

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PLANAVIMO DARBŲ PROGRAMA

1.1. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento organizatorius: L. Petrauskienės IĮ "Tralina", į.k. 301530727, Kartenos mstl., Kretingos r.

1.2. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130.

1.3. Planuojama teritorija: Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5627/0007:314), plotas – 0,8067 ha, esantis Kretingos r. sav., Kartenos sen., Kartenos mstl., Kretingos g. 41, nuosavybės teise priklauso L. Petrauskienės IĮ "Tralina".

1.4. Detaliojo teritorijų planavimo objekto pavadinimas: Žemės sklypo (kadastro Nr. 5627/0007:314) Kretingos g. 41, Kartenos mstl., Kretingos r., detalusis planas.

1.5. Detaliojo plano lygmuo: savivaldybės lygmens.

1.6. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – degalinių ir autoservisų statinių statybos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

1.7. Detaliojo planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimas (esamos būklės analizė, koncepcijos nustatymas ir sprendinių konkretizavimas), sprendinių pasekmių vertinimas ir baigiamasis. Planavimo etapai nesujungiami, koncepcija rengiama ir tvirtinama atskirai.

1.8. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: bendroji tvarka.

1.9. Detaliojo teritorijų planavimo pagrindai: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais ir šiais dokumentais:

1.9.1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5627/0007:314) Kretingos g. 41, Kartenos mstl., Kretingos r., detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo 2013-06-12 Nr. A1-500.

1.9.2. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2013-06-12 sutartis Nr. S1-517;

1.9.3. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos – vyr. architektės Redos Kasnauskės patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas 2013-08-21 Nr. (35.4.) PS1-63:

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centras Kretingos skyrius: 2013-07-04 planavimo sąlygos Nr. KE2-50;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas: 2013-07-18 planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-2084;
- AB „Lesto“: 2013-07-25 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-13-2077;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2013-07-08 planavimo sąlygos Nr.V2-141;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyrius: 2013-07-11 planavimo sąlygos Nr. 14PLS-(14.14.42)-35;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2013-08-21 planavimo sąlygos Nr. 51;
- UAB „Kretingos vandenys“: 2013-07-10 planavimo sąlygos Nr. 29-46;

- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kartenos seniūnija: 2013-07-15 planavimo sąlygos Nr. V4-511;
- TEO LT, AB: 2013-07-03 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-1453.

1.9.4. O. Krusos įmonės 2011 m. parengta skaitmenine topo nuotrauka (M1:500).

1.9.5. Planuojamoje teritorijoje atlikti tyrimai: nėra

1.9.6. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fotonuotraukos.

1.10. Teritorijoje galioja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1.10.1. **bendrųjų planų:** Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322);

1.10.2. **specialiųjų planų:** -;

1.10.3. **detaliųjų planų:** -.

1.11. Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: aplinkos kokybės, higieninės būklės, kraštovaizdžio.

1.12. Teritorijos strateginis vertinimas: Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu 2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla (variklinių transporto priemonių t.y. lengvųjų automobilių bei motociklų remontas), nepatenka į vertinamų objektų sąrašą.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

L. Petrauskienė IĮ "Tralina"

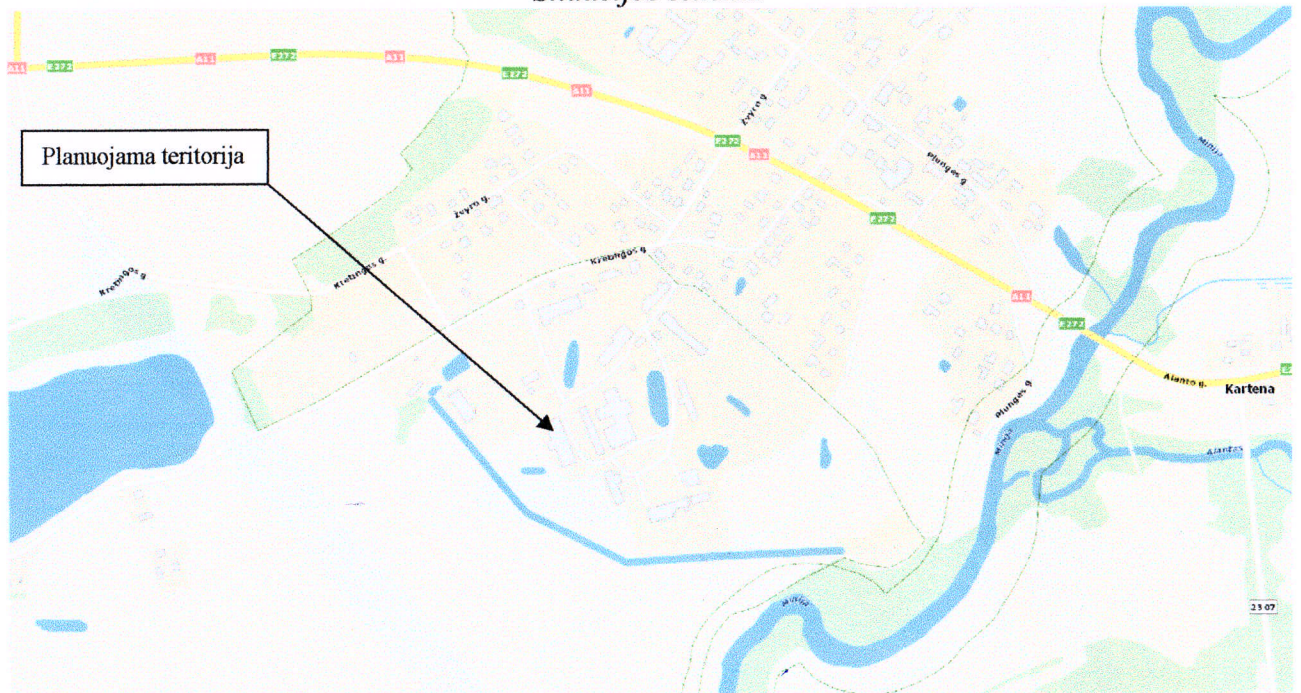


II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 5627/0007:314), plotas – 0,8067 ha, esantis Kretingos r. sav., Kartenos sen., Kartenos mstl., Kretingos g. 41, nuosavybės teise priklauso L. Petrauskienės IĮ "Tralina".

2.1.1. Planuojamos teritorijos geografinė padėtis: Planuojamas sklypas yra Kartenos miestelyje, Kretingos g. 41. Magistralinis kelias A11 Šiauliai-Palanga nuo planuojamo sklypo nutolęs į šiaurę, šiaurės rytus apie 0,48 km, planuojamas sklypas nutolęs į vakarus nuo Kartenos miestelio centro apie 1 km, nuo Minijos upės nutolęs į šiaurės vakarus apie 0,36 km.

Situacijos schema



2.1.2. Žemės naudmenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai (servitutai): Planuojamas sklypas kad. Nr. 5627/0007:314, plotas – 0.7984 ha, savininkas – L. Petrauskienės IĮ "Tralina", paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Esami servitutai – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas - 0,0379 ha. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos – 0,1549 ha.

2.1.3. Planuojamos teritorijos užstatymas: Sklype yra pastatas – telyčių ferma (unikalus Nr. 4400-0232-7762), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita (fermų).

2.1.4. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis: planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

Vandentiekio tinklai: yra.

Nuotekų tinklai: yra.

