

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Žemaitės al. 12, Kretingoje, detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00034276) statybos zonos ir statybos ribos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas supaprastinta tvarka.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.

K-VT-56-25-852.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žemaitės al. 12, Kretingoje, detalusis planas (TPD reg. Nr. T00034276), (toliau – Detalusis planas).

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. +370 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Projekto vadovas - Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt, +370 676 37738.

Teritorijų planavimo dokumento planavimo tikslai:

statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų koregavimas ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas žemės sklype Žemaitės al. 12, Kretinga (kad. Nr. 5634/0006:376).

Planuojama (koreguojama) teritorija:

Planuojama (koreguojama) teritorija – 1,6857 ha žemės sklypas, kad. Nr. 5634/0006:376, esantis Žemaitės al. 12, Kretinga (žr. *Paveikslas 1*).

Žemės sklypas, kad. Nr. 5634/0006:376:

Adresas - Žemaitės al. 12, Kretinga.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 1,6857 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0817 ha.*
- *Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0126 ha.*
- *Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,6014 ha.*
- *Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,1014 ha.*
- *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0663 ha.*

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

– *Irašų nėra.*

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 8893 m².*
- *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 308 m².*
- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².*
- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².*
- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².*
- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 m².*
- *Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 63 m².*
- *Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 74 m².*

Esami registruoti servitutai:

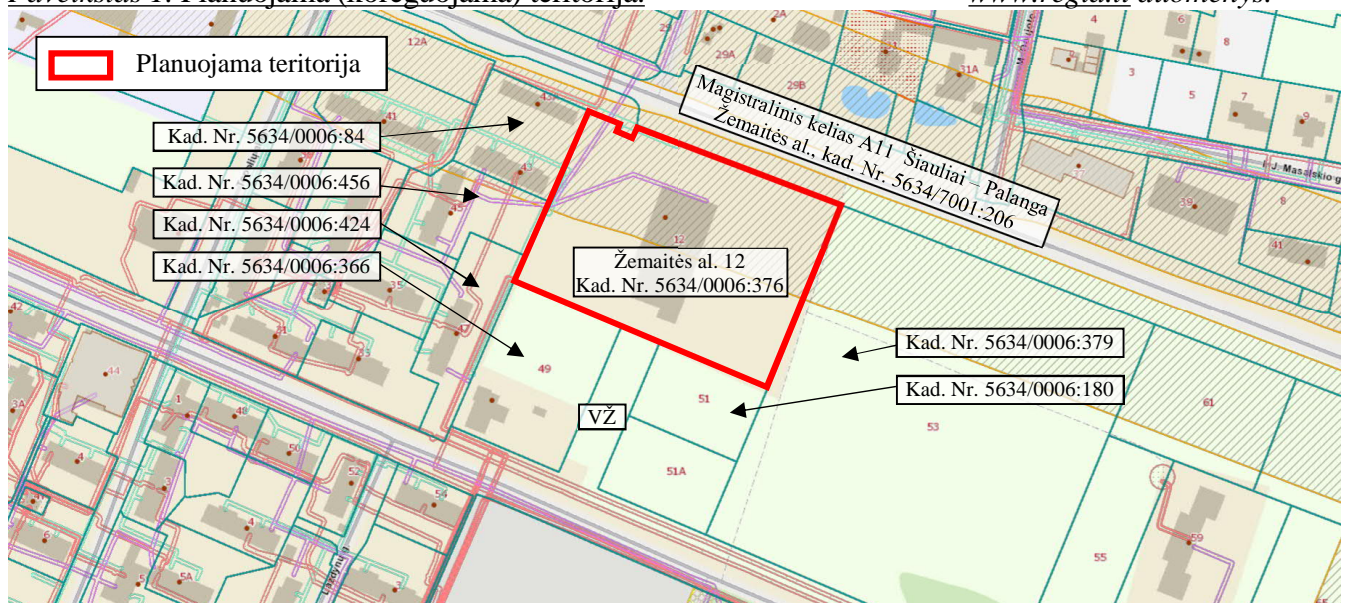
- *Servitutas (S1) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0124 ha.*
- *Servitutas (S1) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0124 ha.*
- *Servitutas (S1) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0124 ha.*
- *Kelio servitutas (S2) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0373 ha.*
- *Servitutas (S1-1, S1-2, S1-3) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – S1-1-0,1080 ha, S1-2-0,0090 ha, S1-3-0,0845 ha.*
- *Servitutas (S1-1, S1-2, S1-3) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – S1-1-0,1080 ha, S1-2-0,0090 ha, S1-3-0,0845 ha.*

