinė apsaugos zona.
- Detaliuoju planu suformuojami du gatvės sklypai Nr.26÷27, inžinerinės infrastruktūros susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais (tp10, I2). Sklypo Nr. 26 plotas – 2257 m² ir sklypo Nr.27 plotas – 799 m². Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis (zonomis).

4.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausių priešgaisrinių vandens hidrantų esančių Penkininkų gatvėje.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto inžinerinių tinklų, kai inžinerinių tinklų infrastruktūra bus įrengta. Iki tol, kol bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai numatomi laikini vietiniai inžineriniai tinklai. Nutiesus inžinerinius tinklus greita planuojamos teritorijos vietinius laikinus įrenginius bus būtina tamponuoti ir pasijungti į centralizuotus tinklus (sprendžiama techninio projekto metu).

- *Vandentiekio tinklai:* atsižvelgiant į tai, kad artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra Geštautų kvartale t.y. apie 1 kilometrą iki planuojamo sklypo, todėl tol, kol nebus nutiesti centralizuoti vandentiekio tinklai iki planuojamos teritorijos, reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš sklype laikinai įrengiamų šachtinių šulinių. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Preliminarus vandens poreikis 24 gyvenamiesiems namams – 19.2 m³/d, 5760 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* atsižvelgiant į tai, kad artimiausi centralizuoti buitinių nuotekų tinklai yra Geštautų kvartale t.y. apie 1 kilometrą iki planuojamo sklypo, todėl tol, kol nebus nutiesti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai iki planuojamos teritorijos, buitines nuotekas numatoma nuvesti į laikinai įrengiamus nuotekų kaupimo rezervuarus. Nuotekos kaupiamos specifikuotoje talpoje ir vėliau išvežamos pagal sutartis su specializuota įmone.
- Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 19.2 m³/d, 5760 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius arba į artimiausią vandens telkinį – vandens griovį. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* kietu kuru, elektra ar dujomis. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis:* detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų dujotiekio tinklų. (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*: įvertinant visus greta naujai besikuriančius sklypus, patogioje aptarnauti ir elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskirta žemės sklypo Nr. 01 dalis bei nustatyti reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Iš suplanuotos transformatorinės 0.4 kV elektros tiekimas numatytas į gretimą sklypą kad. Nr.5657/0002:517 (pridedamas sutikimas – susitarimas). Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10 kV oro linijos „L-900“ iš Kretingos 110/35/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos į numatytą 10/0.4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelių 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*: šiuo metu neplanuojami, bet rezervuojama 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) Techninio projekto rengimo metu panaikinus ir išregistravus iš melioracijos statinių registro sklype esančius melioracijos statinius, naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga (galioja visiems naujai planuojamiems žemės sklypams)) | - 29440 m ² |
| • Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius)(detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga). | - 2144.84 m ² |
| • Naudingų iškasenų telkiniai (23 skyrius) (detalioju planu naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga) | - 29440 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (detalioju planu koreguojama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga iš magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos (7 skyrius) | - 2262.41 m ² |
| • Transformatorinės sanitarinė apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 215.89 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) | - 2 m |
| • Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 1 m |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) | - 5 m |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) | - 2 m |

Pastaba: sklypo 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 sąvartyną.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Penkininkų g., Kretingos mieste. Privažiavimas numatomas iš Penkininkų ir Kastyčio gatvių. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Apskritis viršininko įsakymas, 2006-09-21, Nr.13.6-4782- 2.944 ha (servitutas naikinamas detaliuoju planu, vadovaujantis viešpataujančio savininko sutikimu);
- Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Apskritis viršininko įsakymas, 2006-09-21, Nr.13.6-4782- 2.944 ha (servitutas naikinamas detaliuoju planu, vadovaujantis viešpataujančio savininko sutikimu);
- Sklypai Nr.05, Nr.26÷27 ir sklypų Nr.04 bei Nr.25 dalys tarnaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 3286.01 m²;
- Sklypų Nr.04, Nr.06, Nr.16÷19, Nr.25÷26 dalys tarnaus: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines vandentiekio linijų komunikacijas (sutinkamai viešpataujančio daikto savininko sutikimu (žiūr. Detaliojo plano priedus) nustatomas servitutas) (kodai – 206, 207, 208) – 2262.41 m².

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.01÷27 viešpataus sklypuose Nr.05, Nr.26÷27 ir sklypų Nr.04 bei Nr.25 dalyse: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 3286.01 m².

Pastaba: Sklypų servitutai tikslinami kadastriniais matavimais.

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“ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė S. Racevičiūtė