Lietaus nuotekų tinklai: nėra.

Elektros tinklai: yra.

Dujotiekis: nėra.

Ryšų tinklai: nėra.

Šildymas: nėra.

Melioracija: nėra.

Susisiekimas: Į planuojamą sklypą patenkama iš Kretingos gatvės per esamą privažiavimą.

2.1.5. Želdiniai: saugomų želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

2.1.6. Gretimybės, jų galima įtaka detaliojo plano sprendiniams:

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5627/0007:314) gretimybės

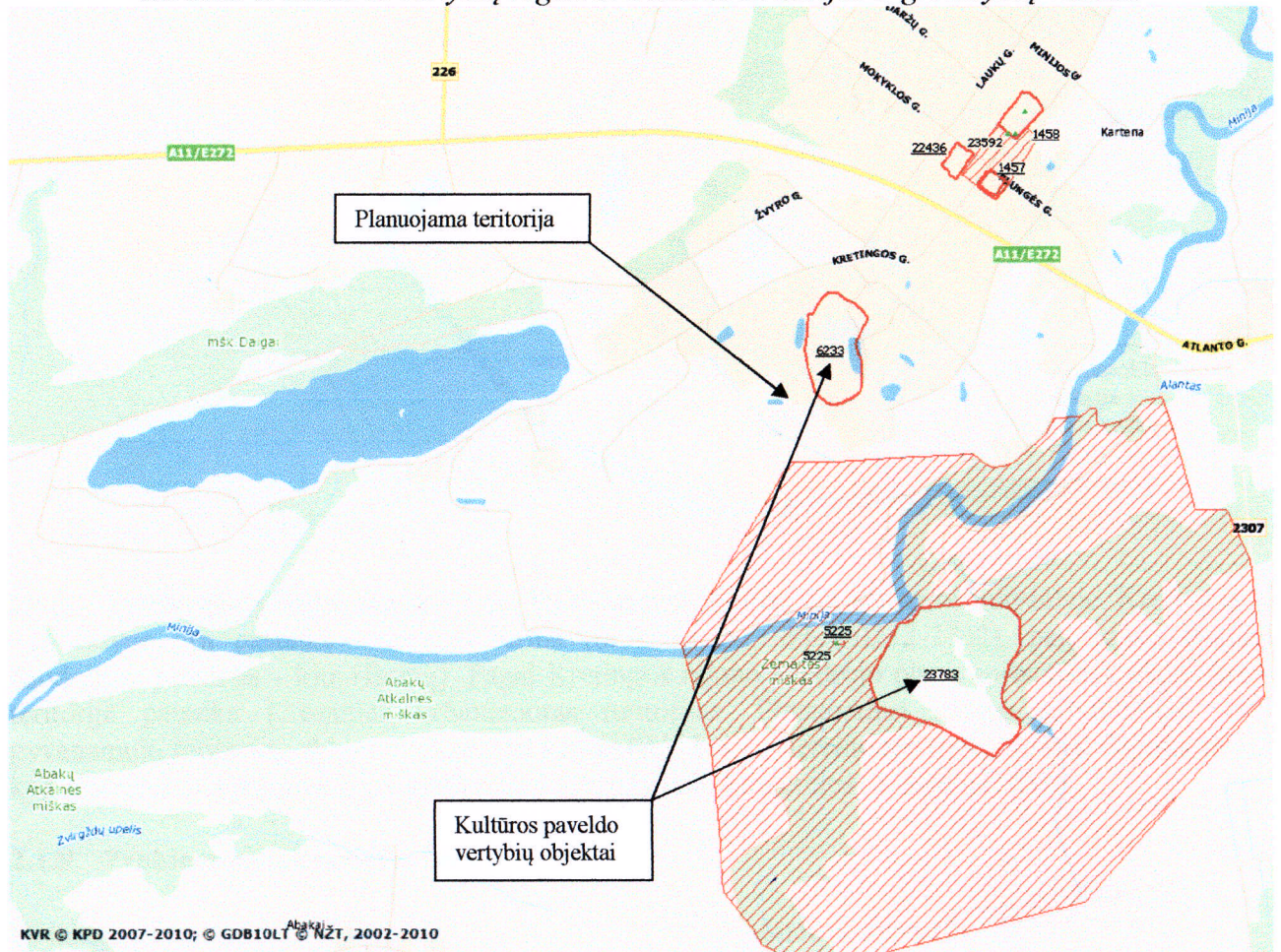


Gretimi sklypai:

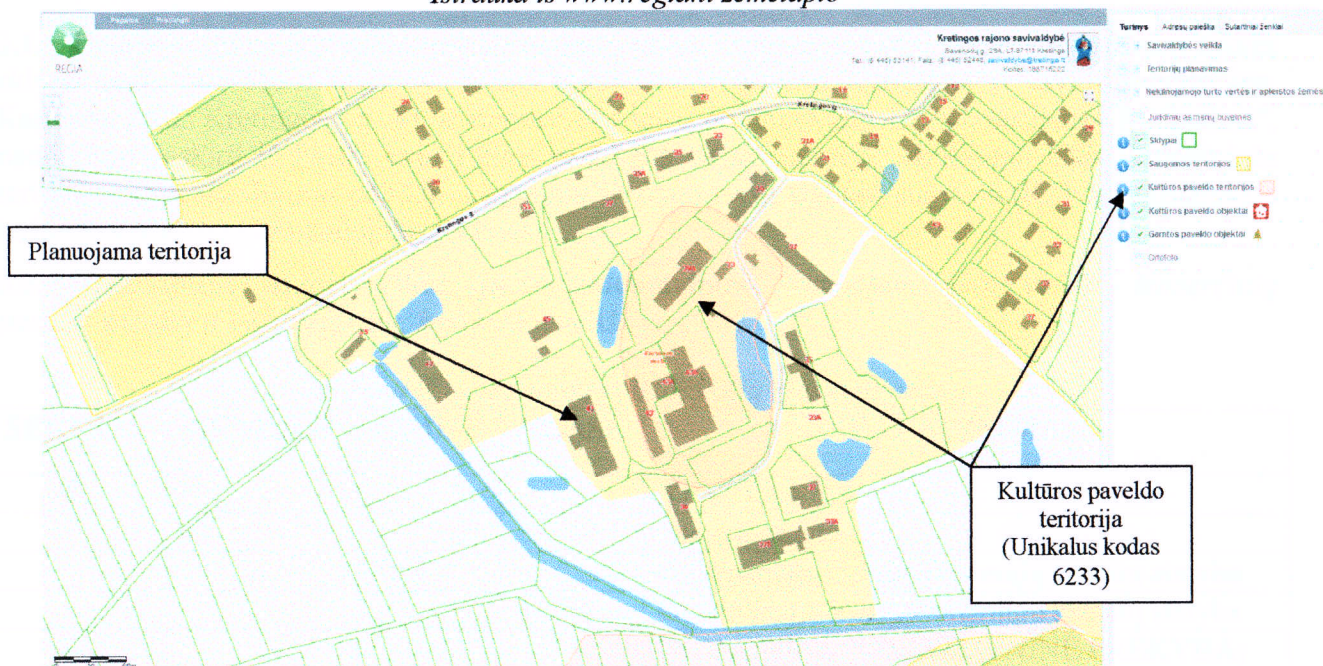
1. Gretimybė (1-2): kadastrinis Nr. 5627/0007:325, žemės ūkio paskirties, savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, patikėjimo teise valdo Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;
2. Gretimybė (2-3): kadastrinis Nr. 5627/0007:260, žemės ūkio paskirties, savininkas: Algirdas Juozapas Petrauskis;
3. Gretimybė (3-4): valstybinės žemės fondas;
4. Gretimybė (4-5): valstybinės žemės fondas (pravažiavimas);
5. Gretimybė (5-6): kadastrinis Nr. 5627/0007:108, kitos (komercinės paskirties objektų teritorijos) paskirties, savininkai: UAB „Geralda“, Jolanta Igarienė, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Geralda“;
6. Gretimybė (6-7): valstybinės žemės fondas (pravažiavimas);
7. Gretimybė (7-1): kadastrinis Nr. 5627/0007:259, žemės ūkio paskirties, savininkas: Algirdas Juozapas Petrauskis.

