

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjas:

UAB „Sveda“, įm. k. 302523358.

1.2. Planuojama teritorija adresu:

Sausdravų k., Darbėnų sen., Kretingos r. sav., kad. Nr. 5604/0004:463, plotas – 12,4714 ha.

1.3 Detaliojo plano rengėjas: UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Kretinga, tel/fax.: 8 445 78199. Klaipėdos skyrius – Gegužės g.1/Bokštų g. 18, Klaipėda, tel/fax.: 8 46 493322, mob. 8 676 42777.

1.4. Detaliojo plano tikslas:

Pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – rekreacinės, inžinerinės ir komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdžius – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, trumpalaikio poilsio pastatų statybos, susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, padalinti į atskirus sklypus bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyr. specialistės, pavaduojančios skyriaus vedėją vyriausiąją architektę 2013-01-24 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (35.4.) PS1 – 8 (Perregistruotas 2013 m., lapkričio 28 d., Nr. (35.4.) PS1-93), Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyr. specialistės, pavaduojančios skyriaus vedėją vyriausiąją architektę patvirtintomis 2013-01-24 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 9 ir Kretingos rajono savivaldybės 2012-10-24 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkams sutarties Nr. S1 - 787 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

1.6. Papildomos sąlygos išduotos detaliam planui rengti:

1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos skyriaus 2012-12-12 planavimo sąlygos Nr. KE2 - 119;
2. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2012-12-27 planavimo sąlygos Nr. (4) – LV4 – 4049;
3. Akcinės Bendrovės „Lesto“ 2013-11-27 sąlygos Nr. TS-43530-12-3362;
4. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2012-12 -07 planavimo sąlygos Nr. (37.3.4) - V2 – 453;
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos skyriaus 2012-12-17 planavimo sąlygos Nr. 14PL - 108;
6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2013-01-23 planavimo sąlygos Nr. 9;
7. UAB „Kretingos vandenys“ 2012-12-10 planavimo sąlygos Nr. 29 – 120;
8. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Darbėnų seniūnijos 2012-12-28 planavimo sąlygos Nr. V4 – 284;
9. TEO LT, AB 2012-12-07 planavimo sąlygos Nr. 03–2–05–2992;

Priedai: Ištrauka iš Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322.

1.7. Detaliojo plano lygmuo:

Savivaldybės lygmens.

1.8. Detaliojo planavimo proceso etapai:

Keturi etapai (parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis).

1.9. Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka:

Bendra.

1.10. Derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendrąja ar supaprastinta tvarka):

Bendroji.

1.11. Planuojamam žemės sklypai (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. bendrųjų planų: Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008 12 18 sprendimu Nr. T2- 322;
2. specialiųjų planų: nėra;
3. detaliųjų, specialiųjų/žemėtvarkos planų: nėra;
4. prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai: nėra.
5. ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: nėra.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamo žemės sklypo adresas – Kretingos r. sav., Darbėnų sen., Sausdravų k., Kad. Nr 5604/0004:463.

Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Planuojamos teritorijos plotas – 12,4714 ha.

2.2. Kita informacija apie planuojamą teritoriją:

2.2.1 Sklypo užstatymas, inžinerinė įranga, želdiniai

Planuojamas sklypas neužstatytas, jame nėra paklotų jokių inžinerinių komunikacijų. Dalis sklypo apželdinta pavieniais medžiais ir krūmais.

2.2.2 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtos, kurtūros paveldo ir kitas saugomas teritorijas. Vakarų kryptimi šalia sklypu yra įrengtas Baltų mitologinis takas. Artimiausia nekilnojamo turto vertybė yra už maždaug 1100 m pietvakarių kryptimi esančios Sausdravų k. senosios kapinės (Nr. 24188 kultūros vertybių registre) ir už maždaug 1200 m šiaurės rytų kryptimi esantys Mažučių dvaro parko fragmentai (Nr. 31114 kultūros vertybių registre).

2.2.3. Gretimybės

Žemės sklypas pietuose ribojasi su esama žvyro dangos Tvenkinio gatve bei žemės sklypu kad. Nr. 5604/0004:464, priklausančiu UAB „Sveda“ (paskirtis – žemės ūkio). Vakaruose sklypas ribojasi su žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5604/0004:462, priklausančiu UAB „Sveda“ (paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai), bei žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5604/0004:5, priklausančiu Zitai Andrėkienei (paskirtis – miškų ūkio). Šiaurės pusėje planuojamas sklypas ribojasi su VĮ „Kretingos miškų urėdija“ mišku. Rytų pusėje

planuojama teritorija ribojasi su laisvos valstybinės žemės fondo žeme, o pietryčiuose – su žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5604/0004:256, priklausančiu Vladiui Malinauskui (paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų pastatų statybos (vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos).

Planuojamos teritorijos šiaurinę bei vakarinę ribas juosia sureguliuota upė (pavadinimu - D-2).