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- *Pastatas - Prekybos centras, unikalus daikto numeris: 4400-3794-5149.*
- *Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė, unikalus daikto numeris: 4400-3794-5154.*
- *Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-3640-2601.*
- *Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai, unikalus daikto numeris: 4400-3640-2623.*

Paveikslas 1. Planuojama (koreguojama) teritorija.

www.regia.lt duomenys.



Gretimybės.

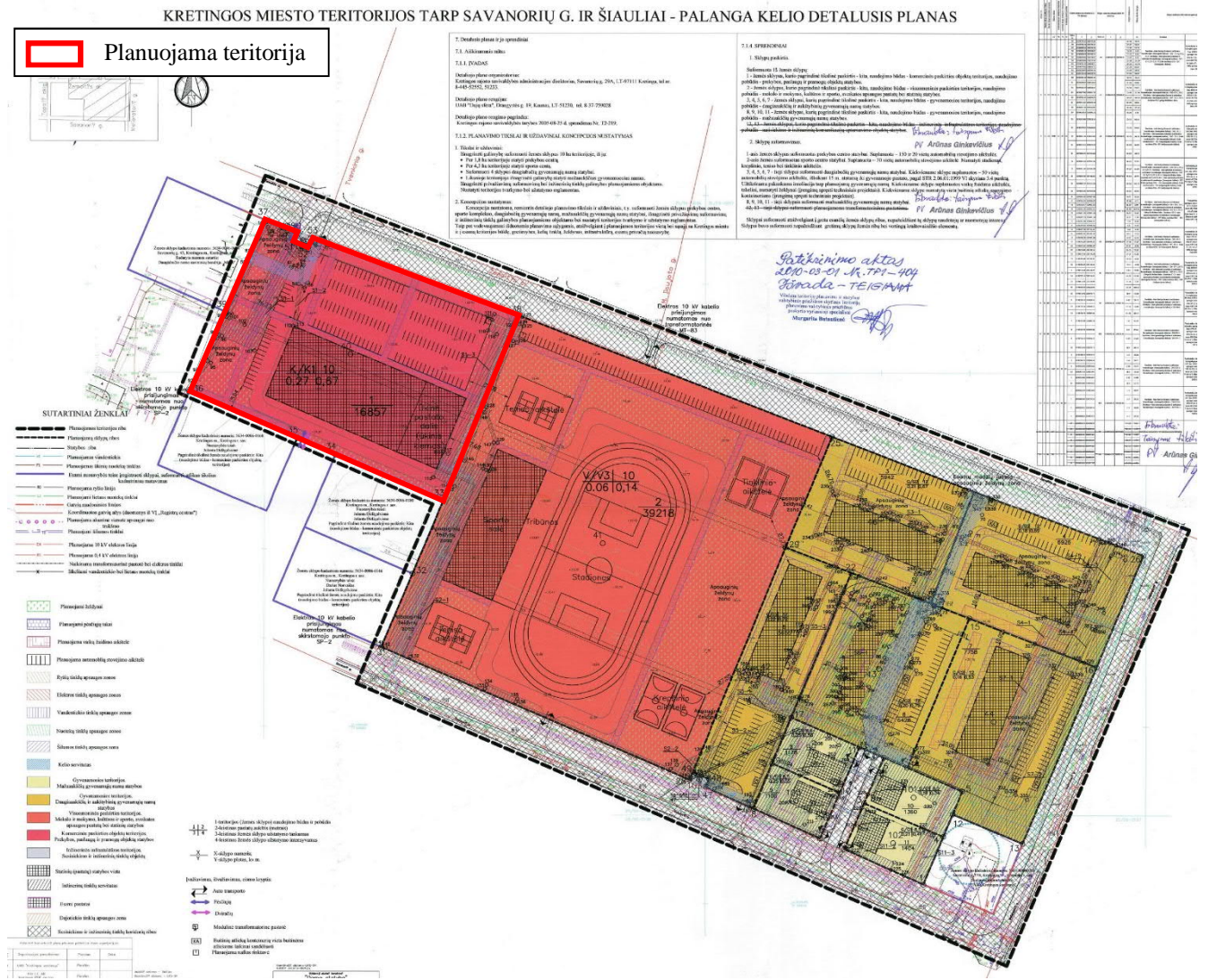
Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su magistraliniu keliu Nr. A11 Šiauliai – Palanga (Žemaitės alėja, sklypo kad. Nr. 5634/7001:206), kurio apsaugos zona – 70 m. O kitos sklypo kraštinės ribojasi su 6 NT registre registruotais žemės sklypais bei valstybine žeme pietinėje pusėje.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žemaitės al. 12, Kretingoje, detalusis planas (TPD reg. Nr. T00034276) (žr. Paveikslas 2).