2.1.7. Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausi kultūros paveldo vertybių objektai yra:

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimų vaizdas



- Senkapis II, vad. Polverku (unikalus objekto kodas 6233), esančios Kretingos r. sav., Kartenos mstl. (Kartenos sen.). Statusas - Įrašytas į registrą (registrinis), rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip pavienis objektas. Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi šiaurės rytų kryptimi apie 100 metrų. Planuojamas sklypas į šios kultūros vertybės teritoriją nepatenka (žr. Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapiu).
- Kartenos piliakalnis su gyvenviete (unikalus objekto kodas 23783), esančios Kretingos r. sav., Kartenos mstl. (Kartenos sen.). Statusas - paminklas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip kompleksas. Kompleksą sudaro - piliakalnis (5223; 1); gyvenvietė (23784; 2). Teritorijos plotas – 7 ha. Vizualinio apsaugos zonos pozonio plotas - 1001000 m². Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi pietryčių kryptimi apie 0,68 km. Planuojamas sklypas į šios kultūros vertybės teritoriją nepatenka, į vizualinio apsaugos zonos pozonio teritoriją nepatenka taip pat.



2.1.8. Teritorijos plėtros tendencijos: Planuojamas sklypas yra Kartenos miestelyje, Kretingos g. 41. Sklype yra pastatas – telyčių ferma (unikalus Nr. 4400-0232-7762), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita (fermų). Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas. Planuojamo sklypo gretimybėse nėra gyvenamųjų teritorijų, sklypas ribojasi su žemės ūkio bei komercinėmis teritorijomis. Galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kaip komercinės bei žemės ūkio.

2.1.9. Probleminės situacijos: nėra.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

L. Petrauskienės IĮ "Tralina"



III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Detaliuoju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5627/0007:314, plotas 0,8067 ha.), esančio Kretingos r. sav. Kartenos sen. Kartenos mstl. Kretingos g. 41 ir nuosavybės teise priklausančio L. Petrauskienės II "Tralina", naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą- komercinės teritorijos (K), naudojimo pobūdį - degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas: *Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla.*

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

| SEKCIJA | SKYRIUS | GRUPĖ | KLASĖ | PAVADINIMAS |
|----------|---------|-------|-------|---|
| F | | | | STATYBA |
| | 41 | | | Pastatų statyba |
| | | 41.2 | | Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba |
| | | | 41.20 | Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba |
| G | | | | DIDMENINĖ IR MAŽMENINĖ PREKYBA; VARIKLINIŲ TRANSPORTO PRIEMONIŲ IR MOTOCIKLŲ REMONTAS |
| | 45 | | | Variklinių transporto priemonių ir motociklų didmeninė ir mažmeninė prekyba bei remontas |
| | | 45.2 | | Variklinių transporto priemonių techninė priežiūra ir remontas |
| | | 45.3 | | Variklinių transporto priemonių atsarginių dalių ir pagalbinių reikmenų pardavimas |
| | | 45.4 | | Motociklų ir jų atsarginių dalių bei pagalbinių reikmenų pardavimas, techninė priežiūra ir remontas |
| | 47 | | | Mažmeninė prekyba nespecializuotose parduotuvėse |
| | | 47.1 | | Mažmeninė prekyba nespecializuotose parduotuvėse |
| | | | 47.11 | Mažmeninė prekyba nespecializuotose parduotuvėse, kuriose vyrauja maistas, gėrimai, tabakas. |
| | | | 47.19 | Kita mažmeninė prekyba nespecializuotose parduotuvėse |

Planuojamoje teritorijoje leidžiama tik tokia komercinė veikla, kuriai nenumatytos normatyvinės sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti komercinę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti SAZ, įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialiuoju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pagal LR vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. Nr. 343 nutarimo aktualią redakciją „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 14 skyriaus (Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos) 67 punktą nurodyta, kad sanitarinės apsaugos zonos nustatomos „automobilių (sunkvežimių, autobusų) techninio aptarnavimo įmonių – 100 metrų“. Šiuo detaliuoju planu numatoma variklinių transporto priemonių t.y. lengvųjų automobilių bei motociklų remontas, todėl sanitarinės apsaugos zonos šiai veiklai nenumatytos.

3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas: Planuojama teritorija nėra dalinama sklypais, ūkinė veikla ir statybos programa bus vykdoma kompleksiskai visame planuojamame sklype. Planuojamoje teritorijoje numatoma pastatų statyba ir veikla, kuri galima pagal naudojimo pobūdį K3: (K3- Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai).

3.4. Statybų programa:

Numatomų pastatų statyba: Planuojamoje teritorijoje numatomas autoserviso ir plovyklos pastatų statyba bei kiti pastatai, kurie galimi pagal naudojimo pobūdį K3, tarp jų gali būti statomi ir laikini statiniai. Projektuojant ir statant pastatus bei jų priklausinius būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio.

3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais): Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y. aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas pastatų aukštis nurodytas brėžiniuose. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Jei planuojamoje teritorijoje pastatų (priestatų) aukštis iki 15.5 m - tai jie gali būti statomi 6.50 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

3.4.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – tai pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nurodytas brėžinyje.

3.4.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nurodytas brėžinyje.

3.4.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: Statinių statybos vieta – tai žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius). Statybos riba – tai linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba. Statybos linija – tai linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus. Statinių statybos vieta, riba ar linija nurodyti brėžiniuose. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Jei planuojamoje teritorijoje pastatų (priestatų) aukštis iki 15.5 m - tai jie gali būti statomi 6.50 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti priešgaisriniai atstumai, gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

Sklypuose numatytas maksimalus, leistinas užstatymo plotas, todėl esamos inžinerinių tinklų linijos kurios pateks į užstatomą teritoriją, pastatų techninių projektų rengimo ir rekonstrukcijos metu bus iškeliamos, atsižvelgiant į statinių išsidėstymą sklypuose.

