

Detaliojo plano organizatorius:
UAB „SAUKUPA“

Objektas:
Žemės sklypo (kad. Nr. 5660/0007:53),
esančio Žibininkų k., Kretingos r.,
DETALUSIS PLANAS

Žemės sklypo (Kad. Nr. 5660/0007:53), esančio Žibininkų k., Kretingos r., DETALUSIS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Detaliojo planavimo organizatorius: UAB „SAUKUPA“ į. k. 170529178, įmonė įregistruota Registrų centro Telšių filialo, įreg. Nr. 010241, buveinės adresas Salantų g.5 Plungės m., Direktorius Saulius Kuprys.

Detaliojo plano rengėjas: UAB S. Juškos architektūros studija, projekto vadovė Margarita Juškienė
Planuojama teritorija: žemės sklypas 6.3479ha ploto, kadastro Nr. 5660/0007:53, Žibininkų k., Kretingos r.

Detaliojo plano lygmuo: lokalinis (vietovės) – rengiamas savivaldybės teritorijos daliai.

Detaliojo planavimo stadijos: trys etapai.

Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: su visuomene svarstoma bendrąją tvarka.

TERITORIJOS DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS:

- Planavimo organizatoriaus teisių bei pareigų perdavimo sutartis 2011-04-14 Nr.S1-297;
- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrasis planas (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322);
- Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190 patvirtintas detalusis planas 6.3479 ha žemės sklypo (kadastr. Nr. 5660/0007:53), esančio Žibininkų k., Kretingos r.;
- Planavimo užduotis, patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjo;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjo patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-03-17 Nr.(35.4) PS1-27:
 - Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo sąlygos 2011-07-28 planavimo sąlygos Nr.KE2-64;
 - LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas: 2011-08-10, planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-3170;
 - AB „LESTO“ 2011-08-11 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-11-1975;
 - Kretingos r. savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2011-08-03, planavimo sąlygos Nr.V2-(3.4)-218;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyrius: 2011-08-02 planavimo sąlygos Nr. 14PLS-95;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2011-09-13 planavimo sąlygos Nr. 64;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnija: 2011-08-10 planavimo sąlygos Nr. V2-138;
- UAB „Kretingos vandenys“: 2011-08-01, planavimo sąlygos Nr.29-47.

1.1 DETALUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS:

1. Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992 01 21, red. Nr. I-1352, 1996 05 28.
2. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. VIII-1636, 2000 04 18.
3. Vandens įstatymas Nr. VIII-474, 1997 10 21.
4. Žemės įstatymas (Žin., 1994 Nr. 34-620; 2002 Nr. 102-4551).
5. Atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII- 787, 1998 06 16.
6. Aplinkos monitoringo įstatymas Nr. VIII- 529, 1997 11 20.
7. Aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII- 1392, 1999 11 04.
8. Žemės gelmių įstatymas Nr. I- 1034, 1995 07 05.
9. LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995 Nr. 107-2391; 2003 Nr. 42-1916).
10. LR Vyriausybės 1997 10 23 nutarimas Nr. 1167 „Dėl Lietuvos respublikos miestų ir miestelių vandentvarkos ūkio plėtojimo pagrindinių kryptių“.
11. LR Vyriausybės 1999 09 29 nutarimas Nr. 1073 „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarka“.
12. LAND 3-95, 1 ir 2 punktų pakeitimai ir papildymai (AAM 1997 01 23 įsakymas Nr. 17) „Paviršinių (lietaus) nuotekų kanalizavimo ir išleidimo normatyvų nustatymo, mokesčio už taršą taikymo laboratorinės kontrolės vykdymo taisyklės“.
13. LAND 10-96 „Nuotekų užterštumo normos“.
14. LAND 21-01 „Aplinkosauginės buitinių nuotekų filtravimo įrenginių įrengimo gamtinėmis sąlygomis taisyklės“.
15. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymas 2004 m. rugpjūčio 19d. Nr. V-586 patvirtinta „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“.
16. AM 2001 10 05 įsakymas Nr. 495 „Aplinkosaugos reikalavimai nuotekoms tvarkyti.“
17. HN 60-1996 „Kenksmingos medžiagos, didžiausia leidžiama ir laikinai leidžiama koncentracija dirvožemyje.“
18. HN 35- 1998 „Gyvenamosios aplinkos orą teršiančių medž. didžiausia leidžiama koncentracija.“
19. HN 43- 1993 „Gyvenamųjų ir įmonių teritorijų lietaus vandens ir gamyb. nuotekų pirminio valymo įreng. sanitarinės apsaugos zonos nustatymas.“
20. HN 44- 2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra.“
21. HN 104- 2000 „Gyventojų sauga nuo elektros oro linijų sukuriamų elektrinių laukų.“
22. HN 33- 2001 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyven. ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai.“
23. STR 2.01.01 (1-:-6):1999-2002 „Esminiai statinio reikalavimai.“
24. STR 2.01.04:2004. „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai.“
25. STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo“.
26. STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“
27. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“.
28. STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“
29. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

30. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.
31. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimų sistemos“
32. STR 2.08.01:2004 „Dujų sistemos pastatuose“
33. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“
34. AM 2001 05 18 įsakymas Nr. 274 „Saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje apsaugos, priežiūros, tvarkymo ir nuostolių juos sunaikinus ar sužalojus, atlyginimo tvarka“
35. LR Vyriausybės 1993 06 16 nutarimas Nr. 469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“
36. Detaliųjų planų rengimo taisyklės, Patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu 2004 m. gegužės 3d. Nr. D1- 239.
37. LR Biologinės įvairovės išsaugojimo strategija ir veiksmų planas, AAM, PB, 1997 KRADD.
38. SNirT 2.07.01-89 „Miestų statyba. Miesto ir kaimo gyvenviečių išplanavimas ir užstatymas“.
39. RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai“
40. BPST 01-97 „Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės“.
41. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (Žin., 1992 Nr. 22-652; 2003 Nr. 105-4709).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota:

- 2011-12-05 Evaldo Pociaus (Individualios veiklos vykdymo pažyma, matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-831, geodezininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-423) skaitmeninė topografinė nuotrauka LKS-1994 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema;
- Valstybinės įmonės Registrų centras pateikta medžiaga;
- Kretingos rajono žemėtvarkos skyriaus bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

Detalusis planas rengiamas ir svarstomas bendraja tvarka. Planavimo tikslas: padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