2.2.4. Sklypo apribojimai (pagal nuosavybės pažymėjimą):

- ⊃ Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (12,4714 ha);
- ⊃ Miško naudojimo apribojimai (1,1865 ha);
- ⊃ Kurortų apsaugos zonos (12,4714 ha);
- ⊃ Kelių apsaugos zonos (0,0621 ha);
- ⊃ Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (0,0526 ha);

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Bendroji dalis

Planuojamas 12,4714 ha žemės ūkio paskirties sklypas, esantis Sausdravų k., Darbėnų sen., Kretingos r. sav. (Kad. Nr.: 5604/0004:463). Detaliajame plane, koncepcijos nustatymo stadijoje, numatoma keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti tris žemės naudojimo būdus – rekreacinės teritorijos, komercinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos ir penkis naudojimo pobūdžius – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, trumpalaikio poilsio pastatų statybos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, teritorija bus padalinta į atskirus sklypus ir nustatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

Planuojamą žemės sklypą numatoma padalinti į 2 atskirus sklypus: 1 (Nr.1) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas, (I/I1/I2); 2 sklypas (Nr.2) - komercinės ir rekreacinės teritorijos sklypas (K/K1; R/R1/R2).

Numatomi sprendiniai neprieštaruoja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrajam planui. Planuojamas sklypas pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą patenka į teritoriją, kurioje numatoma kitos paskirties teritorija, ne gyvenviečių ribose atskirų objektų statybai.

Detalusis planas rengiamas bendraja tvarka, 4 etapais.

Į planuojamą teritoriją patenkama esama nuovaža iš Tvenkinio gatvės. Įvažiavimas į suplanuotą komercinės/rekreacinės teritorijos sklypą numatomas per inžinerinį sklypą Nr. 1. Sklypas Nr. 1 bus servitutinis su nustatomu kelio servitutu. Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų paskirtį ir dydį.

3.2. Numatomi kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

a. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai

Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai - pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti:

- Geriamo vandens tiekimas numatomas iš planuojamo sklype Nr. 2 artezinio gręžinio – I grupės uždaro tipo vandenvietės. Vandenvietei bus nustatoma sanitarinė apsaugos zona, kurią sudaro griežto režimo apsaugos juosta (5 m) ir taršos apribojimų juostos (50 m);

- *Buitinių nuotekų* surinkimas, nuleidimas numatomas į planuojamą vietinį nuotekų valymo įrenginį. Išvalytos nuotekos bus išleidžiamos į griovį.
- *Paviršinio (lietaus) vandens* nuotekų nuvedimas numatomas į griovį arba planuojamą teritorijoje atvirą vandend telkinį.
- *Ryšių tinklai* neplanuojami.
- *Elektros* pajungimas bus numatomas techninio projekto rengimo metu.
- *Dujotiekio tinklai* neplanuojami.
- *Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai* neplanuojami.

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų ir sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

b - Susisiekimo sistema. Į planuojamą teritoriją patenkama esama nuovaža iš Tvenkinio gatvės. Įvažiavimas į suplanuotą komercinės/rekreacinės teritorijos sklypą numatomas per inžinerinį sklypą Nr. 1. Sklypas Nr. 1 bus servitutinis su nustatomu kelio servitutu. Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų paskirtį ir dydį.

c -Architektūriniai reikalavimai. Statiniai gali būti statomi iki 3,0 (trijų) aukštų, bet neaukštesni kaip 11,0 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Rekomenduojamos tradicinės spalvos – natūralaus medžio, gelsvos, rusvos. Atsižvelgti į šalia esamus statinius.

d -Želdiniai. Remiantis Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendimais, planuojama teritorija nepatenka į jokiais gamtinio karkaso teritorijas. Pagal LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21d. įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, komercinės/rekreacinės teritorijos sklypui nustatomas 50% apželdinimas. Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai.

3.2.1. Aplinkos apsauga

Planuojama ūkinė veikla – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų, trumpalaikio poilsio pastatų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba ir eksploatacija, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Teritorijoje planuojamas nuotekų valymo įrenginys, kadangi įrenginio našumas neviršys 5 tūkst. m³ per parą, jam sanitarinės apsaugos nenustatomos. (Vadovaujantis LR Vyriausybės 2011-07-13d. nutarimo Nr. 823 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktu uždariems mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kai įrenginių našumas iki 5 tūkst. kub.m./per parą, sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas, todėl ir apribojimas „XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (uždariems biologinio valymo įrenginiams)“ nenustatomas). Apribojimai bus nustatomi vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonai po 5 m nuo vamzdinių ašies, elektros linijų (0,4 kV) apsaugos zonai – po 1 m nuo požeminio kabelio. Geriamojo vandens tiekimui numatoma I grupės uždaro tipo vandenvietė. Vandenvietėms, tiekiančioms iki 100 m³/parą vandens nustatoma sanitarinė apsaugos zona (5 m pločio griežto režimo apsaugos juosta ir 50 m pločio taršos apribojimų juosta).

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detalesiais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

3.2.2. Teritorijos strateginis vertinimas

Suformulavus žemės sklypo, kurio kad. Nr.: 5604/0004:463, esančio Sausdravų kaime, Darbėnų seniūnijoje, detaliojo plano koncepciją, 2013 m. rugpjūčio mėnesį buvo parengtas Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Atrankos dokumentas (toliau – „SPAV atrankos dokumentas“). Rengiant dokumentą, buvo vadovaujama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456 patvirtintu Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu.