3.4.5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis: geriamo vandens tiekimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Šiuo metu į planuojamą teritoriją, kurioje bus vykdoma ūkinė veikla, yra per dideli nuotekų tinklų pasijungimo kaštai, nes esami centralizuoti nuotekų tinklai yra Kretingos gatvėje ir jie nutolę nuo planuojamos teritorijos apie 260

metrų šiaurės rytų kryptimi (žr. Pagrindinis brėžinys, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bei susisiekimo schema). Laikiniai, kol sumažės pasijungimo kaštai arba bus galimybė kooperuotis su kaimynais, buitinės nuotekos bus išleidžiamos į esamą nuotekų kaupimo rezervuarą. Nuotekos bus sandariai kaupiamos iki tam tikrų normų, po to, jas numatoma išsiurbti asenizacine mašina bei utilizuoti kitoje tam skirtoje vietoje. Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinė veikla pagal naudojimo pobūdį (K3) (K3- Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai). Planuojamoje teritorijoje numatant įrengti autoservisą vidutiniškai bus išleidžiama ne daugiau 0,8 m³/p nuotekų per parą, numatant planuojamoje teritorijoje įrengti ir plovyklą nuotekų išleidimą spręsti techninio projekto rengimo metu. Numatoma, kad valytinos lietaus nuotekos (nuo automobilių stovėjimo vietų) bus nuvedamos į projektuojamus paviršinių lietaus nuotekų valymo įrenginius (naftos produktų gaudyklė), kurių našumas numatomas 3 l/s, o iš jų išvalytos lietaus ir paviršinės nuotekos iki leistinų normų bus išvežamos. Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Norint padidinti elektros poreikį pagal elektros tinklus eksploatuojančios organizacijos išduotas sąlygas bus rezervuota teritorija komunikacinių koridorių įrengimui. 0,4 kV elektros kabelių linija bus atvesta nuo esamos transformatorinės KA-204 0,4 kV skirstyklos. Elektros pajungimo sąlygos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Elektros įrenginių pajungimui būtina gauti projektavimo technines sąlygas teisės aktuose numatyta tvarka. Projektuojamas 0,4kV elektros kabelis negali patekti į gretimus sklypus ir bus vedamas ne arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Šie reikalavimai nenustatomi.

3.5. Gaisrinė sauga: Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš gretimybėse esančio atviro vandens telkinio, kurio dalis patenka ir į planuojamą teritoriją. Bendru atveju planuojamų pastatų, esančių skirtinguose sklypuose, minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-III, išlaikant atstumus tarp pastatų. Kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Priešgaisriniai atstumai tarp vienodos paskirties pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingos paskirties pastatų (namų ir kitos paskirties pastatų) skirtinguose sklypuose turi būti išlaikomi lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Atstumą tarp namų ir kitų pastatų sienų (išskyrus atstumus iki III ugniai atsparumo laipsnio namų bei kitų pastatų), kuriuose nėra langų, leidžiama sumažinti 20 %. Atstumą nuo dviejų aukštų ar aukštesnių III ugniai atsparumo laipsnio karkasinių bei skydinių namų ir namų, kurių fasadų danga iš E, F degumo klasių statybos produktų, arba namų, turinčių F_{ROOF} (t₁) klasės stogus, privaloma padidinti 20 %. Priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami.

3.6. Želdiniai: Žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta. Planuojamoje teritorijoje remiantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu saugotinių želdinių nėra. Kadangi planuojamoja teritorija patenka į gamtinį karkasą, todėl mažiausias priklausomųjų želdynų plotas privalo būti 50 % nuo viso sklypo ploto. Statybų metu nuimtas derlingas žemės sluoksnis bus panaudotas tos pačios teritorijos želdinamų dalių

gerinimui (derlingojo sluoksnio įrengimui). Teritorijoje bus išskiriamos zonos želdiniams bei vejoms. Sklypui apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti sklype. Želdinius leidžiama sodinti ant pastatų denginių. Sklypo apželdinimo elementai yra: veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai, alpinariumai ir pan.

3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Kadangi planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, tai apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenumatomi.

3.8. Susisiekimas: Į planuojamą sklypą patenkama iš Kretingos gatvės per esamą privažiavimą, kurį rekomenduojama įrengti kaip D1 kat. gatvę, RL-12 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją lengvasis, taip pat galimas ir sunkusis. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo (Žin., 1999, Nr. 27-773) bei galiojančiais šio įsakymo pakeitimais, planuojamoje teritorijoje vietos, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti (lengvajam bei sunkiajam transportui) numatomos statinių statybos zonoje bei neužstatomoje zonoje. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose.

3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

3.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius):
 - 0,4 kV oro linijos - po 2 metrus nuo kraštinių jos laidų;
 - 10 kV oro linijos - po 10 metrų nuo kraštinių jos laidų;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - po 2,5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Pastaba: Kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdinių ašies, o įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

3.9.2. Servitutai: planuojamoje teritorijoje esami servitutai – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas - 0,0379 ha.

3.10. Aplinkos apsauga: Planuojamas sklypas yra žemės ūkio paskirties. Sklypas yra užstatytas. Ši teritorija nepasizymi ekosistemos ar biologine įvairove. Tiek dėl savo geografinės padėties, tiek dėl želdinių ar kitų gamtinių objektų nebuvimo nei planuojamas sklypas, nei šalia jo esanti teritorija nebuvo ir nėra naudojama rekreaciniams tikslams ir nėra atraktyvi šiuo požiūriu, todėl jos esamas užstatymas ir naujai planuojamas bei planuojama ūkinė veikla neturės neigiamos įtakos minėtais aspektais. Planuojamas sklypas į saugomas teritorijas (Salantų regioninio parko) nepatenka, į Minijos senslenio kraštovaizdžio draustinį, kuris priskiriamas Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoms taip pat nepatenka. Nuo planuojamo sklypo iki artimiausios Natura 2000“ (Minijos upės) teritorijos ribos yra apie 0,36 km (žr. Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapis ir Ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro žemėlapis).

Valytinos lietaus nuotekos (nuo automobilių stovėjimo vietų) bus nuvedamos į projektuojamus paviršinių lietaus nuotekų valymo įrenginius (naftos produktų gaudyklė), kurių našumas numatomas 3 l/s, o iš jų išvalytos lietaus ir paviršinės nuotekos bus išvežamos.

Visa autoserviso ir automobilių stovėjimo vietų teritorija bus įrengta iš kietos dangos (asfalto, betono), todėl jokių paviršinių nuotekų nutekėjimas į aplinką neprognozuojamas ir paviršiniam bei požeminiam vandeniui neturės neigiamo poveikio.

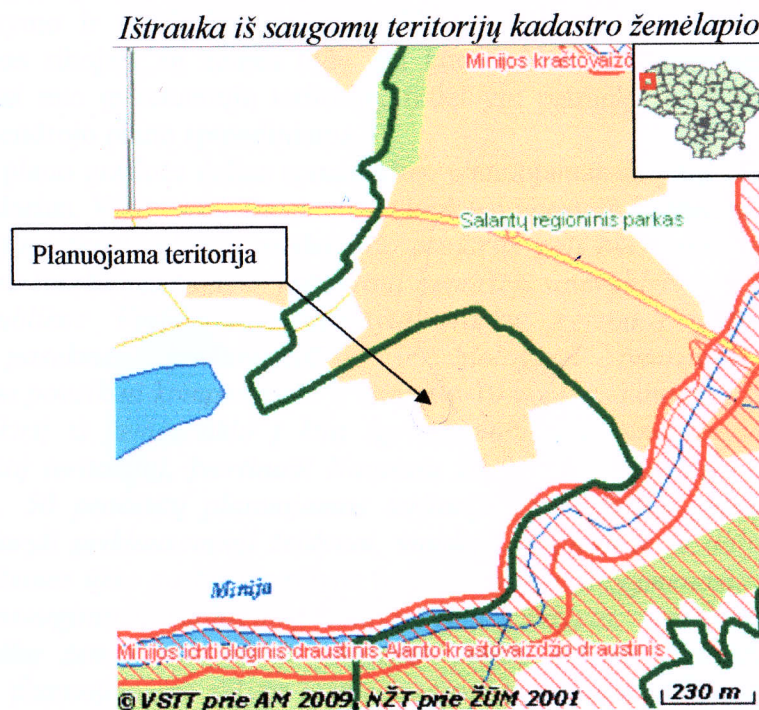
Kadangi planuojamoji teritorija patenka į gamtinį karkasą, todėl mažiausias priklausomųjų želdynų plotas privalo būti 50 % nuo viso sklypo ploto. Želdynus sklype numatoma sujungti į vientisą

želdyną kaip nurodyta grafiniuose sprendiniuose (Pagrindinis brėžinys, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bei susisiekimo schema). Teritorija dėl savo gausaus želdinių kiekio bus išskirtinė ir patraukli estetiniu požiūriu. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels.