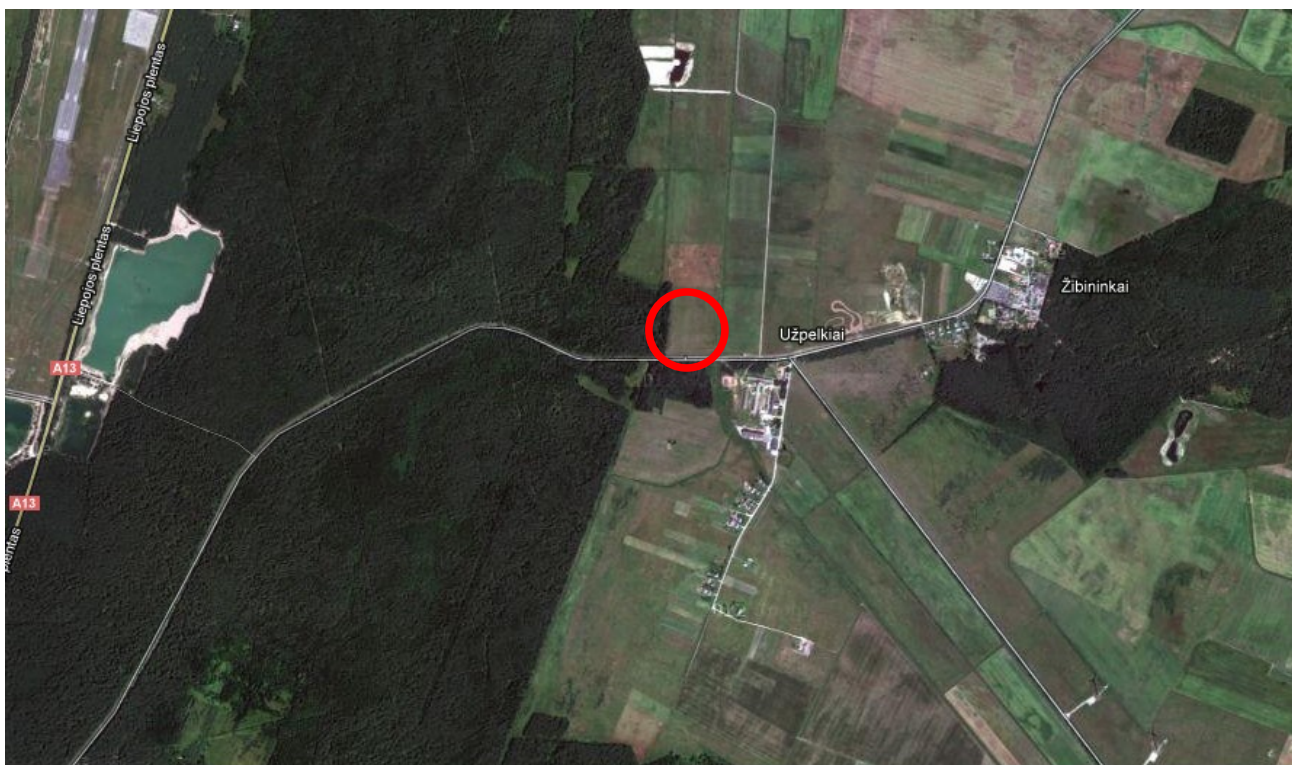
Šiuo detaliuoju planu papildomi detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190, nustatyti sprendiniai, nekeičiant planuojamo sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties bei planuojamos veiklos: numatoma padalinti sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

1.2 INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ:

1	Žemės sklypo adresas	Žibininkų k., Kretingos r.
2	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5660/0007:53 Rūdaičių k.v.
3	Žemės sklypo unikalus Nr.	5680-0007-0053
4	Žemės sklypo plotas:	6.3479 ha
5	Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	2.8166 ha
6	Iš jo: Pievų ir natūralių ganyklų plotas:	2.8166 ha
7	Miško žemės plotas:	3.5313 ha
8	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
9	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
10	Naudojimo pobūdis	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos
11	Naudojimo būdas	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
12	Naudojimo pobūdis	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
13	Žemės sklypo savininkas	UAB „Saukupa“, į.k.170529178
14	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
15	Servitutai	- Servitutas- teisė aptarnauti, teisė tiesti, teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių statybai ir eksploatavimui, naudojimui taip tiesti ar eksploatuoti elektros kabelines linijas, plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612; - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė tiesti, teisė naudoti, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0.0961 ha; - Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0.0459 ha.
16	Specialios naudojimo sąlygos: - kurortų apsaugos zonos: - miško naudojimo apribojimai: - vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos: - kelių apsaugos zonos:	6.3391 ha 3.5313 ha 0.667 ha 0.22 ha
17	Juridiniai faktai: Sudaryta nuomos sutartis	Nuomininkas: UAB „Atostogų parkas“, į.k. 301608930 Nuomos sutartis 2009-07-16, Nr. 2009-009, plotas – 3.0407 ha.
18	Išduotas statybos leidimas	Statybos leidimas 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008
19	Išduotas statybos leidimas	Statybos leidimas 2010-03-01, Nr. LNS-35100301-00019

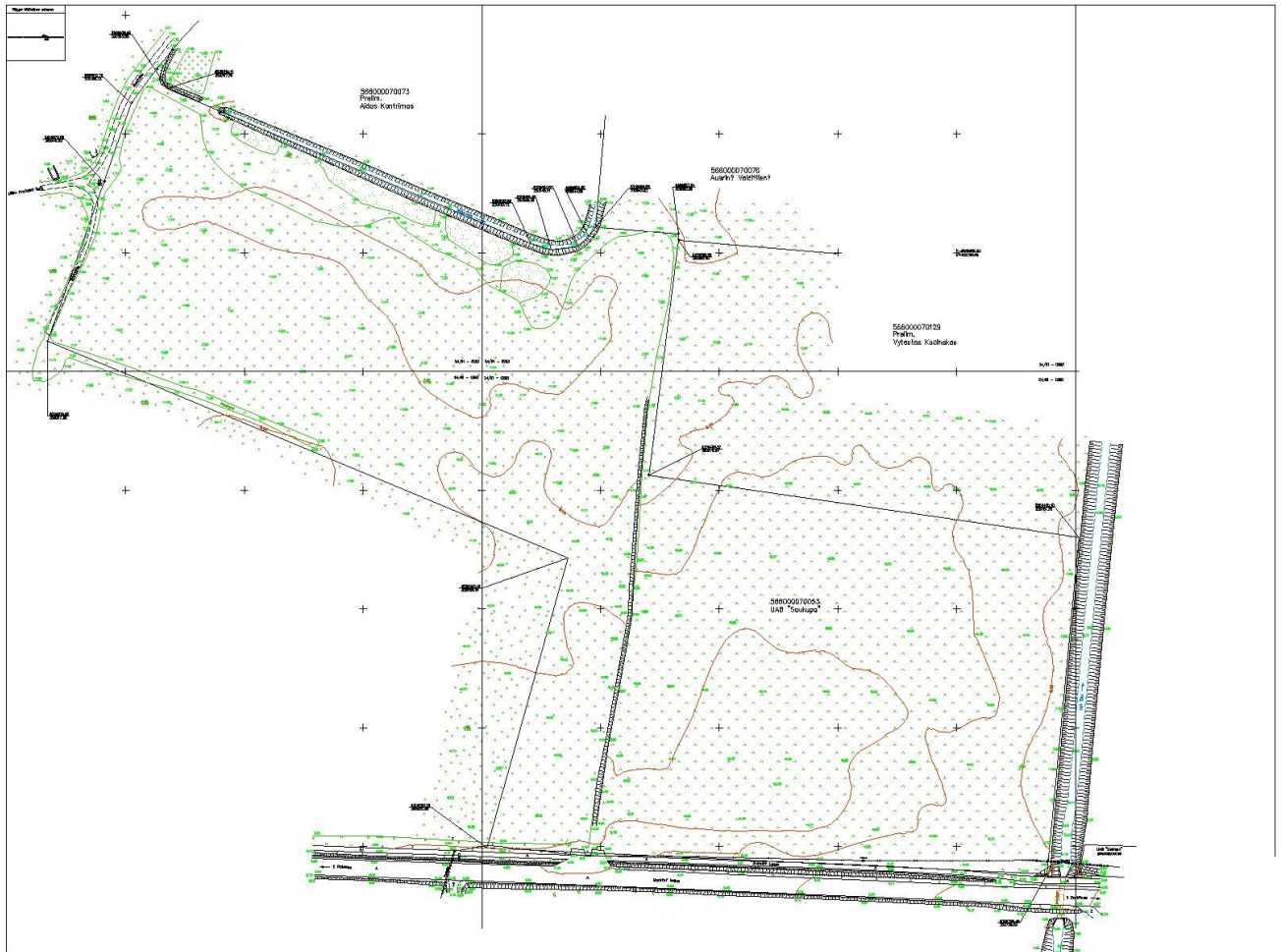
2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.