Parengtas SPAV atrankos dokumentas 2013-08-29 buvo išsiųstas visiems vietovės lygmens detalaus plano vertinimo subjektams, kurie per 10 (20) darbo dienų turėjo pateikti išvadą, ar privaloma atlikti šio plano strateginį pasekmių aplinkai vertinimą. Vertinimo subjektai yra šie:

- Kretingos rajono savivaldybės administracija;
- LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centras;
- Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos.

Vadovaujantis Planų ar programų įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto aplinkos ministro 2006-05-22 įsakymu Nr. D1-255, 24 punktu, siekiant išsamiai įvertinti galimą šio plano įgyvendinimo poveikio reikšmingumą įsteigtoms „Natura 2000“ teritorijoms ir kartu priimti sprendimą dėl būtinybės atlikti strateginį pasekmių aplinkai vertinimą, buvo užpildytas Reikšmingumo nustatymo klausimynas. Klausimynas kartu su SPAV atrankos dokumentu buvo pateiktas vertinti Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos.

Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2013-10-02 Raštu Nr.(4)-V3-2267 (7.16) pateikė išvadą, jog detaliojo plano įgyvendinimas neturės reikšmingo poveikio „Natura 2000“ teritorijoms ir šiuo atžvilgiu strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas.

Atsakymai dėl SPAV atrankos dokumentą lydinčių išvadų: ar privaloma atlikti šio plano strateginį pasekmių aplinkai vertinimą, buvo gauti iš šių vertinimo subjektų:

- ▷ Kretingos r. sav., administracija 2013-09-19 Raštu Nr. (4.1.9)-D3-5209 pateikė išvadą, jog strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas.
- ▷ LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2013-09-24 Raštu Nr.(4)-LV4-2831 pateikė išvadą, jog strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas;
- ▷ Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys 2013-09-12 Raštu Nr.(12.44.-Kl)2Kl-2061 pateikė išvadą, jog planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis ir vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 2004, Nr. 153-5571) 5 str. 10 d., KPD Klaipėdos teritorinis padalinys pateikto dokumento nevertins;
- ▷ Klaipėdos visuomenės sveikatos centras 2013-09-24 Raštu Nr. (7.14.)V4-3250 pateikė išvadą, jog strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas;
- ▷ Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2013-10-02 Raštu Nr.(4)-V3-2268 (7.15) pateikė išvadą, jog strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas.

Visi vertinimo subjektai pritarė žemės sklypo, kurio kad. Nr.: 5604/0004:463, esančio Sausdravų kaime, Darbėnų seniūnijoje, detaliojo plano SPAV atrankos dokumentui ir neprieštarauja rengiamo Detaliojo plano sprendiniams.

Planavimo organizatorius, atsižvelgdamas į tai, jog planuojama ūkinė veikla neturės reikšmingo poveikio aplinkai (planuojama veikla nedarys įtakos fizinės bei cheminės taršos padidėjimui gretimose aplinkose; planuojama

teritorija numatoma agrarinėje, mažai urbanizuotoje vietovėje, kur saugomų gamtinių ar kultūros paveldo objektų nėra) bei į vertinimo subjektų pateiktas išvadas, nustatyta tvarka priėmė sprendimą, kad SPAV procedūra šiam detaliam planui **nerengtina**.

Neatliekamo SPAV motyvai su vertinimo subjektų išvadomis bei paskelbimo laikraštyje kopija pridedami *IV skyriuje „Kita dokumentacija“*.

3.2.3. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas

Vadovaujantis 2005-06-21 LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. X-258 (Žin., 2005, Nr.84-3105; 2008, Nr. 81-3167, 2010, Nr. 54-2647) nustatytais reikalavimais, planuojama ūkinė veikla patenka į 2 priedėlyje esantį „Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai privalomojo vertinimo, rūšių sąrašą“ (12.2 punktas – Poilsio namų ar viešbučių kompleksų už miestų ribų statyba (kai užimamas plotas didesnis kaip 0,5 ha); 12.3 punktas – Nuolatinių stovyklaviečių ar kempingų (kurių plotas didesnis kaip 1 ha) įrengimas), todėl planuojamai teritorijai rengiant detalų planą, koncepcijos nustatymo stadijoje, buvo parengti Poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentai ir 2013-07-29 pateikti vertinimui Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui.

2013-08-22 Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas priėmė atrankos išvadą Nr. (4)-LV4-2443 dėl planuojamos ūkinės veiklos – rekreacinės ir komercinės paskirties objektų statybos Sausdravų k., Darbėnų sen., Kretingos r.sav., - poveikio aplinkai vertinimo – poveikio aplinkai vertinimas **neprivalomas**.

Vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procese tvarkos aprašu (Žin., 2005, Nr.93-3472, 2012, Nr. 102-5207), užsakovas (planavimo organizatorius) apie priimtą atrankos išvadą pranešė visuomenei nustatyta tvarka.

Protokolas su visuomenės informavimą pagrindžiančiais dokumentais bei Poveikio aplinkai vertinimo atrankos išvados kopija pridedami *IV skyriuje „Kita dokumentacija“*.