Planuojamojoje teritorijoje suplanuotas komercinės paskirties sklypas Nr. 1. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai.

Paveikslas 2. Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio.



1.2. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Detalusis planas koreguojamas rengiant „Prekybos paskirties pastato, Žemaitės al. 12, Kretinga, statybos projektą“ (toliau - Projektas).

Esama statybos zona ir statybos riba nesudaro galimybės išnaudoti detaliajame plane suplanuotus užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodiklius. Planuojamame žemės sklype numatoma statyti dar viena komercinės paskirties pastatą, todėl būtina koreguoti statybos ribą ir statybos zoną. Esama statybos zona yra padalinta į dvi zonas. Vakarinė statybos zona ir statybos riba nekeičiama. Ten jau yra įgyvendinti detaliojo plano sprendiniai ir pastatytas prekybos paskirties pastatas. Koreguojamas tik rytinės statybos zonos plotas ir statybos riba, praplečiant į vakarinę ir pietinę puses, išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypų ribų, bei atsižvelgiant į priešgaisrinius reikalavimus (žr. Pagrindinis brėžinys). Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Grafinis sprendinių pagrindimas taip pat pateikiamas pridedamame Nužymėjimo ir dangų plane.

Įvažiavimo – išvažiavimo vieta nekeičiama. Planuojamo pastato ir automobilių stovėjimo vietų galimas išdėstymas nurodytas Nužymėjimo ir dangų plane. Stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pagrindiniame brėžinyje nurodyti esami registruoti servitutai. Servitutas S1-3 šiuo metu yra nebeaktualus, todėl siūlomas naikinti.

Detaliajame plane nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, ir kt.) yra nekeičiami.

Planuojami inžinerinių tinklų pajungimai pagal šiai dienai galiojančius reikalavimus. Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai gali būti tikslinami gavus konkrečias prisijungimo sąlygas Projekto rengimo metu.

Projektuojami statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki gretimų sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.3. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Lentelė 1. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 25000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 15 l/s.

Lentelė 1. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens debitas turi būti numatytas iš ne mažiau kaip dviejų gaisrinių hidrantų.

Gaisro gesinimas numatomas *Prekybos paskirties pastato, Žemaitės al. 12, Kretinga, statybos projekto rengimo metu*, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Gaisro gesinimas turi būti užtikrinamas iš dviejų gaisrinių hidrantų kiekvienam pastato išorės perimetro taškui ne didesniu kaip 200 m pasiekiamumu. Hidrantai turi būti pajungti į žiedinį vandentiekio tinklą. Prieš pastato eksploatavimo pradžią, gaisriniai hidrantai turi būti patikrinti ir veikiantys.

Negavus vietinio komunalininko vandens sąlygų ar projekto sprendinių derinimo, bus projektuojami priešgaisriniai rezervuarai.

Artimiausia yra Kretingos priešgaisrinė ir gelbėjimo tarnyba, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga, nutolusi ~4 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekiimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);

- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.
- aklojo kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.4. Visuomenės sveikata.

Rengiant techninius projektus, būtina gauti technines sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) reikalavimais, turi būti įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šių pastatų aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami TP rengimo stadijose. Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje neturi viršyti norminių triukšmo rodiklių.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)