2.10 Situacijos schema.



Detaliuoju planu nagrinėjamas sklypas yra Žibininkų kaime, Kretingos rajone, prie Palangos miesto ribos, maždaug 1,0 km atstumu iki HBH „Juozo alus“ pramogų komplekso.

2.11 Žemės sklypo topografinis planas (be mastelio).



Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2011-12-05 Evaldo Pociaus (Individualios veiklos vykdymo pažyma, matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-831, geodezininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-423) skaitmeninė topografinė nuotrauka LKS-1994 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema.

2012 metų pavasarį planuojamame sklype pradėti statybos darbai. Statybos darbus dalinai finansuoja Europos sąjungos fondas. Vakariniėje sklypo dalyje (Statybos leidimas 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008, statytojas UAB „Saukupa“, į.k. 170529178) pradėti Mėguvos krašto etnokultūros kaimo statybos darbai, kurių sudarys rąstų konstrukcijos poilsio paskirties pastatai. Rytinėje sklypo dalyje (Statybos leidimas 2010-03-01, Nr. LNS-35100301-00019, statytojas UAB „Atostogų parkas“, į.k. 301608930, nuomos sutartis 2009-07-16, Nr.2009-009, plotas 3.0407 ha) pradėta 7899,74 m² bendro ploto Turizmo ir sveikatingumo centro statyba, kurią sudarys pagrindinis pastatas su pirčių, baseinų, SPA, viešbučio ir maitinimo patalpomis, kiemo statiniai su lauko pirtimis, baseiniais, maitinimo patalpomis.

2.12 Bendras planuojamos vietos vaizdas.



2.13 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS GRETIMŲ TERITORIJŲ ATŽVILGIU

Detalioju planu nagrinėjamas sklypas yra Žibininkų kaime, Kretingos rajone, prie Palangos miesto ribos, maždaug 1,0 km atstumu iki HBH „Juozo alus“ pramogų komplekso. Sklypas iš vakarų pusės ribojasi su Palangos m., valstybei priklausančia miško paskirties žeme (VI¹ „Kretingos miškų urėdija“), iš pietų pusės su rajoninės reikšmės keliu Nr.2309 Palanga- Lazdininkai. Šiaurinėje ir rytinėje sklypo pusėje yra privatiems asmenims priklausantys žemės ūkio paskirties sklypai – miškas ir pievos (laukai nedirbami, gyvuliai neganomi, pievos šienaujamos). Iš rytų pusės sklypas ribojasi su Žibos upeliu, šiaurinėje pusėje sklypą apriboja melioracijos griovys. Vakarinė sklypo dalis - miško teritorija, kurioje auga pušys, jauni berželiai, daug nevertingu krūmynų. Į sklypą yra įvažiavimas nuo Palanga- Lazdininkai kelio pusės. Artimiausi gyvenamieji namai yra maždaug už 800m nuo planuojamų pastatų.

2.14 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS KRAŠTOVAIZDŽIO APLINKOS APSAUGOS ASPEKTAIS.

Planuojamas sklypas (6.3479ha), kurio kadastrinis Nr. 5660/0007:53, yra kurortų apsaugos zonoje (trečiojoje – stebėjimų juostoje), jame nėra valstybei priklausančių melioracijos sistemų, dalis sklypo (3.5313ha) turi miško naudojimo apribojimus, bei vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas (0.667ha), kelių apsaugos zoną (0.22ha).

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190 patvirtintu detalioju planu 6.3479 ha žemės sklypui (kadastr. Nr. 5660/0007:53), esančio Žibininkų k., Kretingos r. bei planuojamai teritorijai išduotais statybos leidimais: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 ir 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019, planuojamoje teritorijoje numatoma plėtoti veiklą, susijusia su turizmu, poilsio ir sveikatinimo paslaugų organizavimu. Sklype šiuo metu vykdomi statybos darbai pagal išduotus statybos leidimus: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 IR 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019. UAB „Saukupa“ vykdo poilsinių etnografinių namelių statyba miško vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, UAB „Atostogų parkas“ vykdo sveikatingumo centro pastatų statybą. Statyba dalinai finansuojama iš ES struktūrinių fondų. Gretimi sklypai – žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties. Aplinkinių teritorijų landšaftą sudaro lygumos: pievos, dirbami laukai ir miškų masyvai.

Pagrindinius įvažiavimas paliekamas esamas, nuo Palanga-Lazdininkai kelio pusės. Numatoma įrengti dar vieną papildomą įvažiavimą, vadovaujantis patvirtintu detalioju planu ir išduotu statybos leidimu. Į vakarinę teritorijos dalį yra įvažiavimas esamu miško keliu.

Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros įrengimui išduoti statybos leidimai, pradėti vykdyti statybos darbai. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje (sklype Nr.1) numatoma įrengti du artezinius geriamo vandens gręžinius (iki 100m³/para), geoterminį gręžinį balneologinėms vandens procedūroms, uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 200m³/para), lietaus nuotėkų valymo įrengimus, statyti kombinuoto kuro katilinę, modulinę tranzitinę elektros pastotę, įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, vakarinėje dalyje (sklype Nr.2) numatoma įrengti artezinį geriamo vandens gręžinį (iki 100m³/para), uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 100m³/para), įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, ateityje inžinerinius tinklus prijungiant prie komunalinės infrastruktūros perspektyviniame plane numatytų centralizuotų inžinerinių tinklų.

2.15 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS PAMINKLOTVARKINIŲ ASPEKTU

Planuojamoje teritorijoje saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra.

2.16 PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS HIGIENINIU ASPEKTU

Planuojamoje teritorijoje yra sklypo dalis (3.5313 ha), turinti miško naudojimo apribojimus, vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas (0.667ha), kelių apsaugos zoną (0.22ha). Gretimybėse žemės ūkio bei miško ūkio paskirties žemės. Pietryčiu kryptimi, maždaug už 500 m. greta kelio Palanga – Lazdininkai rikiuojasi Žibininkų kaimo sodybos ir „HBH Juozo alus“ pramogų kompleksas. Pietinėje pusėje už nedidelio miškelio išsidėsčiusios Užpelkių kaimo sodybos. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Artimiausias transporto sistemos elementas – valstybinės reikšmės IV kategorijos rajoninis kelias (2309), kurio sanitarinės apsaugos zona – 20 m nuo kelio briaunos.

2.17 PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS.

Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros įrengimui išduoti statybos leidimai, pradėti vykdyti statybos darbai. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje (sklype Nr.1) numatoma įrengti du artezinius geriamo vandens gręžinius (iki 100m³/para), geoterminį gręžinį balneologinėms vandens procedūroms, uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 200m³/para), lietaus nuotėkų valymo įrengimus, statyti kombinuoto kuro katilinę, modulinę tranzitinę elektros pastotę, įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, vakarinėje dalyje (sklype Nr.2) numatoma įrengti artezinį geriamo vandens gręžinį (iki 100m³/para), uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 100m³/para), įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, ateityje inžinerinius tinklus prijungiant prie komunalinės infrastruktūros perspektyviniame plane numatytų centralizuotų inžinerinių tinklų.