3.2.4. Šildymas. Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, geoterminis arba dujomis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

3.2.5. Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamo teritorijoje vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas.

Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas (jei jų nėra), vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

3.2.6. Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis

įmonėmis. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2008-07-03).

3.2.7. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos numatomos planuojamai teritorijai:

- II. Kelių apsaugos zonos;
- XVI. Kurortų apsaugos zonos (II-oji);
- XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (pirmoji griežto režimo apsaugos juosta – 5 metrų atstumu nuo įrenginio ir antroji – taršos apribojimų juosta – 50 m atstumu nuo įrenginio (nuo I grupės vandenvietės));
- XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- XXVI. Miško naudojimo apribojimai;
- XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos;

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1. Bendroji dalis

Planuojamas 12,4714 ha žemės ūkio paskirties sklypas, esantis Sausdravų k., Darbėnų sen., Kretingos r. sav. (kad. Nr.: 5604/0004:463).

Detalusis planas rengiamas bendraja tvarka, 4 etapais.

Detalioju planu numatoma keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti tris žemės naudojimo būdus – rekreacinės teritorijos, komercinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos ir penkis naudojimo pobūdžius – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos, trumpalaikio poilsio pastatų statybos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams bei prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Planuojamą žemės sklypą numatoma padalinti į 2 atskirus sklypus:

- ▷ 1 (žr.: Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje – sklypas Nr.1) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos sklypas (I/I1/I2);
- ▷ 2 sklypas (žr.: Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje – sklypas Nr.2) - komercinės ir rekreacinės teritorijos sklypas (K/K1; R/R1/R2).

Numatomi sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrajam planui. Planuojamas sklypas pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrąjį planą patenka į teritoriją, kurioje numatoma kitos paskirties teritorija, ne gyvenviečių ribose atskirų objektų statybai.

4.2. Atitikimas Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrajam planui (BP)

- ▷ Vadovaujantis Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Urbanistinės struktūros, žemės tvarkymo reglamentų brėžiniu, planuojamas sklypas patenka į teritorijas, kuriose planuojama keisti paskirtį į kitą, ne gyvenviečių ribose, atskirų objektų statybai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams;
- ▷ Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų sprendiniai neprieštarauja planuojamo sklypo detaliojo plano sprendiniams.

Planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliu, kuriam nustatyta apsaugos zona – 10 metrų. Numatyta apsaugos zona patenka į detaliuoju planu suformuotą inžinerinės paskirties sklypą – šiuo atžvilgiu teisės aktuose reglamentuoti režimai ir normos nepažeidžiamos; Gretimybėse Bendroju planu perspektyvoje numatyta geležinkelio linija: planuojamą teritoriją nuo numatytos geležinkelio plėtrai vietos skiria miškų masyvai – tai natūralūs triukšmą bei kitas taršas slopinantys objektai, todėl planuojamoje teritorijoje vykdam detaliuoju planu numatytą veiklą toks taršos šaltinis, kaip geležinkelis, neigiamo fizinio poveikio nesukels.

- ▷ Pagal Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinį, planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams;
- ▷ Vadovaujantis Kretingos raj. sav., teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto Bendrojo plano Kultūros paveldo ir miškų išdėstymo brėžiniu detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šioms BP sprendiniams.

Planuojamas sklypas, pagal Kretingos raj. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, nepatenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją.

4.3. Detaliuoju planu formuojami žemės sklypai:

| Sklypas Nr. 1 Adresas – Sausdravų k., Darbėnų seniūnija, Kretingos rajonas. Sklypo plotas – 13731 m ² . | |
|--|---|
| 1. Žemės naudojimo paskirtis | KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ; |
| 2. Žemės naudojimo būdas | INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA (tp10/ I); |
| 3. Žemės naudojimo pobūdis | SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APTARNAVIMO OBJEKTŲ STATYBOS, SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (I1/I2); |
| 4. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos | <p>II - Kelių apsaugos zonos (esama, plotas - 0,0621 ha);</p> <p>XVI – Kurortų apsaugos zonos - antroji (esama, plotas - 1,3731 ha);</p> <p>XXI - Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (esama, plotas - 1,3731 ha).</p> <p>XXIX – Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (esama, plotas - 0,0039 ha).</p> |
| 5. Servitutai | <p>206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 13731 m²;</p> <p>207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 13731 m².</p> <p>208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 13731 m².</p> |

| | |
|--|--|
| | 215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 13731 m ² . |
|--|--|

Sklypas Nr. 2 Adresas – Sausdravų k., Darbėnų seniūnija, Kretingos rajonas. Sklypo plotas – 110983 m².

