

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- 2010-07-01 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-266 patvirtinta žemės sklypo Kiauleikių k., (kad. Nr.5657/0006:124), Kretingos rajone detaliojo plano koncepcija.
- 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 pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Planuojamos teritorijos atitikimas išduotoms planavimo sąlygoms, Kretingos rajono bendrajam planui:

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo 1995 m. gruodžio 12 d. įsakyму Nr. I-1120 bei vėlesnėmis jo redakcijomis, bendrasis planas - teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai. Valstybės ar apskrities teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai.

Vadovaujantis 1995-12-12 d LR Teritorijų planavimo įstatymu Nr.I-1120 ir vėlesnėmis jo redakcijomis Teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnio 6 punkte nurodyta, kad savivaldybės teritorijos dalies (miesto ar miestelio) bendrieji planai nekeičiami, jeigu šių planų gyvenamosios, visuomeninės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties teritorijose numatomi kito naudojimo būdo (negu nustatytas) žemės sklypai sudaro ne daugiau kaip 20 procentų bendro konkrečios teritorijos pažymėto ploto.

Vadovaujantis Kretingos rajono Bendrojo plano aiškinamuoju raštu, Kretingos rajono Bendrasis planas siekia subalansuoti vystymosi mastus į funkcijų proporcijas pagal esamos situacijos specifiką, savivaldybės administracijos nurodymus ir protingumo principą.

Pagal Kretingos rajono savivaldybės Tarybos 2007 m. rugpjūčio 30 d. Nr. T2-261 patvirtintą koncepciją suformuoti sprendiniai 10 metų laikotarpiui (iki 2018 metų), grafiniėje dalyje nurodant vyraujančią teritorijos funkciją. Tai reiškia, kad teritorijoje, apribotoje viena spalva galimi ir kitos paskirties sklypai, daugiafunkciniai objektai, nepabloginantys aplinkos kokybės pagal brėžinyje nurodytus reglamentus (Kretingos rajono BP aiškinamojo rašto 5 psl.).

Planuojant žemės sklypą Kiauleikių k. (kad. Nr. 5657/0006:124), Kretingos rajone, buvo atsižvelgta į minėtus teritorijų planavimo įstatymo straipsnius, Kretingos rajono savivaldybės išduotas: Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį, Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos – vyr. architektės R. Kasnauskės patvirtintą sąlygų sąvadą bei Kretingos rajono Bendrajame plane pateiktus šiuos tekstinės dalies punktus:

1) 6.3. skyriaus 6.3.12. punktas nusako, jog „Vydmantų, Kiauleikių, Liepynės, Kviečių, Prysmančių kaimų teritorijose planuojama plėtoti gyvenamąją statybą, rekreacijos ir turizmo infrastruktūrą (viešbučius, poilsio namus, laisvalaikio centrus ir kt.) orientuotą į Palangos kurorto veiklos rėmimą. Šiose teritorijose negalima statyti taršių pramonės objektų, vėjo jėgainių, stambesnių žemės ūkio gamybos objektų, nestatyti naujų ir neplėsti esamų gyvulininkystės bei paukštininkystės fermų“.

Vadovaujantis VĮ Registro centro duomenimis, planuojama teritorija ir jos gretimyse esantys sklypai Kiauleikių k., Kretingos rajone, patenka į kurortų apsaugos zonas.

2) 6.4. skyriaus 6.4.3 punktas nusako, jog „Aktualiausia yra žemės ūkio objektų ir žemės paskirties keitimas į gyvenamąją, komercinę. Gamybinių funkcijų keitimosi į kitas iniciatyvų yra labai mažai, tai nesudaro bendrajam planui reikšmingų pasekmių. Viena svarbi aplinkybė - tai konversijos kompleksiskumas. Paskirties keitimas turi vykti viso teritorinio struktūrinio vieneto apimtimi, kad išvengtų pavieniu mozaikos principu išbarstytų funkcijų, kurios normaliai veikti negalės, nes skirtingos veiklos neigiamai įtakos gretimybes. Kaip taisyklė, konversija turi vykti