Planuojamoje teritorijoje leidžiama tik tokia komercinė veikla, kuriai nenumatytos normatyvinės sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti komercinę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti SAZ, įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialiuoju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka, todėl nei gretimybės turės įtakos planuojamai ūkinei veiklai, nei planuojama ūkinė veikla darys įtaką gretimybėms.

Planuojamai teritorijai poveikio aplinkai vertinimas ir poveikio aplinkai vertinimo atrankos neatliekamos, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymu 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495, planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla (variklinių transporto priemonių t.y. lengvųjų automobilių bei motociklų remontas) nėra įrašyta į ūkines veiklas, kurių poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą bei 1 ir 2 priedus.



3.11. Visuomenės sveikatos apsauga: Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenumatytos. Dėl šios planuojamos ūkinės veiklos nenumatoma padidėjusi transporto keliami fizikinė ir cheminė tarša, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio, taip pat vadovaujantis LR aplinkos ministro ir LR sveikatos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos gyvenamosios aplinkos ore. Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama

teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas, tačiau pastatai šiose teritorijose yra fermos bei komerciniai pastatai. Artimiausia gyvenamoji teritorija nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 0,240 km šiaurės vakarus. Kitos sodybos yra ženkliai toliau. Atsižvelgiant į tai, ši planuojama ūkinė veikla, neturės reikšmingos įtakos visuomenės sveikatai.

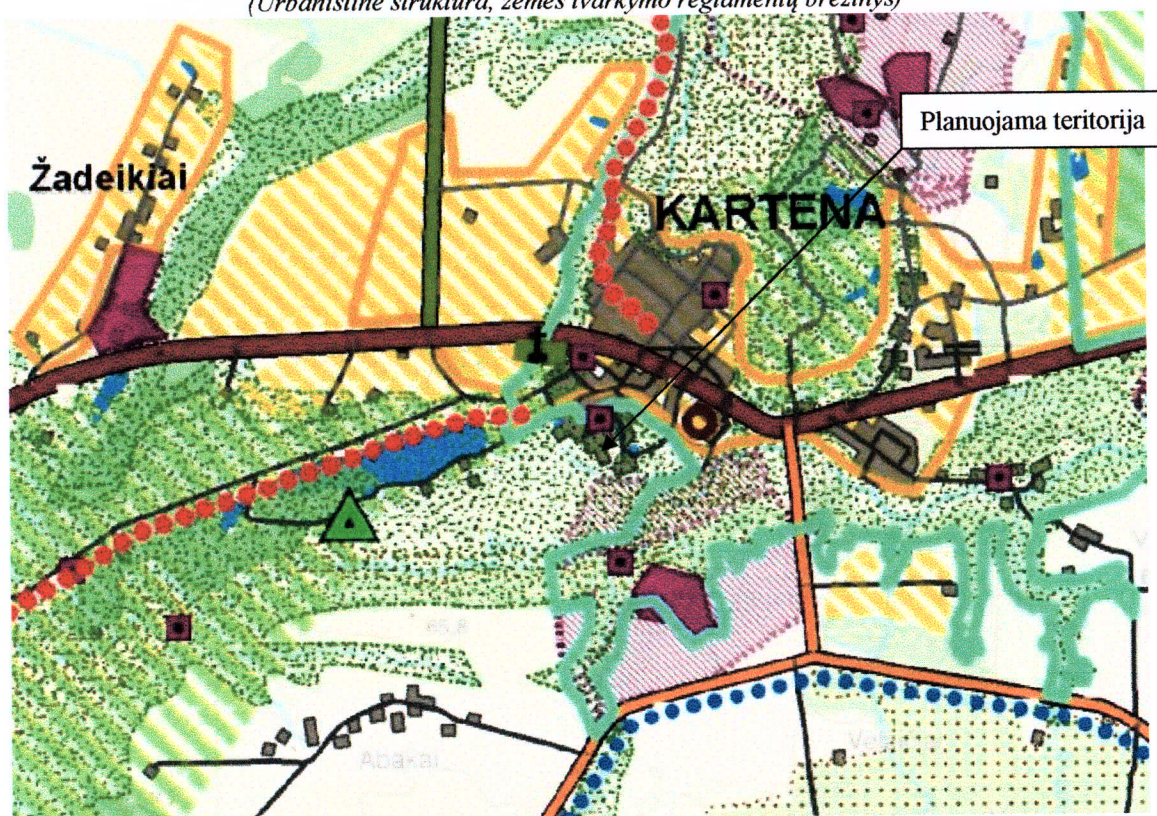
Pagal LR vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. Nr. 343 nutarimo aktualią redakciją „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 14 skyriaus (Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos) 67 punktą nurodyta, kad sanitarinės apsaugos zonos nustatomos „*automobilių (sunkvežimių, autobusų) techninio aptarnavimo įmonių – 100 metrų*“. Šiuo detaliuoju planu numatoma variklinių transporto priemonių t.y. lengvųjų automobilių bei motociklų remontas, todėl sanitarinės apsaugos zonos šiai veiklai nenustatomos.

3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams: Planuojamas sklypas yra rytinėje Kretingos rajono dalyje. Sklype yra pastatas – telyčių ferma (unikalus Nr. 4400-0232-7762), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita (fermų). Teritorijoje galioja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322. Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas, tačiau pastatai šiose teritorijose yra fermos bei komerciniai pastatai. Šiuo detaliuoju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5627/0007:314, plotas 0,8067 ha.), esančio Kretingos r. sav. Kartenos sen. Kartenos mstl. Kretingos g. 41 ir nuosavybės teise priklausančio L. Petrauskienės II "Tralina", naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą- komercinės teritorijos (K), naudojimo pobūdį - degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Planuojamo sklypo gretimybėse nėra gyvenamųjų teritorijų, sklypas ribojasi su žemės ūkio bei komercinėmis teritorijomis. Kadangi planuojama teritorija nutolusi nuo gyvenamųjų teritorijų, todėl yra patraukli vystyti komercinę veiklą, o tai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