| | |
|--|---|
| 1. Žemės naudojimo paskirtis | KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ; |
| 2. Žemės naudojimo būdas | REKREACINĖS TERITORIJOS/KOMERCINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS (R/K); |
| 3. Žemės naudojimo pobūdis | ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ, TRUMPALAIKIO POILSIO PASTATŲ STATYBOS/ PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS (R1,R2/K1); |
| 4. Statinių aukštis | MAKSIMALUS AUKŠTIS – 11 m; |
| 5. Užstatymo tankumas | 0.15 |
| 6. Užstatymo intensyvumas | 0.45 |
| 7. Projektuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos | <p>XX - Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (nustatoma, plotas - 0,7854 ha);</p> <p>XXI - Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (esama, plotas - 11,0983 ha);</p> <p>XXIX – Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (esama, plotas - 0,0487 ha);</p> <p>XVI – Kurortų apsaugos zonos - antroji (esama, plotas - 11,0983 ha);</p> <p>XXVI – Miško naudojimo apribojimai (esami, plotas – 1,1865 ha).</p> |
| 8. Servitutai | <p>106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujnatis daiktas);</p> <p>107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujnatis daiktas);</p> <p>108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujnatis daiktas);</p> <p>115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujnatis daiktas).</p> |

4.4. Privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo bei higieniniai, aplinkosauginiai reikalavimai

Planuojamo žemės sklypo (kad. Nr.: 5604/0004:463) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiama į Kitą paskirtį. Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų interesų.

Statiniai sklypuose privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikomi priešgaisriniai atstumai. Užstatymo linija nenustatoma.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 14 d. įsakymo Nr. D1-220 (nuo 2011 m. kovo 18 d.) (Žin., 2011, Nr. 32-1516) redakcija, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos: pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Detalioju planu numatomas statinių aukštingumas – iki 11 metrų, o atstumas nuo statinių iki sklypo ribos ne mažesnis nei 5 metrai.

4.4.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Leistinas pastatų aukštis (metrais): Detalioju planu suformuotame sklype Nr. 2 planuojami statiniai gali būti statomi iki 3 (trijų) aukštų, bet neaukštesni kaip 11 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

Leistinas užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas: Komerčinės paskirties/Rekreacinės teritorijos sklypui numatomas užstatymo tankumas - 15%, užstatymo intensyvumas – 45%.

Užstatymo tipas (statinių statybos zona, statybos riba ar linija): Suplanuotame sklype Nr. 2 (komercinės ir rekreacinės teritorijos sklype) užstatymo riba formuojama atsižvelgiant į sklype įrengtus bendro naudojimo melioracijos rinktuvus bei planuojamą sklype vandens tvenkinį. Statiniai sklype privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Detalioju planu nustatoma statinių statybos riba nuo sklypo ribos atitraukta ne mažesniu nei 5 metrai atstumu. Užstatymo linija nenustatoma.

Pastaba dėl drenažo tinklų: tiksliai nustatius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistu, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktovo. Pakeitus melioruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypas išlieka melioruotas, Valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai nenaikinami ir nekeičiami.

Statiniai sklype privalo būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

4.4.2. Aplinkos apsauga

Planuojama ūkinė veikla – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų, trumpalaikio poilsio pastatų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba ir eksploatacija - sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos.

Teritorijoje (detalioju planu suformuotame sklype Nr.1) planuojamas nuotekų valymo įrenginys. Įrenginio našumas neviršys 5 tūkst. m³ per parą, todėl sanitarinės apsaugos zona nenustatoma (vadovaujantis LR Vyriausybės 2011-07-13d. nutarimo Nr. 823 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 punktu uždariams mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiams, kai įrenginių našumas iki 5 tūkst. kub.m./per parą, sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas, todėl ir apribojimas „XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (uždariams biologinio valymo įrenginiams)“ nenustatomas).

Planuojamoje teritorijoje, pagal poreikį, projektuojami vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai bus klojami, išlaikant tinklų apsaugos zonų reikalavimus (žemės juosta po 5 m į abi tinklo puses), nustatytus LR

Vyriausybės 1995m 12-29d. nutarimu 1640. Geriamojo vandens tiekimui numatoma I grupės uždaro tipo vandenvietė. Vandenvietėms, tiekiančioms iki 100 m³/parą vandens nustatoma sanitarinė apsaugos zona (5 m pločio griežto režimo apsaugos juosta ir 50 m pločio taršos apribojimų juosta).

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymo „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ 5.2 punktu, su planuojama teritorija besiribojančia esamai sureguliuotai upei (pav. D-2), nustatoma apsaugos juosta - 2.5 metrai nuo vagos šlaito viršutinės briaunos. Remiantis prieš tai minėto įsakymo 13 punktu, sureguliuotos upės apsaugos zona sutapatinama su apsaugos juosta - 2.5m. Projektuojant numatomą vandens telkinį, remtis LR ŽŪM įsakymu "Dėl dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašo patvirtinimo" 2012 m. liepos 12 d. Nr. D1-590/3D-583 bei kitais teisės aktais. Tvenkinio projekto rengimo metu turi būti numatytos galimo užliejimo prevencinės priemonės (vandens lygio reguliavimo sistema ir pan.) – tik įvykdžius prevencines priemones, statybos riba sutapatinama su tvenkinio apsaugos juosta.

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija nepatenka į kitas detalesiais planais nustatytas ar į kitų gamybinių, komunalinių objektų sanitarinę apsaugos zonas numatytas LR SAM įsakyme 2004 08 19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

4.4.3. Priešgaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamo teritorijoje vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“.