kvartalais. Tais atvejais, kai nėra galimybės konversiją vykdyti kvartalais, galima vykdyti ir atskirais sklypais, parengus detaliuosius planus atliekant poveikio aplinkai ir poveikio žmonių sveikatai vertinimą“.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr.55-1049; 2008, Nr.113-4290) 16 str. 4d., Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr.107-2391; 2004, Nr.21-617; 2009, Nr.159-7205) 26 straipsnio 4 dalimi bei atsižvelgdama į savininkų E. Šlymo ir L. Šlymienės 2010-03-18 prašymą, Kretingos rajono savivaldybės taryba nusprendė 2010 m. liepos 1 d. Tarybos sprendimu Nr. T2-266, tvirtinti „*Dalies Vydmantų gyvenvietės plėtros vystymo koncepciją*“ (Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimas ir dalies Vydmantų gyvenvietės plėtros vystymo koncepcija pateikiama bylos sudėtyje).

3) 6.5. skyriaus 6.5.12 punktas nusako, jog „*Faktinė sanitarinė apsaugos zona (SAZ) turi būti nustatoma pradėjus veiklą per 1 metus, esant neatitikimui nuo projektinės SAZ - teršėjas taiko priemonės faktinei SAZ sumažinti iki projektinės arba moka kompensacijas*“.

Remiantis VĮ Registro centro duomenimis, Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (registro Nr.56/14762) sklypui kad.Nr.5670/0005:186, kuris nuosavybės teise priklauso R. Petrošienei (žiūr. bylos sudėtyje) įrašyta žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos - toks sklypas turi būti skirtas prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai, laidojimo paslaugų statinių statybai arba degalinių ir autoservisų statinių statybai. Komercinės paskirties žemės sklype fermų statyba ir eksploatacija yra negalima. Šis sklypas taip pat patenka į kurortų apsaugos zonas. Žemės sklypui iki 2007-10-01 d. buvo sudaryta panaudos sutartis su UAB „Jusedma“.

Detaliojo plano organizatoriai priėmė sprendimą, kad detalioju planu planuojama teritorija planuojama, kaip kitos paskirties žemė, komercinės ir gyvenamosios paskirties objektų teritorija, atitinka aukščiau išvardintus Kretingos rajono bendrojo plano tekstinius sprendinius ir jai taikomas Teritorijų planavimo įstatymo 12 straipsnio 6 punktas, **leidžia turimam žemės ūkio paskirties žemės sklype planuoti gyvenamosios ir komercinės paskirties teritoriją, nors ir Kretingos rajono bendrojo plano grafiniai sprendiniai toje vietoje gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijos nenumato.**

Kretingos rajono savivaldybė perleisdama detaliojo plano organizatoriaus teises ir pareigas **visam** planuojamam žemės sklypui, nenustatant jokių papildomų išlygų, sukūrė planavimo organizatoriams teisėtus lūkesčius turėti kitos paskirties žemės kvartalą (gyvenamąjį), kuriam taip pat 2010 m. liepos 1 d. pritarė ir Kretingos rajono savivaldybės taryba, sprendimu Nr. T2-266.

Atsižvelgiant į Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafines dalies sprendinius, planuojamą teritoriją numatoma plėtoti etapais:

- I etapas – parengti magistralinių teritorijos tinklų (vandentiekio, fekalinės kanalizacijos, elektros) techninius projektus, juos suderinti ir gauti statybos leidimą tinklų statybai.
- II etapas – šiuo etapu techniniai gyvenamųjų namų ir komercinio pastato projektai rengiami detalioju planu suplanuotiems sklypams Nr.1÷9, Nr.35÷49, kurie atitinka Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafinius sprendinius ir bus galimi rengti iškart atlikus I-ojo etapo darbus.
- III etapas - šiuo etapu gyvenamųjų namų ir jų priklausinių techniniai projektai bus rengiami detalioju planu suplanuotiems sklypams Nr.10÷21 ir Nr.23÷34 tada, kai šie atlikus Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafinių sprendinių korektūrą, bus numatyti, kaip gyvenamosios paskirties žemės sklypai.