2.18 PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas, VĮ Registrų centro įregistruotas turtas: Kadastrinis Nr. 5660/0007:53. Sudaryta nuomos sutartis, nuomininkas: UAB „Atostogų parkas“, į.k. 301608930, 2009-07-16, Nr. 2009-009, plotas – 3.0407 ha.

2.19 GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS.

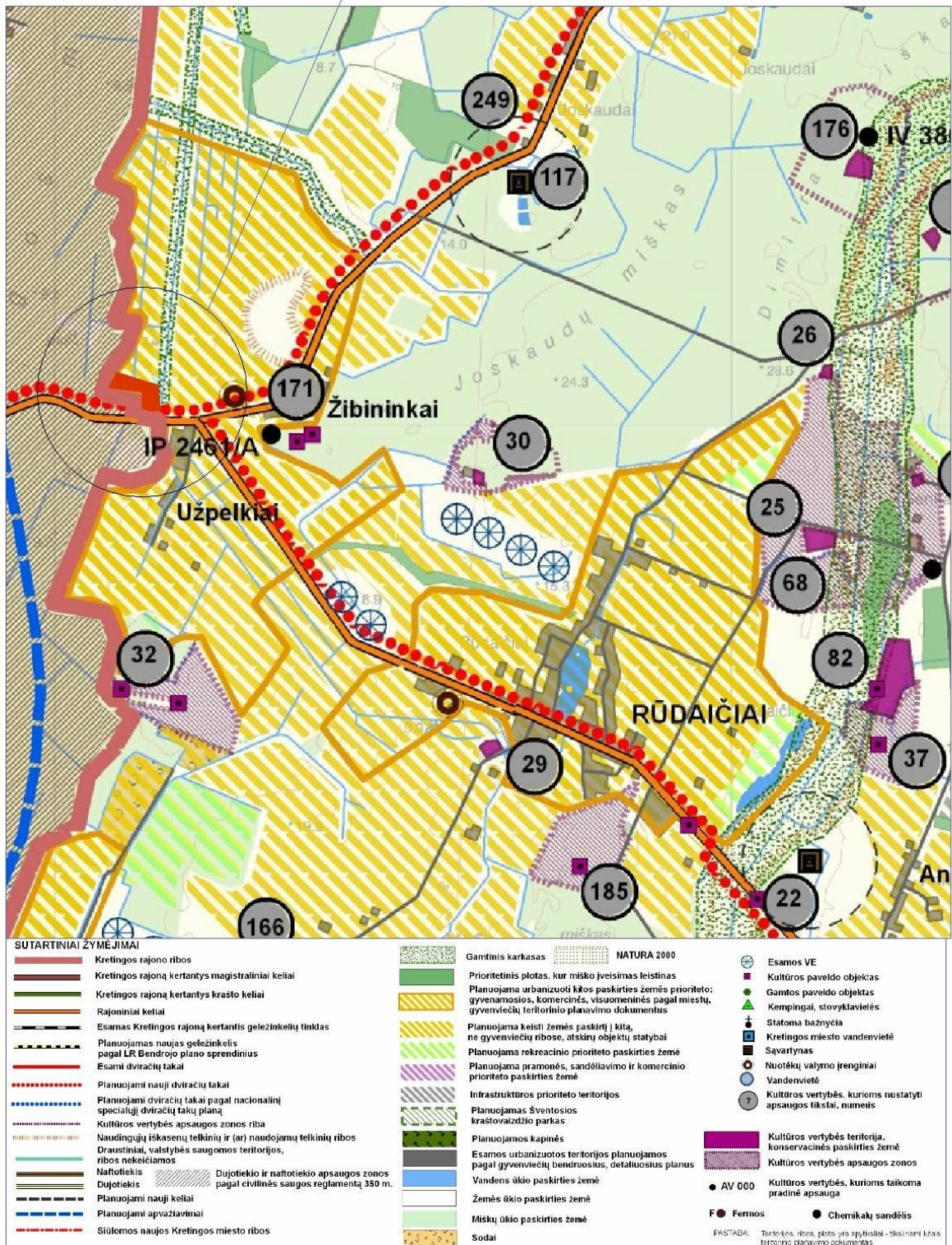
Vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialo pateiktų atsakymų dėl duomenų pateikimo apie gretimų sklypų savininkus 2011-02-25 Nr.3277366, suformuoti bei įregistruoti žemės ūkio paskirties sklypai:

- kadastro Nr. 5660/0007:129, registro įrašo Nr. 44/175788, savininkas – VYTAUTAS KUČINSKAS, gim.1951-12-28;
- kadastro Nr. 5660/0007:76, registro įrašo Nr. 56/14667, savininkas- AUŠRINĖ VAIČIULIENĖ, gim. 1967-04-21;
- kadastro Nr. 5660/0007:73, registro įrašo Nr. 56/14402, savininkas- AIDAS KONTRIMAS, gim. 1971-09-30;

2.20. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu (patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322).

PLANUOJAMO SKLYPO VIETA



2.21. PROBLĒMINĖS SITUACIJOS.

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nepastebėta.

3. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA.

3.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO SVARBIAUSIOS KRYPTYS.

Planavimo tikslas: padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

3.2 TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS.

Nurodyti ir išlaikyti esamų objektų sanitarinių apsaugos zonų ribas ir režimą, normuojamus atstumus, naujiems objektams suformuojant sanitarines apsaugos zonas, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004m rugpjūčio 19d. Įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878), LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr.22-652).

3.3 TERITORIJOS TVARKYMO PRIORITETAI.

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės tarybos patvirtintu bendroju planu (2008-12-18, Nr.T2-322), planuojama teritorija priskiriama prie gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijų.

Šiuo detaliuoju planu papildomi detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190, nustatyti sprendiniai, nekeičiant planuojamo sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties bei planuojamos veiklos.

Planavimo tikslas: padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

Architektūriniai/planiniai sprendimai. Planuojamoje teritorijoje numatoma plėtoti veiklą, susijusia su turizmu, poilsio ir sveikatinimo paslaugų organizavimu. Sklype šiuo metu vykdomi statybos darbai pagal išduotus statybos leidimus: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 IR 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019. UAB „Saukupa“ vykdo poilsinių etnografinių namelių statyba miško vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, UAB „Atostogų parkas“ vykdo sveikatingumo centro pastatų statybą. Statyba dalinai finansuojama iš ES struktūrinių fondų.

Inžineriniai tinklai. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros įrengimui išduoti statybos leidimai, pradėti vykdyti statybos darbai. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje (sklype Nr. 1) numatoma įrengti du artezinius geriamo vandens gręžinius (iki 100m³/para), geoterminį gręžinį balneologinėms vandens procedūroms, uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 200m³/para), lietaus nuotėkų valymo įrengimus, statyti kombinuoto kuro katilinę, modulinę tranzitinę elektros pastotę, įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, vakarinėje dalyje (sklype Nr.2) numatoma įrengti artezinį geriamo vandens gręžinį (iki 100m³/para), uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 100m³/para), įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, ateityje inžinerinius tinklus prijungiant prie komunalinės infrastruktūros perspektyviniame plane numatytų centralizuotų inžinerinių tinklų. Planuojamo sklypo poreikiams pietrytinėje sklypo dalyje, prie kelio Palanga-Lazdininkai numatoma kombinuoto kuro iki 2mW galingumo katilinė. Katilinės išmetamų teršalų ribinės vertės neviršys nustatytų reikalavimų. Planuojamoje teritorijoje melioracijos tinklų nėra, suprojektuota lietaus nuotėkų surinkimo sistema, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose, vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 2.punktu: „ Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka“ .

