

1,6795 ha ploto žemės sklypo (kadastro Nr. 5657/0003:390), Dupulčių kaime, Žalgirio seniūnijoje, Kretingos raj.

AIŠKINAMASIS RĀSTAS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA

Šio detaliojo plano tikslas – pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamosios teritorijos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis patvirtintomis planavimo sąlygomis bei planavimo užduotimi.

Rengiamu detaliojuoju planu nustatomi: konkretūs sklypų plotai, teritorijos naudojimo būdas, pobūdis, pastatų aukštis, užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, inžineriniai tinklai, susisiekimo sistemos organizavimas, servitutai, kita.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijos naudojimo priemonės:

Planuojamo 1,6795 ha ploto žemės sklypo (kadastro Nr. 5657/0003:390) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiamas į kitą - kitos paskirties žemė, teritorijos naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (G) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I). Naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija (indeksas – G1) bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių statybai (I2).

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 planuotoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 2997 m²- elektros linijų apsaugos zonos;
- 16795 m²- žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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, gyvenamosios paskirties objektų teritorijos statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas. Planuojama vienos rūšies veikla todėl nėra atliekamos strateginio pasekmių vertinimo procedūros.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys švietimo objektai yra Kretingos mieste - yra ikimokyklinio ugdymo įstaiga lopšelis – Kretingos lopšelis-darželis „Ažuoliukas“ Miško g. 5, (atstumas apie 3,3 km); Kretingos mokykla-darželis Žibutė - Žemaičių g. 30, (atstumas apie 3,3 km). Artimiausios bendrojo lavinimo įstaigos yra Kretingos Marijono Daujoto vidurinė mokykla - Vilniaus g.12, (atstumas apie 4,2 km).

Įvertinus tai, kad Dupulčių pradinė mokykla ir vaikų darželis buvo uždaryti dėl lėšų taupymo, naujai planuojamo gyvenamųjų namų kvartalo poreikius numatoma tenkinti atnaujinant uždarytą įstaigų darbą, arba švietimo objektai, bus kuriami zonose, kur susikerta rajoninis kelias ir mikrorajono integracijos ašys. Tas pat pasakytina ir apie socialinių paslaugų bei visuomeninius objektus.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu:

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

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

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, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Teritorijos tvarkymo programa

Susisiekimas:

Projektuojamas sklypas yra šiaurės vakarinėje Dupulčių kaimo dalyje. Tai pat yra labai netoli nuo Kretingos miesto (apie 2 km nuo miesto ribos ir apie 4 km iki miesto centro), todėl gali būti laikoma Kretingos priemiesčiu. Sklypą per centrą kerta pravažiavimo kelias (D kategorijos gatvė) – viena pagrindinių teritorijos integracinių ašių. Ji turi sankryžą su Taikos gatve, kuri yra ir rajoninis kelias Kretinga-Raguviškiai (2312). Šiaurės vakarinė sklypo dalis ribojasi su Kretingos rajono bendrajame plane numatyta gatve (antrąja integracine ašimi), pasitarnaujančia visos teritorijos patogiai integracijai. Ši gatvė potencialus ryšys ir su bendrajame plane numatytomis – žaliojo karkaso teritorijomis: Jauryklos upelio žaliuoju koridoriumi pietuose ir Dupulčio – šiaurėje. Kadangi planuojamas sklypas su žaliomis-ekologinio karkaso teritorijomis nesiriboja, jo ekosistemą planuojama sustiprinti želdinių zonomis sklypo vakariniame ir rytiniame kraštuose. Sklype bus projektuojama nauja ramaus eismo gatvė (akligatvis), vidinė kvartaliuko integracinė erdvė. Įvažiavimai į sklypus numatomi iš akligatvio ir privažiavimo kelių.

Užstatymas:

Gretimose teritorijose esamas užstatymo tankumas ir patogi sklypo dislokacija, planuojamas užstatymas vieno - dviejų butų individualiais gyvenamaisiais namais. Aukštingumas (aukštais) - nuo 1 iki 2 aukštų (galimas mansardinis aukštas).

Anksčiau suplanuotas ir jau pradėtas įgyvendinti sprendinys (vakarinės gretimos teritorijos) statinius atitraukti nuo gatvės ašies mažiausiai 10 m. atstumu, bus tęsiamas ir planuojamame sklype.

Inžineriniai tinklai:

Inžineriniai tinklai (vandens tiekimo, nuotėkų šalinimo, elektros, telekomunikacijų) vystomi jungiant juos prie centralizuotų miesto tinklų esamų gretimose teritorijose (pagal išduotas planavimo sąlygas). Kvartalo infrastruktūra planuojama taip, kad būtų galimybė, vystant gretimas teritorijas, prisijungti prie planuojamos infrastruktūros ir kad planuojamo kvartalo infrastruktūra sėkmingai būtų prijungta prie esamos infrastruktūros gretimame kvartale. Inžineriniams tinklams koridoriai numatomi esamų ir planuojamų gatvių teritorijose. Pastatų šildymo prioritetiniai būdai – individualūs katilai, kūrenami kietu kuru, elektra, geoterminė energija.

Servitutai:

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose - tinklus aptarnaujančių organizacijų teisė tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Planavimo organizatoriai :	UAB "RGS VALDA", direktoriaus pavaduotojas	Arvidas Jodžiūnas
	ir pilietė	Elena Milienė
Detaliojo plano rengėjas :	architektė	Vilma Pasiuraitė