Pastaba: Detaliojo plano sprendinių etapiškumą užtikrina planavimo organizatoriai.

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1), padalinti į atskirus sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Taip pat iškėlus visuomenės poreikius prioritetu planuojamoje teritorijoje suformuojami sklypai: bendro naudojimo teritorijos urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3), inžinerinei infrastruktūrai įrengti (tp10, I1/tp10, I2), mišrios paskirties žemės sklypas, kuriame numatoma: komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9, K1)

ir/arba visuomeninės paskirties teritorijos mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (tp7, V3). (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 įvertinant visuomenės poreikius

Įvertinant visuomenės poreikius bei iškeliant visuomenės interesą prioritetu detalioju planu planuojamoje teritorijoje suformuojamas mišrios paskirties žemės sklypas prekybos, paslaugų ir pramogų objekto ir/arba visuomeninės paskirties objekto statybai ir eksploatacijai bei bendro naudojimo urbanizuotų viešųjų erdvių sklypai. Šios teritorijos tenkins šio ir kitų gyvenamųjų namų kvartalų gyventojų poreikius.

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:

- 90732 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausiančios melioracijos sistemos bei įrenginiai,
- 234 m² - vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos,
- 91441 m² – kurortų apsaugos zonos,
- 220 m² – elektros linijų apsaugos zonos,
- 120 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos,
- 1100 m² – kelių apsaugos zonos,
- 10 m - buitinių nuotekų siurblinė (planuojama);
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 1 m – elektros linijų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (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.

Gretimųbių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra Kiauleikių k., Kretingos rajone. Apie 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Vydmantų gyvenvietė, kurioje yra teikiamos visos būtinausios paslaugos: mokykla, paštas, biblioteka, parduotuvė ir t.t.

Planuojama teritorija ribojasi su esamu vandens telkiniu (vandens grioviu), kuris yra Žibos upės intakas. Sutinkamai žemės sklypo Kiauleikių k. (kad. Nr.5657/0006:124), Kretingos rajone VĮ Registrų pažymėjimu nustatyta vandens telkinio apsaugos juosta – 2 m. Vadovaujantis LR AM 2007 02 14 įsakymu Nr.D1-98, kadangi vandens telkinys (vandens griovys) yra trumpesnis nei 50 km, jam apsaugos zona – nenustatoma. Nustatytas mažiausias atstumas nuo planuojamos užstatyti teritorijos iki vandens telkinio – 50 m. Planuojamai teritorijai Žibos upė neturi jokios įtakos.

Detalioju planu planuojamas žemės sklypas nepatenka į jokias sanitarines apsaugos zonas. Vadovaujantis Valstybinės visuomenės sveikatos tarnybos prie sveikatos apsaugos ministerijos 2009-08-14 d. raštu Nr.S-1830 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų“ (pridedamas): „LR žemės įstatymo 22 str. 5 dalyje reglamentuota, kad konkrečiam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės

naudojimo sąlygos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą formuojant naujus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai) žemės sklypus pagal teritorijų planavimo dokumentus. LR žemės įstatymo 22 str. 7 dalyje nurodyta, kad nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečiam žemės sklypui taikomos nuo jų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą.“ Tačiau VĮ Registrų centras išduotame pažymėjime (registro Nr.44/603836) apie Nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre (pridedamas) 9 p. „Specialiosios naudojimo sąlygos“ nėra įrašytų jokių objektų sanitarinės apsaugos zonų.