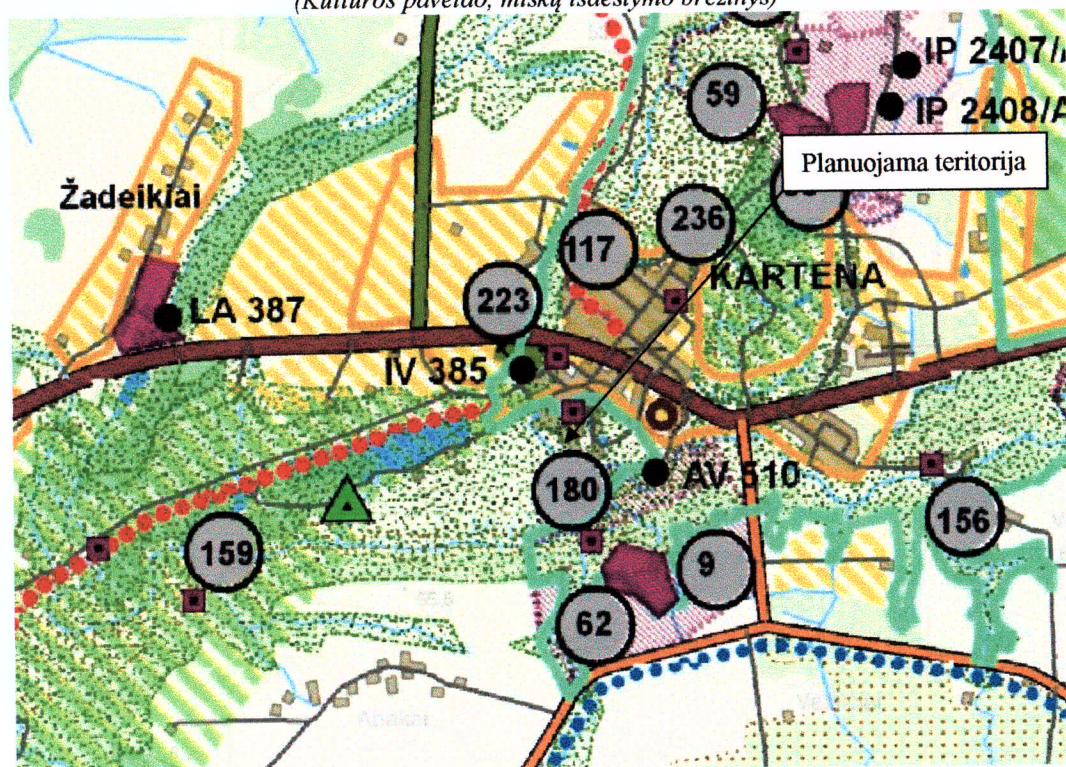
Pagal bendrojo plano grafinės dalies sprendinius, planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso migracijos koridorius. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus, 13 punktu „...*gamtinio karkaso teritorijose žemės ūkio ir miškų ūkio paskirtis gali būti keičiama į kitą tik tada, kai tai numato nustatyta tvarka parengti ir patvirtinti bendrieji savivaldybių ar jų dalių planai, kuriuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka įvertintos galimos reikšmingos planų įgyvendinimo pasekmės kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, numatytos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti.*“, nuostatų 10 punktas numato „*keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamųjų, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų), įvertinant Nuostatų 20.2, 22, 23 punktų reikalavimus formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos); kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai.*“, todėl šiuo detaliuoju planu numatoma, kad planuojamame sklype mažiausias priklausomųjų želdynų plotas privalo būti 50 % nuo viso sklypo ploto. Šiuo detaliuoju planu numatoma keisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę nustatant naudojimo būdą - komercinės teritorijos, naudojimo pobūdis - degalinių ir autoservisų statinių statybos. Atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktą „*Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30%*“, todėl užstatymo tankumas nustatomas iki 30% planuojamame sklype Nr. 1.

Detaliuoju planu yra pilnai atsižvelgta tiek į bendrojo plano sprendinius, tiek į gamtinio karkaso nuostatų keliamus reikalavimus.

*Ištrauka iš Kretingos rajono bendrojo plano sprendinių
(Urbanistinė struktūra, žemės tvarkymo reglamentų brėžinys)*



*Ištrauka iš Kretingos rajono bendrojo plano sprendinių
(Kultūros paveldo, miškų išdėstymo brėžinys)*

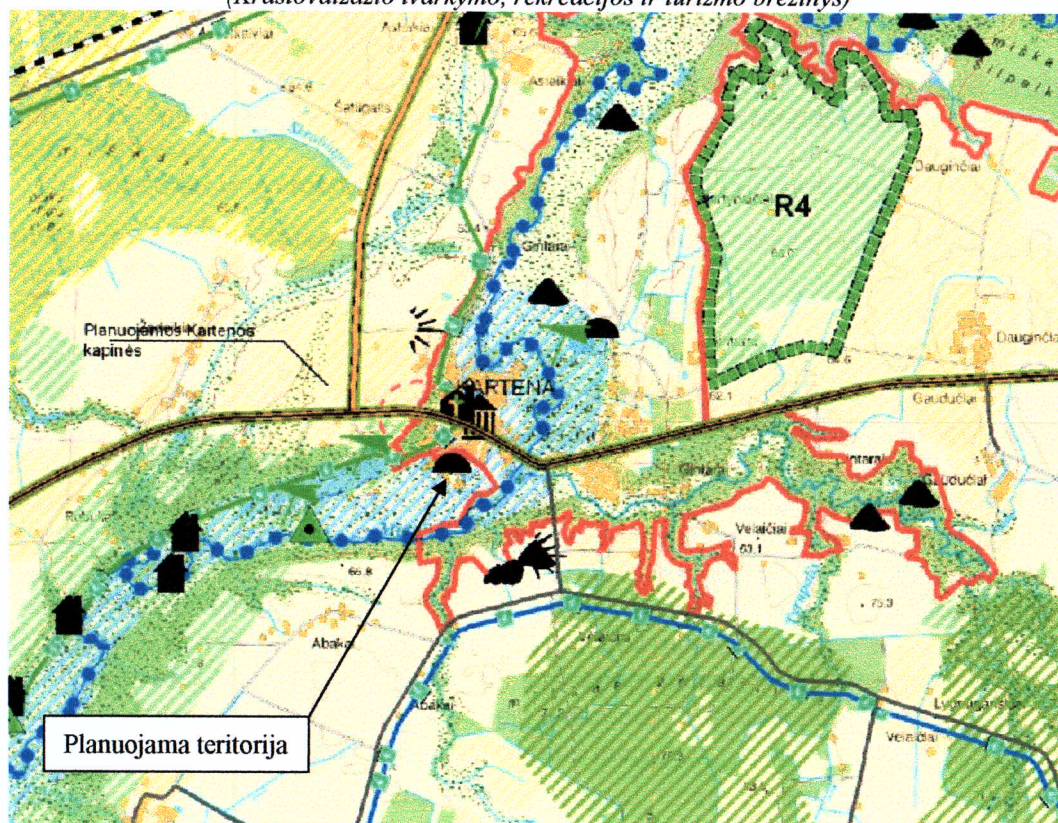


Žemės sklypo (kadastru Nr. 5627/0007:314) Kretingos g. 41, Kartenos mstl., Kretingos r., detalusis planas

*Ištrauka iš Kretingos rajono bendrojo plano sprendinių
(Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų brėžinys)*



*Ištrauka iš Kretingos rajono bendrojo plano sprendinių
(Kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinys)*

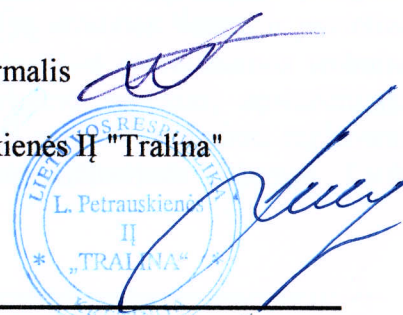


Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

L. Petrauskienės UĮ "Tralina"



IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

4.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 5627/0007:314, plotas 0,8067 ha.), esančio Kretingos r. sav. Kartenos sen. Kartenos mstl. Kretingos g. 41 ir nuosavybės teise priklausančio L. Petrauskienės II "Tralina", naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą- komercinės teritorijos (K), naudojimo pobūdį - degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

4.2. Planuojama ūkinė veikla, statybų programa, jų reglamentavimas: Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla.