Objekto elektros įrenginiai prijungiami prie AB „LESTO“ skirstomųjų elektros tinklų pagal išduotas sąlygas. Patogiuose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos infrastruktūros teritorijos ir nustatyti reikiami servitutai. Numatytos naujos telekomunikacijų trasos. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Pagrindinius įvažiavimas paliekamas esamas, nuo Palanga-Lazdininkai kelio pusės. Numatoma įrengti dar vieną papildomą įvažiavimą, vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu ir išduotu statybos leidimu. Į vakarinę teritorijos dalį yra įvažiavimas esamu miško keliu.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendruoju planu (patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322);
- Detaliuoju planu, patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190, 6.3479 ha žemės sklypui (kadastr. Nr. 5660/0007:53), esančio Žibininkų k., Kretingos r.

4.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO PRIEMONĖS.

Šiuo detaliuoju planu papildomi detaliuojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190, nustatyti sprendiniai, nekeičiant planuojamo sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties bei planuojamos veiklos.

Planavimo tikslas: padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

4.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR APSAUGOS PRIEMONĖS.

Detaliuojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu.

Planuojamai teritorijai parengti techniniai projektai, išduoti statybos leidimai. Suprojektuoti pastatai derinami prie esamo kraštovaizdžio: vakarinėje teritorijos dalyje etnografinio stiliaus poilsiniai nameliai rastų konstrukcijos, šlaitiniais stogais išdėstomi teritorijoje taip, kad maksimaliai išsaugotų vertingus medžius, būtų patogiai išplanuoti teritorijoje, rytinėje sklypo dalyje suprojektuotas Sveikatingumo centras, kurio tūris, forma ir medžiagiškumas (naudojama daug natūralių medžiagų, tokių kaip medžio konstrukcijos ir medžio apdaila, klinkerio plytos, natūralus akmuo).

Detaliuojo plano sprendiniai aplinkosauginių požiūriu.

2009 metais, rengiant detalų planą šiam sklypui, planuojamai sklype veiklai – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei eksploatacijai, pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr.I-1495 (Žin., 2005, Nr.84-3105) 2 priedo 10.2 punktą – vykdant urbanistinių objektų statybą (kai užimamas žemės plotas didesnis kaip 0.5 ha) buvo atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir kitos reikalingos procedūros: atrankos medžiaga pateikta AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui, gauta atrankos išvada 2009-05-06 Nr. (9.14.5.)-LV4-2215 – poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas – bei medžiaga pateikta svarstyti visuomenei (paskelbta spaudoje). Per nustatyta laiką nebuvo gauta pastabų nei žodžiu, nei raštu. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai privalomojo vertinimo atrankos procedūra buvo atlikta, ataskaita pateikta LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui. Planuojamai veiklai parengti techniniai projektai.

Sklype šiuo metu vykdomi statybos darbai pagal išduotus statybos leidimus: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 ir 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019. UAB „Saukupa“ vykdo poilsinių etnografinių namelių statybą vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, UAB „Atostogų parkas“ vykdo sveikatingumo centro pastatų statybą. Statyba dalinai finansuojama iš ES struktūrinių fondų.

Detaliojo plano sprendiniai higieninių požūrių.

2009 metais rengiant detalų planą šiam sklypui, planuojamai sklype veiklai, vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2004-07-05 įsakimu Nr.V-511 „Dėl LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytų poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atvejų vertinimo atlikimo taisyklių patvirtinimo“ ir Klaipėdos Visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus planavimo sąlygomis 2009-02-27 Nr.KE2-51, buvo atlikta atranka dėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ir kitos reikalingos procedūros: atrankos medžiaga pateikta Klaipėdos visuomenės sveikatos centrui, gauta atrankos išvada 2009-04-21 Nr.E4-83 – planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neprivalomas – medžiaga pateikta svarstyti visuomenei (paskelbta spaudoje). Per nustatyta laiką nebuvo gauta pastabų nei žodžiu, nei raštu. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atrankos procedūra buvo atlikta. Planuojamai veiklai parengti techniniai projektai. Sklype šiuo metu vykdomi statybos darbai pagal išduotus statybos leidimus: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 IR 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019.

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 nustatomos apsaugos zonos ir juostos:

- kurortų apsaugos zona - 6.3391 ha (esama);
- miško naudojimo apribojimai - 3.5313 ha (esama);
- 20 m - kelių apsaugos zona (esama);
- 10 m - kelių apsaugos zona (vietinės reikšmės kelias, planuojamas);
- 10 m - transformatorinių apsaugos zona (planuojama);
- 1 m – 0,4 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2m – 10 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandens gręžinio (iki 100m³/parą) I griežto režimo sanitarinės apsaugos juosta (planuojama);
- 50 m - vandens gręžinio (iki 100m³/parą) II mikrobinės taršos apribojimo juosta (planuojama);
- 5 m – geoterminio vandens gręžinio skirto balneologiniams tikslams apsaugos zona (planuojama);
- 5m – paviršinių vandens telkinių (melioracijos griovio) apsaugos juosta ir zona (esama);
- 5m – Žibos upelio apsaugos juosta (nustatoma);
- 50m- Žibos upelio apsaugos zona (esama);

Šiuo detaliuoju planu nustatoma (patikslinama) Žibos upelio apsaugos juosta – 5m neprieštarauja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano (patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322) sprendiniams. Vadovaujantis LR AM įsakymu 2007-02-14 Nr. D1-98 patvirtintu „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ II skyriaus (Apsaugos juostų nustatymas) 5 punkto nuostatomis:

5. Apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, – nuo kranto linijos tokiu atstumu (atstumas matuojamas teritorijos projekcijoje):

5.1. prie ilgesnių kaip 10 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha:

5.1.1. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5⁰– 5 m;

5.1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 5⁰ iki 10⁰ – 10 m;

5.1.3. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas 10⁰ ir didesnis – 25 m;

5.2. prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose;

5.3. prie valstybiniuose parkuose, draustiniuose arba biosferos rezervatuose esančių paviršinių vandens telkinių – du kartus didesniu atstumu nei nurodyta 5.1–5.2 punktuose.

6. Miestų ir miestelių teritorijose prie paviršinių vandens telkinių Apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis šio Tvarkos aprašo 5 punkte išdėstytomis bei šiomis nuostatomis:

6.1. gyvenamosiose teritorijose – 5.1–5.3 punktuose nurodyti atstumai didinami 2 kartus, išskyrus 6.2 punkte nustatytas išimtis;

6.2. užstatytose miestų dalyse (išskyrus 6.3. punkte nurodytas), kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir/arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius), – Apsaugos juostos plotis gali būti sumažinamas arba Apsaugos juosta gali būti nenustatoma;

6.3. infrastruktūros, pramonės ir sandėlių teritorijose – 5.1–5.3 punktuose nurodyti atstumai didinami 3 kartus.