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, nustatčius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas.

Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugos sistemas (jei jų nėra), vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ ir RSN 139 – 92 „Pastatų ir statinių žaibosauga“.

4.4.4. Atliekos

Susidariusios ūkio, buitinės bei rūšiavimui skirtos atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius specialius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis. Pagal *Klaipėdos regiono komunalinių atliekų tvarkymo planą (2010-2019 m.m.)*, Kretingos rajone susidariusių atliekų kiekis 2007 metais siekė 404 kg/metus vienam žmogui. Atliekų susidarymo norma komercinės ir rekreacinės teritorijos sklype nustatoma techninių projektų metu. Atliekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis: *LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2012-07-01) bei Kretingos rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 30 d. sprendimu Nr.T2-194.*

4.4.5. Želdiniai

Remiantis Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija nepatenka į jokias gamtinio karkaso teritorijas. Pagal LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21d. Įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų

(plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, komercinės/rekreacinės teritorijos sklypui nustatomas 50% apželdinimas. Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai.

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Planuojamoje teritorijoje yra nustatytas miško naudojimo apribojimas (detalioju planu suformuotame sklype Nr.2) esamiems miško želdynams. Esamas miškas priskiriamas privačių miškų IV grupei.

Privatūs miškai turi būti tvarkomi pagal Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 825 "Dėl Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatų patvirtinimo" (Žin., 1995, Nr. 51-1256). Vadovaujantis minėtomis nuostatomis, IV miškų grupės miškuose leidžiami visi kirtimai. Privačiuose III ir IV miškų grupių miškuose miškų savininkams, remontuojantiems, rekonstruojantiems jiems nuosavybės teise priklausančius pastatus ir statantiems pastatus pagal jų užsakymu parengtus ir pateiktus statinių projektus ir statybą leidžiančius dokumentus, laikantis Medienos, reikalingos nuosavų pastatų statybai, remontui ar rekonstrukcijai, kirtimo privačiuose miškuose tvarkos aprašo, patvirtinto aplinkos ministro 2002 m. kovo 18 d. įsakymu Nr. 118 (Žin., 2002, Nr. 31-1173; 2007, Nr. 137-5622), gali būti leidžiami pagrindiniai (plyni ir neplyni) kirtimai.

Pastaba: Planuojant želdinius, detalioju planu suformuotuose sklypuose, nepažeisti STR 2.02.09:2005 3 priede nustatytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų.

4.4.6. Susisiekimo sistema (transporto eismo organizavimas)

Į planuojamą teritoriją patenkama esama nuovaža iš Tvenkinio gatvės (vietinės reikšmės viešasis kelias, Nr. KT0005 – pagal Vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo tinklo žemėtvarkos schemą).

Įvažiavimas į suplanuotą komercinės/rekreacinės teritorijos sklypą numatomas per suformuotą inžinerinį sklypą Nr. 1, kuriam nustatomas kelio servitutas.

Įvažiuoti į sklypus rekomenduojami 4 metrų pločio įvažiavimai.

Pagrindinė automobilių (lengvųjų bei autobusų) stovėjimo aikštelė numatoma detalioju planu suformuotame inžineriniame sklype. Esant poreikiui, papildomos automobilių stovėjimo vietos galės bus numatomos suformuotos komercinės/rekreacinės teritorijos ribose techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas, remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, atsižvelgiant į numatomų statyti pastatų paskirtį ir dydį, techninio projekto rengimo metu.

Detalioju planu esamai Tvenkinio gatvei rekomenduojama D1 kat. gatvė (tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m, skaičiuojamasis greitis – 20 km/h, eismo juostų skaičius – 2, eismo juostos plotis – 3 m.).

Detaliojo planavimo sprendiniai išlaiko vietovės privažiavimų tinklo struktūrą.

Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta atsirasiantys eismo srautai eksploatavimo metu bei numatytos priemonės, kurios užtikrintų gerą privažiavimo iki teritorijos kelių būklę statybos metu važinėjant krovininiam transportui. Taip pat konkretinami automobilių privažiavimo bei stovėjimo vietų parinkimo sprendiniai detalioju planu suformuotame sklype Nr. 1.

Privažiavimo kelius, kurių būklė gali būti pabloginama planuojamų sklypų statinių statybos metu, privalės tvarkyti statybų planavimo organizatorius arba suinteresuotas asmuo Vyriausybės nustatyta tvarka. (vadovaujantis LRV 2004-02-11 patvirtintu nutarimu Nr. 155 „Dėl kelių priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei LR 1995-05-11 patvirtintu „Kelių įstatymu“ Nr. I-891).

4.5. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Pagal Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintą 2010 m. spalio 28 d. tarybos sprendimu Nr. T2-379) planuojama teritorija nepatenka į „Viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją“.