Apie 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esančių fermų, Kiauleikių kaime, registro pažymėjime (pridedamas) įrašyta žemės sklypo paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 d. įsakymu Nr.D1-188 „Dėl Lietuvos Respublikos 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) jei žemės sklypo paskirtis *kita*, o naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos* – toks sklypas turi būti skirtas prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai (tp9, K1), laidojimo paslaugų statinių statybai (tp9, K2) arba degalinių ir autoservisų statinių statybai (tp9, K3). *Komercinės paskirties* žemės sklype fermų statyba ir eksploatacija yra neleistina, o sutinkamai su aukščiau minėtu įsakymu fermų statyba ir eksploatavimas yra leistinas *žemės ūkio paskirties* žemėje (naudojimo pobūdis – *specializuotų augalininkystės ar gyvulininkystės ūkių* (tp1, Z2.2)).

Apie 36 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra VĮ Registrų centre neįregistruota vandenvietė. 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 įregistruotas SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje. Atsižvelgiant į Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafines dalies sprendinius, planuojamą teritoriją numatoma plėtoti etapais:

- I etapas – parengti magistralinių teritorijos tinklų (vandentiekio, fekalinės kanalizacijos, elektros) techninius projektus, juos suderinti ir gauti statybos leidimą tinklų statybai.
- II etapas – šiuo etapu techniniai gyvenamųjų namų ir komercinio pastato projektai rengiami detaliuoju planu suplanuotiems sklypams Nr.1÷9, Nr.35÷49, kurie atitinka Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafinius sprendinius ir bus galimi rengti iškart atlikus I-ojo etapo darbus.
- III etapas - šiuo etapu gyvenamųjų namų ir jų priklausinių techniniai projektai bus rengiami detaliuoju planu suplanuotiems sklypams Nr.10÷21 ir Nr.23÷34 tada, kai šie atlikus Kretingos rajono savivaldybės bendrojo plano grafinių sprendinių korektūrą, bus numatyti, kaip gyvenamosios paskirties žemės sklypai.

Pastaba: Detaliojo plano sprendinių etapiškumą užtikrina planavimo organizatoriai.

Gyvenamosios paskirties sklypai

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Detaliuoju planu suformuojami 47 sklypai mažaaukščių vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (tp6, G1). Planuojamų sklypų plotai svyruoja nuo 726.59 m² iki 1857.79 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 indeksas – svyruoja nuo 0.23 iki 0.33, o intensyvumo indeksas - svyruoja nuo 0.58 iki 0.83, nustatyti pagal 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.

Mišrios paskirties sklypas.

Detaliuoju planu suformuojamas mišrios paskirties komercinės/visuomeninės paskirties žemės sklypas Nr. 49, kurio plotas – 7650.13 m², skirtas prekybos, paslaugų ir pramogų objekto ir/arba visuomeninės paskirties objekto statybai ir eksploatacijai (tp9, K1/ tp10, V3).

Numatoma statyti mišrios paskirties pastatą, kurio max aukštis iki kraigo - 12 m. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.40, užstatymo intensyvumo indeksas – 1.00 nustatyta pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Kiti architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Techninio projekto rengimo metu bus įvertinta planuojamo pastato fizikinė, cheminė tarša bei esant poreikiui bus numatytos kompensacinės priemonės – prieštriukšminė sienutė, apsauginiai želdiniai ir pan.

Inžinerinės infrastruktūros sklypai

- 1) Detaliuoju planu suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.50 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), kurio plotas – 298.61 m². Suformuotame sklype numatoma įrengti transformatorinę, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m.
- 2) Detaliuoju planu suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.51 kelio sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2), kurio plotas – 14070.34 m². Planuojamame sklype numatoma įrengti nuotekų siurblinę, kuriai nustatoma 10 m - sanitarinė apsaugos zona. Taip pat numatoma sklype Nr. 51 įrengti priešgaisrinį vandens rezervuarą, kuriam nustatoma 10 m – sanitarinė apsaugos zona. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis (zonomis).

Bendro naudojimo žemės sklypai

Detaliuoju planu suformuojamas bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklypas (tp11, B3) Nr.22, kurio plotas – 5289.35 m². Bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklype numatoma įrengti bendrą kvartalo gyventojų poilsio zoną bei vaikų žaidimų aikšteles. Vaikų žaidimų aikštelių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu išlaikant normuojamus atstumus bei esant poreikiui techninio projekto rengimo metu numatant prevencines priemones apsaugai nuo triukšmo – apsauginius želdinius, prieštriukšmines sienutes.