4.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas: žemės sklypo naudojimo tipai ir kiti režimai nurodyti Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemeje bei susisiekimo schemeje.

4.4. Statybų programa:

4.5. Numatomų pastatų statyba: Planuojamoje teritorijoje numatomas autoserviso ir plovyklos pastatų statyba bei kiti pastatai, kurie galimi pagal naudojimo pobūdį K3, tarp jų gali būti statomi ir laikini statiniai. Projektuojant ir statant pastatus bei jų priklausinius būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio.

4.5.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais): sklype pastatų aukštis nustatomas iki 15,5 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško

4.5.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: 0.30 (30%).

4.5.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: 0.90 (90%);

4.5.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: nurodyta Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemeje bei susisiekimo schemeje.

4.5.5. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams: nenustatomi.

4.6. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis: Planuojamoje teritorijoje yra įrengtos vietinės inžinerinės komunikacijos.

Vandentiekio tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti vandentiekio tinklai.

Nuotekų tinklai: šiuo metu į planuojamą teritoriją, kurioje bus vykdoma ūkinė veikla, yra per dideli nuotekų tinklų pasijungimo kaštai, nes esami centralizuoti nuotekų tinklai yra Kretingos gatvėje ir jie nutolę nuo planuojamos teritorijos apie 260 metrų šiaurės rytų kryptimi (žr. Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemeje bei susisiekimo schemeje). Laikiniai, kol sumažės pasijungimo kaštai arba bus galimybė kooperuotis su kaimynais, buitinės nuotekos bus išleidžiamos į esamą nuotekų kaupimo rezervuarą. Nuotekos bus sandariai kaupiamos iki tam tikrų normų, po to, jas numatoma išsiurbti asenizacine mašina bei utilizuoti kitoje tam skirtoje vietoje. Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinė veikla pagal naudojimo pobūdį (K3) (K3- Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai). Planuojamoje teritorijoje numatant įrengti autoservisą vidutiniškai bus išleidžiama ne daugiau 0,8 m³/p nuotekų per parą, numatant planuojamoje teritorijoje įrengti ir plovyklą nuotekų išleidimą spręsti techninio projekto rengimo metu.

Lietaus nuotekų tinklai: numatoma, kad valytinos lietaus nuotekos (nuo automobilių stovėjimo vietų) bus nuvedamos į projektuojamus paviršinių lietaus nuotekų valymo įrenginius (naftos produktų gaudyklė), kurių našumas numatomas 3 l/s, o iš jų išvalytos lietaus ir paviršinės nuotekos iki leistinių normų bus išvežamos. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

Elektros tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Norint padidinti elektros poreikį pagal elektros tinklus eksploatuojančios organizacijos išduotas sąlygas bus rezervuota teritorija komunikacinių koridorių įrengimui. 0,4 kV elektros kabelių linija bus atvesta nuo esamos transformatorinės KA-204 0,4 kV skirstyklos. Elektros pajungimo sąlygos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Elektros įrenginių pajungimui būtina gauti projektavimo technines sąlygas teisės aktuose numatyta tvarka. Projektuojamas 0,4kV elektros kabelis negali patekti į gretimus sklypus ir bus vedamas ne arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

Dujotiekis: detaliuoju planu neplanuojami.

Ryšių tinklai: Ryšių linijų planuojamoje teritorijoje nėra.

Šildymas: numatomas vietinis kietu kuru, elektra, dujinis, geoterminis šildymas. Šildymas sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Melioracija: planuojamas žemės sklypas yra nemelioruotas.

Atliekos: Atliekų tvarkymas bus atliekamas pagal Atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217, bei galiojančiais šių taisyklių pakeitimais. Planuojamoje teritorijoje įgyvendinimo (statybos) metu susidarys statybinės atliekos (17), o ūkinės veiklos eksploatacijos metu susidarys buitinės nuotekos (19). Taip pat susidarys ir komunalinės atliekos (20), kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis, atliekų kiekiai minimalūs.

Susisiekimas, numatomi transporto srautai: Į planuojamą sklypą patenkama iš Kretingos gatvės per esamą privažiavimą, kuri rekomenduojama įrengti kaip D1 kat. gatvę, RL-12 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją lengvasis, taip pat galimas ir sunkusis. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo (Žin., 1999, Nr. 27-773) bei galiojančiais šio įsakymo pakeitimais, planuojamoje teritorijoje vietos, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti (lengvajam bei sunkiajam transportui) numatomos statinių statybos zonoje bei neužstatomoje zonoje. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose.

Gaisrinė sauga: Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš gretimybėse esančio atviro vandens telkinio, kurio dalis patenka ir į planuojamą teritoriją. Bendru atveju planuojamų pastatų, esančių skirtinguose sklypuose, minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-III, išlaikant atstumus tarp pastatų. Kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Priešgaisriniai atstumai tarp vienodos paskirties pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingos paskirties pastatų (namų ir kitos paskirties pastatų) skirtinguose sklypuose turi būti išlaikomi lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Atstumą tarp namų ir kitų pastatų sienų (išskyrus atstumus iki III ugniai atsparumo laipsnio namų bei kitų pastatų), kuriuose nėra langų, leidžiama sumažinti 20 %. Atstumą nuo dviejų aukštų ar aukštesnių III ugniai atsparumo laipsnio karkasinių

bei skydinių namų ir namų, kurių fasadų danga iš E, F degumo klasių statybos produktų, arba namų, turinčių F_{ROOF} (t₁) klasės stogus, privaloma padidinti 20 %. Priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami.

Evakuacijos sprendimai bus numatyti pastatų techninių projektų rengimo metu. Avarijų prevencijai komercinės paskirties pastatuose bus įrengiamos priešgaisrinės sistemos. Priešgaisrinių priemonių kiekis ir išdėstymas bus nustatomas vadovaujantis Priešgaisrinės saugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64 „Dėl bendrųjų priešgaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo ir kai kurių priešgaisrinės apsaugos departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymų pripažinimo netekusiais galios“ (Žin., 2005, Nr. 26-852) bei galiojančiais bendrųjų priešgaisrinės saugos taisyklių pakeitimais.

4.7. Želdiniai: Žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta. Sklype išskiriamos zonos želdiniams pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Kadangi planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, detaliuoju planu numatoma, kad planuojamame sklype mažiausias priklausomųjų želdynų plotas privalo būti 50 % nuo viso sklypo ploto. Statybų metu nuimtas derlingas žemės sluoksnis bus panaudotas tos pačios teritorijos želdinamų dalių gerinimui (derlingojo sluoksnio įrengimui). Teritorijoje bus išskiriamos zonos želdiniams bei vejoms. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti sklype. Želdinius leidžiama sodinti ant pastatų denginių. Sklypo apželdinimo elementai yra: veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai, alpinariumai ir pan.