Galimų naujų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais pagrindiniai sprendiniai nustatomi pagal planavimo sąlygų sąvade nurodytas institucijų išduotas sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti. Pagal poreikį nauji vandentiekio, nuotekų tinklai sprendžiami vadovaujantis detalaus plano sąlygose nurodytais įstatymais, statybos reglamentais ir LR Vyriausybės nutarimais. Inžinerinių tinklų ir statinių apsaugos zonos nurodytos vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimais „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir kt. normatyviniais dokumentais. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal poreikį, remiantis tinklų savininkų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Pagal 2012-12-10 UAB „Kretingos vandenys“ planavimo sąlygas Nr.29-120, užsakovui planuojant teritorijos užstatymą būtina: įvertinti ir išlaikyti Lietuvos Respublikos vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto apimtyje pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

4.5.1. Geriamo vandens tiekimas

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš projektuojamos I grupės uždaro tipo vandenvietės – vandens gręžinio, kurį numatoma įrengti sklype Nr. 2. Gręžiniui nustatoma pirmoji griežto režimo apsaugos zona - 5 m nuo įrenginio bei antroji taršos apribojimo juosta – 50 m nuo įrenginio (vandenvietės tipas, grupė, sanitarinė apsaugos zona (1-oji ir 2-oji apsaugos juostos) nustatomos vadovaujantis Lietuvos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ nuostatomis bei LR AM įsakymo „Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento LAND 4-99 tvirtinimo“ nuostatomis.

Pagal Vandens vartojimo normas (RSN 26-90), planuojama teritorija priskiriama VI gyvenviečių kategorijai (priskirtini smulkesni miesteliai ir gyvenvietės, kurie turi arba ateityje turės savas vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistemas). Vadovaujantis minėtų normų 5 skyriaus nuostatomis, VI gyv., kategorijai vienam gyventojui nustatoma 160 l/d., geriamo kokybės vandens buitinės reikmės ir nežinomieji ištekliai.

Geriamo vandens poreikis komercinės/rekreacinės teritorijos sklype (sklypas Nr. 2), vadovaujantis „Vandens vartojimo normomis RSN 26-90, bus apskaičiuotas techninio projekto rengimo metu, nustačius sklype planuojamos ūkinės veiklos mastą.

Pagal poreikį projektuojami vandentiekio tinklai bus klojami, išlaikant tinklų apsaugos zonų reikalavimus (žemės juosta po 5 m į abi tinklo puses), nustatytus LR Vyriausybės 1995m 12-29d. nutarimu 1640.

Ateityje geriamasis vanduo numatomiems statyti objektams bus tiekiamas iš artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų, o suprojektuotas vandens gręžinys likviduojamas.

Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

4.5.2. Buitinių nuotekų tinklai

Buitines nuotekas detaliuotu planu planuojama nuvesti į vietinį uždaro tipo biologinį buitinių nuotekų valymo įrenginį, numatytą įrengti sklype Nr. 1. Išvalytas vanduo bus išleidžiamas į gretimybėse esamą sureguliuotą upę arba išvežamas (susidaręs perteklinis dumblas bus kaupiamas kaupimo rezervuaruose, o vėliau išvežamas

aptarnaujančių įmonių). Susidariusių buitinių nuotekų kiekis apytiksliai lygus geriamo vandens poreikiui. Susidariusių buitinių nuotekų kiekis komercinės/rekreacinės teritorijos sklype (nustačius sklype planuojamos ūkinės veiklos mastą) bus nustatytas techninio projekto rengimo metu.

Buitinių nuotekų tinklams taikoma tinklų apsaugos zonų reikalavimai (žemės juosta po 5,0 m į abi tinklo puses), nustatyti LR Vyriausybės 1996 m., sausio 11 d. nutarimu Nr. 1640 ir jo pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 Dėl LR Vyriausybės 1992 m., gegužės 12 d. nutarimo nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo.

Buitinių nuotekų sprendiniai pagal poreikį gali būti tikslinami techninio projekto metu. Kitoms projektavimo stadijoms turi būti išimtos techninės sąlygos.

Ateityje buitnės nuotekos iš numatomų statyti objektų bus nuvedamos į artimiausius centralizuotus nuotekų tinklus, o teritorijoje suprojektuotas nuotekų įrenginys likviduojamas.

4.5.3. Drenažo ir lietaus nuotekų tinklai

Planuojama teritorija (žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5604/0004:463), esanti Sausdravų k., Darbėnų sen., Kretingos r.sav.,) yra melioruota bendro naudojimo sistemomis.

Detaliuoju planu sklype esančius drenažo sistemos tinklus (toliau - "tinklus") numatoma saugoti. Tinklus, kurie patenka į naujai suformuotos rekreacinės bei komercinės paskirties teritorijos užstatymo zonas, rekomenduojama pertvarkyti (iškelti), savininkų lėšomis iki pastatų statybos leidimų išdavimo, pakeičiant į PVC perforuotus drenažo vamzdžius.

Rengiamu detaliuoju planu taip pat numatoma, pertvarkant drenažo sistemas, nepažeisti vandens režimo gretimų savininkų žemėse. Sudaryti techninę-projektinę melioracijos pertvarkymo dokumentaciją ir darbus vykdyti savo lėšomis.

Detaliuoju planu pakeitus melioruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypas išlieka melioruotas, valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai nenaikinami, bet iškeliami. Sprendžiant melioracijos klausimus vadovautis melioracijos veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, melioracijos techniniais reglamentais (MTR) ir normomis.

Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujasi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (žin., 2003, nr. 83-3804).

Pagal LR AM įsakymą „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ patvirtinimo“ paviršinės nuotekos bendruoju atveju šalinamos atskiru pastato nuotakynu ir suleidžiamos į kiemo lietaus nuotakyną. Jei lauko lietaus nuotakyno nėra, gali būti įrengtas atvirasis išvadas, išleidžiantis nuotekas į grunto paviršiuje įrengtą lataką. Įrengiant atvirosius latakus reikia numatyti priemones, kad nebūtų išplautas gruntas prie pastato; atvirieji latakai turi būti vandeniui nelaidžių medžiagų, tiesiami su nuolydžiu 0,02, gruntas po latakais turi būti sutankintas iki 0,8-1,0 m gylio. Esant palankioms filtracinėms grunto savybėms (išplitę smėlingų darinių plotai ir gruntinis vanduo slūgso pakankamai giliai), paviršines nuotekas galima paskleisti podirvyje.

4.5.4. Šildymas

Pastatų šildymas numatomas elektra, kietu kuru, geoterminis. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

4.5.5. Dujotiekis

Planuojamoje teritorijose AB „Lietuvos dujos“ tinklų nėra. Detaliuoju planu dujotiekio tinklai neplanuojami.

4.5.6. Elektrotechninė dalis

Detaliojo plano rengimo metu, planuojamoje teritorijoje elektros pajungimas nenumatomas. Dėl pasijungimo prie AB „Lesto“ tinklų bus kreipiamasi techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslų planuojamos teritorijos elektros galiai naudoti poreikio kiekį.

4.5.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklai

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra. Detaliuoju planu telekomunikacijų tinklai neplanuojami.

Pastaba: Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami statinių techninių projektų sprendiniais.

Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

4.6. Pagrindiniai normatyvai ir teisės aktai

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šių pagrindinių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 (Žin., 2010, Nr. 84-4404, aktuali 2012-06-05 redakcija);
- LR Aplinkos ministerijos 2004-05-03 įsakymas Nr.D1-239 „Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 904 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 112-4189; Nr. 897, 2010-06-21, Žin., 2010, Nr. 78-4010 (2010-06-30));
- LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo apskrities, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317, Žin., 2010, Nr. 114-5848);
- LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228; Nr. 628, 2012-05-29, Žin., 2012, Nr. 64-3240 (2012-06-07));
- LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650);
- LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr. 469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai (Žin., 1993, Nr.25-593; 1994, Nr. 17-282);
- LR aplinkos ministro 2007-10-18 įsakymas Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 110-4522; 2011, Nr. 39-1888);
- LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin., 2007, Nr. 137-5624; 2010, Nr. 149-7655);
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21, red. Nr. I-1352, 1996-05-28, red. Nr. IX-677, 2001-12-20 (Žin., 1992, Nr. 5-75) (1996-05-28 redakcija); Žin., 2002, Nr. 2-49 (2002-01-09);
- LR ŽŪM įsakymas "Dėl dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašo patvirtinimo" 2012 m. liepos 12 d. Nr. D1-590/3D-583.

- LR Žemės įstatymas 1994 m. balandžio 26 d. Nr I-446 (Žin., 2004, Nr. 28-868);
- LR Miškų įstatymas Nr. IX-240 (Žin., 2001, Nr35-1161; 2011-07-01 aktuali redakcija);
- LR Želdynų įstatymas Nr. X-1241 (Žin.,2007, Nr.80-3215, aktuali 2010-11-23 redakcija);
- LR Geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X – 764, (Žin., 2006, Nr. 82-3260, aktuali 2010-12-31 redakcija);
- Vandens vartojimo normos, RSN 26-90;
- Lietuvos Respublikos vandens įstatymas 2003 kovo 25 d. Nr. IX-1388;
- LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ 2001 m. lapkričio 7 d. Nr.540;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas NR. IX-1004, (ŽIN., 2002, NR. 72-3016);
- LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas 1999 m. lapkričio 4 d. Nr. VIII-1392;
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įsakymas 2005 m. birželio 21 d. Nr. X-258;
- LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymas nr. V-586 „dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (ŽIN., 2004, NR. 134-4878); 2009, NR. 152-6849);
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (ŽIN., 1992, NR. 22-652, aktuali 2012-09-23 redakcija);
- LR Kelių įstatymas (ŽIN., 1995, NR. 44-1076; 2002, NR. 101-4492);
- STR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (ŽIN., 2008, NR. D1-11/3-3);
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (ŽIN., 2011, NR. V-604);
- STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos, 1999-03-02 AM įsakymas Nr. 61 (Žin., 1999, Nr. 27-773);
- STR 2.06.04:2011 „Gatvės bendrieji reikalavimai“ (Žin., 2011, Nr. 149-7009).
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 14 d. nutarimas Nr. 825 "Dėl Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatų patvirtinimo" (Žin., 1995, Nr. 51-1256).

Projekto vadovas

Projekto autorė

V. Cibulskis (atestato Nr. A1776)

R. Veličkaitė (diplomo Nr. 004993)