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 priešgaisrinių vandens telkinių ir priešgaisrinio vandens rezervuaro.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu planuojamus sklypus numatoma prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* reikalingą geriamo vandens kiekį numatoma tiekti iš suprojektuotų vandentiekio tinklų Kiauleikių k., įgyvendinus Nemuno žemupio baseino II-ojo investicinio paketo inžinerinių tinklų plėtros projektą. Preliminarus vandens poreikis – 37.6 m³/d, 13536 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus. Buitinių nuotekų nuvedimui iš planuojamos teritorijos į esamus centralizuotus tinklus sklype Nr.51 numatyta buitinių nuotekų siurblinė, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m.

- Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 37.6 m³/d, 13536 m³/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai*: lietaus nuotekas numatoma nuvesti sklypų ribose numatytus infiltracinius šulinius, į artimiausią vandens telkinį arba į esamus lietaus nuotekų tinklus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
 - *Šildymas*: dujomis, iš dalies kietu kuru. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
 - *Dujotiekis*: detaliuoju planu neplanuojamas, bet rezervuojama trasa jo 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.50 bei nustatyti reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Išskirta žemės zona 10 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10 kV oro linijos „L-200“ iš Palangos 110/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos į numatytą 10/0.4 kV modulinę tranzitinę transformatorinę. Išskirtos žemės zonos 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. Sukabliuojami esami tinklai trukdantys užstatymui. Servitutai nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
 - *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu ryšių tinklų nenumatomi, 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 sąlyga) | -90732 m ² |
| • Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius) | - 234 m ² |
| • Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) | - 91441 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (detaliuoju planu tikslinamas elektros linijų apsaugos zonos plotas) | - 381.75 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (detaliuoju planu tikslinamas vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos plotas) | - 1279.82 m ² |
| • Kelių apsaugos zonos (2 skyrius) (detaliuoju planu tikslinamas kelių apsaugos zonos plotas) | - 1888.07 m ² |
| • Buitinių nuotekų siurblinė (14 skyrius) (planuojama) | - 314.16 m ² |
| • Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 314.16 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 1 m |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) | - 5 m |

(planuojama)

- Dujotiekių apsaugos zona (9 skyrius) (planuojama) - 2 m
- Ryšių linijų apsaugos zona (1 skyrius) (planuojama) - 2 m

Atliekos.

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

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kiauleikių k., Kretingos rajone. Privažiavimas numatomas iš rajoninio kelio Vydmantai – Kiauleikiai (2335).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ gyvenamosios paskirties žemės sklypų automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ planuojamo mišrios paskirties objektų aptarnavimui reikia apie 50 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių parkavimas, sprendžiamas sklypo ribose detaliuoju planu numatomoje antžeminėje stovėjimo aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius, išdėstymas tikslinamas techninio projekto rengimo metu, pagal užsakovo parengtą projektavimo užduotį.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklype numatytos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ išlaikomi normuojami atstumai nuo 50 vietų atviros automobilių parkavimo aikštelės iki gyvenamųjų namų – 15 m. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir statymo vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant normuojamus atstumus.

Vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ išlaikomi normuojami atstumai nuo 3 vietų atviros automobilių parkavimo aikštelės iki gyvenamųjų namų – 10 m. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir statymo vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant normuojamus atstumus.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Sklypai Nr.50, Nr.51 tarnaus sklypams Nr.1÷49: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 14368.95 m²;
- Sklypų Nr.01, Nr.03, Nr.46, Nr.48 dalys tarnaus: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 1425.51 m²;

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷49 viešpataus sklypuose Nr.50, Nr.51: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 14368.95 m²;

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“ mažiausi želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotai nuo viso žemės sklypo ploto: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai – 25 %, mišrios paskirties (komercinės ir/arba visuomeninės paskirties) žemės sklypo – 15-50 %.

Projekto vadovė  S. Racevičiūtė