4.8. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: Kadangi planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas ar į jų apsaugos zonas, tai apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

4.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

4.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius):
 - 0,4 kV oro linijos - po 2 metrus nuo kraštinių jos laidų;
 - 10 kV oro linijos - po 10 metrų nuo kraštinių jos laidų.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) - po 2,5 metrus nuo vamzdynų ašies.

Pastaba: Kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies, o įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies.

4.9.2. Servitutai: planuojamoje teritorijoje esami servitutai – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas - 0,0379 ha.

4.9.3. Žemės sklypui nustatomi šie konkretūs privalomi ir papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas- 8067 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (tp9);

1) Naudojimo būdas ir pobūdis (turinys) – degalinių ir autoservisų statinių statybos (tp9, K3) (Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai);

2) Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: nurodyti Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemeje bei susisiekimo schemeje;

3) Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:

Žemės sklypo (kadastr. Nr. 5627/0007:314) Kretingos g. 41, Kartenos mstl., Kretingos r., detalusis planas

nurodyti Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje bei susisiekimo schemoje ir aprašoma aiškinamoji rašto detaliojo plano konkretizuotuose sprendiniuose.

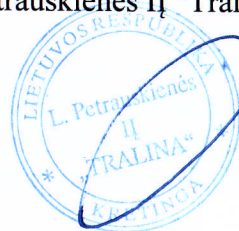
- 4) **Servitutai:** Esamas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas - 0,0379 ha.
- 5) **Teritorijos apželdinimas** - Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 50% nuo viso žemės sklypo ploto komercinėje teritorijoje. Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai".
- 6) **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** nurodyta detaliojo plano pagrindinio brėžinio teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

L. Petrauskienės II "Tralina"



V. DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMO ATASKAITA

Detaliojo planavimo dokumento sprendinių poveikio pasekmių vertinimas atliekamas pagal išduotas planavimo sąlygas šiais aspektais: aplinkos kokybės, higieninės būklės, kraštovaizdžio.

APLINKOS KOKYBĖS

Planuojamas sklypas yra Kartenos miestelyje, Kretingos g. 41. Sklype yra pastatas – telyčių ferma (unikalus Nr. 4400-0232-7762), pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita (fermų). Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas. Planuojamo sklypo gretimybėse nėra gyvenamųjų teritorijų, sklypas ribojasi su žemės ūkio bei komercinėmis teritorijomis. Galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kai komercinės bei žemės ūkio. Pagal bendrojo plano grafinės dalies sprendinius, planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso migracijos koridorius, todėl mažiausias priklausomųjų želdynų plotas privalo būti 50 % nuo viso sklypo ploto, o užstatymo tankumas numatomas iki 30 %. Želdynus sklype numatoma sujungti į vientisą želdyną kaip nurodyta grafiniuose sprendiniuose (Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje bei susisiekimo schemoje). Teritorija dėl savo gausaus želdinių kiekio bus išskirtinė ir patraukli estetiniu požiūriu. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels.

HIGIENINĖS BŪKLĖS

Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, komercinė veikla. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Dėl šios planuojamos ūkinės veiklos gali šiek tiek padidėti transporto keliami fizikinė ir cheminė tarša, tačiau vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio, taip pat vadovaujantis LR aplinkos ministro ir LR sveikatos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos gyvenamosios aplinkos ore. Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas, tačiau pastatai šiose teritorijose yra fermos bei komerciniai pastatai. Artimiausia gyvenamoji teritorija nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 0,240 km šiaurės vakarus. Kitos sodybos yra ženkliai toliau. Atsižvelgiant į tai, ši planuojama ūkinė veikla, neturės reikšmingos įtakos visuomenės sveikatai.

KRAŠTOVAIZDŽIO

Kadangi planuojamas sklypas patenka į gamtinį karkasą, todėl planuojamoje teritorijoje numatomas maksimalus kiekis želdinių 50 % nuo viso sklypo ploto. Želdynus sklype numatoma sujungti į vientisą želdyną kaip nurodyta grafiniuose sprendiniuose (Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje bei susisiekimo schemoje). Teritorija dėl savo gausaus želdinių kiekio bus išskirtinė ir patraukli estetiniu požiūriu. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Laikiniai, kol vyks statybos, gali pablogėti estetinis aplinkos vaizdas, atsirasti dienos metu ir darbo dienomis triukšmas bei oro tarša dėl padidėjusio sunkiojo transporto. Kuo greičiau bus užstatyta ir sutvarkyta teritorija, tuo geresnis bus aplinkos estetinis vaizdas, todėl įtakos kraštovaizdžiui nebus jokios.

Detaliojo planavimo specialistas

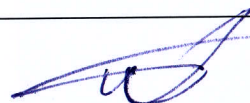


Andrius Armalis

**DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO
LENTELĖ**

| | | | |
|-----|---|---|---|
| 1. | Teritorijų planavimo dokumento organizatoriai: L. Petrauskienės IĮ "Tralina", į.k. 301530727, Kartenos mstl., Kretingos r. | | |
| 2. | Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130. | | |
| 3. | Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo (kadastro Nr. 5627/0007:314) Kretingos g. 41, Kartenos mstl., Kretingos r., detalusis planas. | | |
| 4. | Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <i>Bendrujų planų:</i> Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, (patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. T2-322); <i>Specialinių planų:</i> -; <i>Detaliųjų planų:</i> -. | | |
| 5. | Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:- | | |
| 6. | Status quo situacija: Planuojamas sklypas yra Kartenos miestelyje, Kretingos g. 41. Magistralinis kelias A11 Šiauliai-Palanga nuo planuojamo sklypo nutolęs į šiaurę, šiaurės rytus apie 0,48 km, planuojamas sklypas nutolęs į vakarus nuo Kartenos miestelio centro apie 1 km, nuo Minijos upės nutolęs į šiaurės vakarus apie 0,36 km. Pagal Kretingos rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas. Planuojamo sklypo gretimybėse nėra gyvenamųjų teritorijų, sklypas ribojasi su žemės ūkio bei komercinėmis teritorijomis. Galima teigti, kad planuojama teritorija ir jos gretimybės vystysis kaip komercinės bei žemės ūkio. Neįgyvendinus šio detaliojo plano tikslų planuojama teritorija liks apleista. | | |
| 7. | Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus - komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdžius – degalinių ir autoservisų statinių statybos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. | | |
| 8. | Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir jo įvertinimas): Įvertinus planuojamą teritoriją šiais aspektais galima daryti išvadą, kad šio detaliojo plano sprendinių šioje teritorijoje įgyvendinimas, nežiūrint trumpalaikių nepatogumų (statybų metu) turės teigiamą ilgalaikį poveikį verslo vystymui, nes bus pasiūlyta daugiau ir įvairesnių paslaugų bei atsiras darbo vietų. | | |
| 9. | Vertinimo aspektai | Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis | Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis |
| | <u>Sprendinio poveikis:</u> | | |
| | 1) gamtinė aplinka | teigiamas ilgalaikis | nebus |
| | 3) kraštovaizdžio | teigiamas ilgalaikis | nebus |
| 10. | <u>Siūlomos alternatyvos poveikis:</u> | | |
| | 1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai | - | - |
| | 2) ekonominei aplinkai, | - | - |
| | 3) socialinei aplinkai, | - | - |
| | 4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui | - | - |

Detaliojo planavimo specialistas



Andrius Armalis