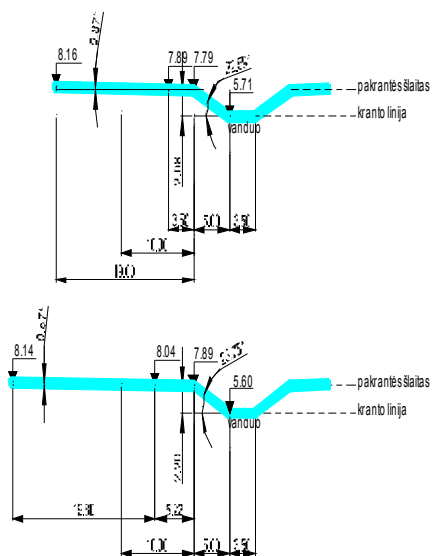
7. Paviršiniuose vandens telkiniuose esančiose salose, kurių plotas 3 ha ir mažiau, visas salos plotas priskiriamas Apsaugos juostai (išskyrus salas, esančias miestų ir miestelių teritorijoje).

8. Pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nustatomas prilyginant jį polinkio kampui tiesios linijos, kurios dviejų taškų, tarp kurių atstumas projekcijoje yra 10 m, aukščių skirtumas lygus didžiausiam aukščių skirtumui žemės paviršiaus 10 m pločio ruože, matuojant statmenai kranto linijai nuo pakrantės šlaito viršutinės briaunos, o kai pakrantės šlaito nėra – nuo kranto linijos.

Kadangi, vadovaujantis 2011-12-05 Evaldo Pociaus (Individualios veiklos vykdymo pažyma, matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-831, geodezininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-423) parengtos skaitmeninės topografinė nuotraukos LKS-1994 koordinacinių sistema, Baltijos aukščių sistema, pateiktomis žemės paviršių altitudėmis ir atlikus dviejų Žibos upės skersinių pjūvių skaičiavimus – nustatytas pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas 0,87⁰ ir 0,57⁰, t.y. mažesnis nei 5⁰, nustatoma: apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito 5 m.

Sureguliuoto Žibos upelio nustatoma apsaugos juosta – 5m, skaičiuojant nuo pakrantės šlaito briaunos. Žibos upelio 5m apsaugos juosta skirta laisvam priėjimui kitiems asmenims prie paviršinio vandens telkinio (LR Žemės įstatymas, 21str. 10p., Žin., 1994 Nr.34-620; Žin. 2004, Nr. 28-868, Žin. 2010, Nr.72-3616).

Pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas.



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 - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba bei eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

4.3. TERITORIJOS STATYBŲ PROGRAMA.

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Planuojamoje teritorijoje numatoma plėtoti veiklą, susijusia su turizmu, poilsio ir sveikatinimo paslaugų organizavimu. Sklype šiuo metu vykdomi statybos darbai pagal išduotus statybos leidimus: 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008 IR 2010-03-01, Nr. LNS-35-100301-00019. UAB „Saukupa“ vykdo poilsinių etnografinių namelių statyba miško vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, UAB „Atostogų parkas“ vykdo sveikatingumo centro pastatų statybą.

Pagrindinius įvažiavimas paliekamas esamas, nuo Palanga-Lazdininkai kelio pusės. Numatoma įrengti dar vieną papildomą įvažiavimą. Į vakarinę teritorijos dalį dar galima patekti esamu miško keliu.

Detalioju planu suformuojami inžinerinės infrastruktūros teritorijos koridoriai.

Detalioju planu išskiriami servitutai inžinerinės infrastruktūros objektų aptarnavimui.

4.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA.

Gaisrinė sauga.

Bendru atveju planuojamu pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - I-III, išlaikant atstumus tarp pastatų, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš projektuojamų priešgaisrinių- dekoratyvinių vandens telkinių- rezervuarų, trys vandens telkiniai numatomi pietrytinėje sklypo dalyje, ir vienas šiaurės- vakarinėje, bendra projektuojama priešgaisrinių rezervuarų talpa apie 10000 m³, prie jų numatomi kietos dangos privažiavimai ir vandens paėmimo šuliniai, jų aptarnavimo spindulys – 200m dengia visą teritoriją. Gaisrų gesinimo būdas ir priešgaisrinių rezervuarų techniniai parametrai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Aplinkos apsauga.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Planuojama veikla -prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba bei eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ. Poilsio pastatų šildymas vakarinėje teritorijos dalyje (sklype Nr.2) numatomas elektriniais prietaisais, židiniiais, Sveikatingumo centro pastatai (sklype Nr.1) bus šildomi iš sklype projektuojamos kombinuoto kuro katilinės, karštam vandeniui baseinams ir bus naudojamas giluminis geoterminis gręžinys. Katilinės išmetamų teršalų leistinos ribinės vertės neviršys nustatytų reikalavimų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Inžineriniai tinklai.

Planuojama teritorija nėra išvystyta inžineriniu požiūriu: nėra centralizuotų nuotėkų surinkimo, vandens tiekimo, šilumos aprūpinimo, dujų tiekimo tinklų. Aplinkiniuose kaimuose vyrauja

vietiniai valymo įrenginiai, išgriebimo duobės, vietiniai vandens gręžiniai arba šuliniai, kūrenama kietu kuru. Artimiausi inžineriniai tinklai – elektros ir ryšių linijos. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje (sklype Nr.1) numatoma įrengti du artezinius geriamo vandens gręžinius (iki 100m³/parą), geoterminį gręžinį balneologinėms vandens procedūroms, uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 200m³/parą), lietaus nuotėkų valymo įrengimus, statyti kombinuoto kuro katilinę, modulinę tranzitinę elektros pastotę, įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, vakarinėje dalyje (sklype Nr.2) numatoma įrengti artezinį geriamo vandens gręžinį (iki 100m³/parą), uždarus nuotėkų valymo įrengimus (iki 100m³/parą), įrengti priešgaisrinius ir dekoratyvinius vandens telkinius, ateityje inžinerinius tinklus prijungiant prie komunalinės infrastruktūros perspektyviniame plane numatytų centralizuotų inžinerinių tinklų.

Planuojamo sklypo poreikiams pietrytinėje sklypo dalyje, prie kelio Palanga- Lazdininkai numatoma kombinuoto kuro iki 2mW galingumo katilinė. Katilinės išmetamų teršalų ribinės vertės neviršys nustatytų reikalavimų

Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 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 projektuojant lietaus nuotėkų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami žemės savininko lėšomis.

Objekto elektros įrenginiai prijungiami prie AB „LESTO“ skirstomųjų elektros tinklų pagal išduotas sąlygas. Patogiuose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietose išskirtos infrastruktūros teritorijos ir nustatyti reikiami servitutai. Numatytos naujos telekomunikacijų trasos. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

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 nustatomos apsaugos zonos ir juostos:

- kurortų apsaugos zona - 6.3391 ha (esama);
- miško naudojimo apribojimai - 3.5313 ha (esama);
- 20 m - kelių apsaugos zona (esama);
- 10 m - kelių apsaugos zona (vietinės reikšmės kelias, planuojamas);
- 10 m - transformatorinių apsaugos zona (planuojama);
- 1 m – 0,4 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2m – 10 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandens gręžinio (iki 100m³/parą) I griežto režimo sanitarinės apsaugos juosta (planuojama);
- 50 m - vandens gręžinio (iki 100m³/parą) II mikrobinės taršos apribojimo juosta (planuojama);
- 5 m – geoterminio vandens gręžinio skirto balneologiniams tikslams apsaugos zona (planuojama);
- 5m – paviršinių vandens telkinių (melioracijos griovio) apsaugos juosta ir zona (esama);
- 5m – Žibos upelio apsaugos juosta (nustatoma);
- 50m- Žibos upelio apsaugos zona (esama);

Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nustatomos vadovaujantis LR AM įsakymu 2007-02-14 Nr. D1-98 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Atliekos.

Planuojamoje teritorijoje susidarančios ūkio ir buities atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Susisiekimas.

Pagrindinius įvažiavimas paliekamas esamas, nuo Palanga-Lazdininkai kelio pusės. Numatoma įrengti dar vieną papildomą įvažiavimą, vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu ir išduotu statybos leidimu. Į vakarinę teritorijos dalį yra įvažiavimas esamu miško keliu.

Iki Palangos miesto 7 km. važiuojant Palanga-Lazdininkai rajoninės reikšmės keliu, greta kelio iki Palangos miesto įrengtas dviračių takas.

Servitutai.

Tarnaujantys:

- *Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių tiesimui ir įrengimui),servituto kodas -206, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių aptarnavimui), servituto kodas -207, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių eksploatavimui), servituto kodas -208, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 202, servituto plotas – 0.0961 ha, servituto turėtojas – sklypai kadastriniais Nr.5660/7:129, Nr.5660/7:76, Nr.5660/7:124, Nr.5660/7:149, Nr.5660/7:148 (esamas);*
- *Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 203, servituto plotas – 0.0961 ha, servituto turėtojas – sklypai kadastriniais Nr.5660/7:129, Nr.5660/7:76, Nr.5660/7:124, Nr.5660/7:149, Nr.5660/7:148 (esamas);*
- *Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -206, servituto plotas - 0.0589 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -207, servituto plotas - 0.0589 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -208, servituto plotas - 0.5897 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 202, servituto plotas – 0.1567 ha, servituto turėtojas – sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 203, servituto plotas – 0.1567 ha, servituto turėtojas – sklypas Nr.2 (planuojamas);*

Viešpataujantys:

- *Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -106, servituto plotas - 0.0589 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -107, servituto plotas - 0.0589 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -108, servituto plotas - 0.5897 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 102, servituto plotas – 0.1567 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 103, servituto plotas – 0.1567 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);*

Formuojami žemės sklypai:

Sklypas Nr.1

Adresas: Kretingos r. Sav., Žibininkų k.

Sklypo plotas – 30407 m²;

Užstatymo tankis – 60%;

Užstatymo intensyvumas – 250%;

Leistinas aukštingumas nuo esamo žemės paviršiaus – 28 m.

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai:

Žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (tp9, K), plotas 1,9269 ha; ;

Žemės naudojimo pobūdis – Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei eksploatacijai (tp9, K1);

Žemės naudojimo būdas – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp , I), plotas 1,1138 ha;

Žemės naudojimo pobūdis – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp , I2);

Priklausomųjų želdinų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

Komerčinės paskirties objektų teritorijos, Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei eksploatacijai – 15% teritorijos;

Inžinerinės infrastruktūros teritorijos – 12% teritorijos, pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr.27-773).

- kurortų apsaugos zona - 3.0407 ha(esama);
- miško naudojimo apribojimai - 0.2241 ha (esama);
- 20 m - kelių apsaugos zona (esama);
- 10 m - kelių apsaugos zona (vietinės reikšmės kelias, planuojamas);
- 10 m - transformatorinių apsaugos zona (planuojama);
- 1 m – 0,4 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2m – 10 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandens gręžinio (iki 100m³/parą) I griežto režimo sanitarinės apsaugos juosta (planuojama);

- 50 m - vandens gręžinio (iki 100m³/para) II mikrobinės taršos apribojimo juosta (planuojama);
- 5 m – geoterminio vandens gręžinio skirto balneologiniams tikslams apsaugos zona (planuojama);
- 5m – Žibos upelio apsaugos juosta (nustatoma);
- 50m- Žibos upelio apsaugos zona (esama);

Pastaba. Miško naudojimo apribojimams priskirtos sklypo dalies plotas tikslinamas kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Tarnaujantys:

- *Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių tiesimui ir įrengimui),servituto kodas -206, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių aptarnavimui), servituto kodas -207, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (elektros kabelinės linijos, modulinės transformatorinės ar kitokių elektros įrenginių eksploatavimui), servituto kodas -208, servituto plotas - 0.1042 ha, servituto turėtojas AB „LESTO“, a.k. 302577612 (esamas);*
- *Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 202, servituto plotas – 0.0961 ha, servituto turėtojas – sklypai kadastriniais Nr.5660/7:129, Nr.5660/7:76, Nr.5660/7:124, Nr.5660/7:149, Nr.5660/7:148 (esamas);*
- *Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 203, servituto plotas – 0.0961 ha, servituto turėtojas – sklypai kadastriniais Nr.5660/7:129, Nr.5660/7:76, Nr.5660/7:124, Nr.5660/7:149, Nr.5660/7:148 (esamas);*
- *Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -206, servituto plotas - 0.0589 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -207, servituto plotas - 0.0589 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas,servituto kodas -208, servituto plotas - 0.5897 ha, servituto turėtojas sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 202, servituto plotas – 0.1567 ha, servituto turėtojas – sklypas Nr.2 (planuojamas);*
- *Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 203, servituto plotas – 0.1567 ha, servituto turėtojas – sklypas Nr.2 (planuojamas);*

Sklypas Nr.2

Adresas: Kretingos r. Sav., Žibininkų k.

Sklypo plotas – 33072 m²;

Užstatymo tankis – 20%;

Užstatymo intensyvumas – 40%;

Leistinas aukštingumas nuo esamo žemės paviršiaus – 12 m.

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai:

Žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9, K), plotas 3,0829 ha; ;

Žemės naudojimo pobūdis – Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei eksploatacijai (tp9, K1);

Žemės naudojimo būdas – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp , I), plotas 0,2243 ha;

Žemės naudojimo pobūdis – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp , I2);

Priklausomųjų želdinų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

Komercinės paskirties objektų teritorijos, Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei eksploatacijai – 15% teritorijos;

Inžinerinės infrastruktūros teritorijos – 12% teritorijos, pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr.27-773).

- kurortų apsaugos zona - 3.3072 ha (esama);
- miško naudojimo apribojimai - 0.2241 ha (esama);
- 1 m – 0,4 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2m – 10 kW požeminių elektros kabelių apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekio apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandens gręžinio (iki 100m³/parą) I griežto režimo sanitarinės apsaugos juosta (planuojama);
- 50 m - vandens gręžinio (iki 100m³/parą) II mikrobinės taršos apribojimo juosta (planuojama);
- 5m – paviršinių vandens telkinių (melioracijos griovio) apsaugos juosta ir zona (esama);

Pastaba. Miško naudojimo apribojimams priskirtos sklypo dalies plotas tikslinamas kadastrinių matavimų metu.

Servitutai:

Viešpataujantys:

- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -106, servituto plotas - 0.0589 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -107, servituto plotas - 0.0589 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);

- Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, servituto kodas -108, servituto plotas - 0.5897 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas – 102, servituto plotas – 0.1567 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, servituto kodas – 103, servituto plotas – 0.1567 ha, viešpataujantis sklype Nr.1 (planuojamas);

4.6. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA.

Komercinės paskirties: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei eksploatacijos Žibininkų k., Kretingos rajone sprendinių poveikio vertinimas buvo atliktas vadovaujantis LR Vyriausybės 2004m liepos 16 d nutarimu Nr.920 patvirtintu Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu.

Planavimo sprendiniai reglamentuoja ūkinę veiklą, bei nustato vystymo politiką, pagal kurią planuojama teritorija taps reikšminga visuomenės požiūriu. Rengiant sprendinius laikytasi aplinkosauginių ir visuomeninių interesų prioriteto, siekiant, kad sprendinių įgyvendinimas gamtinei ir socialinei aplinkai turėtų tik teigiamą poveikį.

Sprendinių poveikis buvo vertinamas atsižvelgiant į kraštovaizdžio visumos bei jo komponentų vystymąsi bei pokyčius, atsižvelgiant į tai, jog planuojama teritorija patenka į kurortų apsaugos zoną (trečią – stebėjimų juosta). Vertinimas atliekamas pagal apibendrintą poveikį aplinkai.

Vertinamas šis sprendinys: Komercinės paskirties: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba bei eksploatacija Žibininkų k., Kretingos rajone.

Esama padėtis. Detalioju planu nagrinėjamas sklypas yra Žibininkų kaime, Kretingos rajone, prie Palangos miesto ribos, maždaug 1,0 km atstumu iki HBH „Juožo alus“ pramogų komplekso. Sklypas iš vakarų pusės ribojasi su Palangos m. valstybei priklausančia miško paskirties žeme, iš pietų pusės su rajoninės reikšmės keliu Nr.2309 Palanga- Lazdininkai. Šiaurinėje ir rytinėje sklypo pusėje yra privatiems asmenims priklausantys žemės ūkio paskirties sklypai – miškas ir pievos (laukai nedirbami, gyvuliai neganomi, pievos šienaujamos). Iš rytų pusės sklypas ribojasi su Žibos upeliu, šiaurinėje pusėje sklypą apriboja melioracijos griovys. Vakarinė sklypo dalis - miško teritorija, kurioje auga pušys, jauni berželiai, daug nevertingu krūmynų. Į sklypą yra įvažiavimas nuo Palanga- Lazdininkai kelio pusės. Artimiausi gyvenamieji namai yra maždaug už 800m nuo planuojamų pastatų. Planuojama teritorija neužstatyta, šiuo metu teritorijoje jokia veikla nevystoma, pievos šienaujamos, gyvuliai neganomi. Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemė. Gretimi sklypai – žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties. Aplinkinių teritorijų landšaftą sudaro lygumos: pievos, dirbami laukai ir miškų masyvai.

Siūloma. Padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.

Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo lentelė.

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: UAB „Saukupa“, į.k.170529178, Senamiesčio g.6-8, Plungės m.		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB S.Juškos architektūros studija, M.Valančiaus g.-21, Kaunas.		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5660/0007:53), esančio Užpelkių k., Kretingos sen., Kretingos r. Detalusis planas.		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais planavimo dokumentais: Žemės sklypo Kretingos raj. sav. Žibininkų k. (kad. Nr. 5660 /0007: 53) 6,3479 ha Detalusis planas, patvirtintas tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis: Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu (patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322).		
6.	Status quo situacija: Pradėti statybos darbai: Statybos leidimas 2010-02-08, Nr. LNS-35-100208-00008, Statybos leidimas 2010-03-01, Nr. LNS-35100301-00019		
7.	Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Padalinti žemės sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimą.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas:		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
Sprendinio poveikis:			
Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai skirtas sklypas dalinamas į du sklypus, skirtus: sklypas Nr.1 - sveikatingumo centro, viešbučio ir juos aptarnaujančių pastatų statybai ir eksploatavimui, sklypas Nr.2 - poilsinių-etnografinių namelių statybai ir eksploatavimui, nustatomas sklypų teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimas.			
	Teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.	-
	Ekonominei aplinkai.	Planuojama veikla turės teigiama įtaką ekonominei aplinkai. Bus sukurtas regiono turizmo plėtrai reikšmingas objektas, sukurtos naujos darbo vietos, toliau vystoma regiono infrastruktūra.	-
	Socialinei aplinkai.	Iš aplinkinių regionų bus pritraukiami papildomi žmonių srutai (sveikatingumo centro darbuotojai, poilsiautojai, turistai), kas į Kretingos rajono biudžetą įneš papildomų lėšų.	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.	Planuojama veikla turės teigiama įtaką aplinkos kokybei. Planuojamoje teritorijoje greta Žibos upelį numatoma įrengti parką. Bus sukurta nauja vertybė, panaudojant modernias naujos architektūrinės kokybės tendencijas, įdiegiant pažangias inžinerines technologijas.	-
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: nesvarstomas		
	Teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.		
	Ekonominei aplinkai.		
	Socialinei aplinkai.		
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.		

Išvada. Sklypų padalinimas atitiktų juose numatomi vystyti veiklai. Sprendinio poveikis teritorijos vystymo darnai ir(ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei aplinkai, kraštovaizdžio aspektais žemės sklypo Žibininkų k., Kretingos rajone detaliojame plane būtų teigiamas.

4.7 PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI:

- Planavimo organizatoriaus teisių bei pareigų perdavimo sutartis 2011-04-14 Nr.S1-297;
- Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr.T2-322) ištrauka;
- Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. T2-190 patvirtintas detalusis planas 6.3479 ha žemės sklypo (kadastr. Nr. 5660/0007:53), Žibininkų k., Kretingos r.;
- Planavimo užduotis, patvirtinta Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjo;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjo patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-03-17 Nr.(35.4) PS1-27:
 - Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo sąlygos 2011-07-28 planavimo sąlygos Nr.KE2-64;
 - LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas: 2011-08-10, planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-3170;
 - AB „LESTO“ 2011-08-11 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-11-1975;
 - Kretingos r. savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2011-08-03, planavimo sąlygos Nr.V2-(3.4)-218;
 - Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyrius: 2011-08-02 planavimo sąlygos Nr. 14PLS-95;
 - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2011-09-13 planavimo sąlygos Nr. 64;
 - Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnija: 2011-08-10 planavimo sąlygos Nr. V2-138;
 - UAB „Kretingos vandenys“: 2011-08-01, planavimo sąlygos Nr.29-47.
- Laikraštis „Švyturys“, 2011- 11-09 informacija apie detalaus plano rengimo pradžią;
- <http://www.kretinga.lt/> - informacija apie detalaus plano rengimo pradžią;
- Laikraštis „Švyturys“, skelbimas apie parengto detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene baigiamąjį (aptarimo) etapą, 2011-11-26;
- <http://www.kretinga.lt/> - skelbiamas parengto detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene baigiamasis (aptarimo) etapas;
- VĮ registrų centro Klaipėdos filialo pažyma apie gretimų žemės sklypų savininkus, 2011-12-27, Nr.3277366;
- VĮ registrų centro Klaipėdos filialo kadastro žemėlapių ištrauka, M 1:2000;
- Informacija apie registruotų laiškų su informacija apie parengto detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene baigiamąjį (aptarimo) etapą išsiuntimą;
- Detaliojo plano viešojo svarstymo (aptarimo) ataskaita, 2012-01-12;
- Detaliojo plano viešo svarstymo dalyvių sąrašas, 2012-01-12 dieną, 11 val., Kretingos r.sav., Savanorių g.29A.

Projekto vadovė.....Margarita Juškienė

