DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kadastro Nr. 5634/0008:883) Vilniaus g. 2, Kretingos m. Planuojamos teritorijos plotas – 2,8138 ha.

Planavimo tikslai: nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, detalizuojant Bendrajame plane nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomuosius reikalavimus.

Planavimo uždaviniai:
- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
Žemės sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu.
Rengiamas Kretingos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimo (T00095147) koregavimas (vienam žemės sklypui, esančiam Vilniaus g. 2, Kretingos m.), kurio tikslas – nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, detalizuojant Bendrajame plane nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomuosius reikalavimus.

Žemės sklypas Nr. 1
- Žemės sklypo plotas – 28138 m^2 (esamas)
- Teritorijos naudojimo tipas – Specializuotų kompleksų teritorija (SK) (esamas).
- Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – konservacinė (C), Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2) (esamas).
- Pastatų aukštis (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) – 3,5–18,5 m (esamo bokšto aukštis – 60 m), pastatai suplanuoti 1-4a aukšto (+ bokštas).
- Pastatų aukštis iki karnizo – 2,7 – 14 m (esamas).

Pastatų aukštų skaičius ir leidžiamas aukštis detalizuoti pagal atskiras sklypo dalis:

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	*Leidžiamas pastatų aukštis*			*Pastatų aukštų skaičius*
	Nuo žemės pav. iki karnizo, m	*Nuo žemės pav., m*	*Altitudė, m*	
1A	12,0 (esamas)	18,5 (bokštas 60) (esami)	44,5 (bokštas ~86)	1a+bokštas
1B	**9,4 (tikslinamas esamas)**	**17,6 (tikslinamas esamas)**	**42,9**	2a+M
1C	14,0 (esamas)	18,0 (esamas)	43,2	4a
1D	3,0 (esamas)	6,0 (esamas)	29,5	1a+M
1E	3,5 (esamas)	5,0 (esamas)	29,0	1a
1F	**5,7**	**12**	**37,9**	**1a+M**
1G	2,7 (esamas)	3,5 (esamas)	28,8	1a

Įvertinus Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius, detaliuoju planu numatyta tikslinti nagrinėjamo žemės sklypo dalių Nr. 1B ir 1F leidžiamus pastatų aukščius bei sklypo dalies Nr. 1F pastatų aukštų skaičių.

- Sklypo leidžiamasis užstatymo tankis – 20 %.
- Sklypo leidžiamasis užstatymo intensyvumo indeksas – 0,4.
- Užstatymo tipas – planuojamoje teritorijoje paliekamas esamas užstatymo tipas: laisvo planavimo (potipis – komponentinis išdėstymas – KI) (esamas).

Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona ir riba nustatytos pagal sklype esančių pastatų perimetrą. Rengiamu detaliuoju planu numatyta išplėsti šių sklypo dalių statybos zonas ir ribas:

- Nr. 1B statybos zoną ir ribą (į vidaus kiemo pusę, numatant galimybę įrengti liftą ir svečių namų vestibiulį šiaurinėje pastato pusėje esančiuose uždaruose vidaus kiemuose);
- Nr. 1F statybos zoną ir ribą (vakarinėje parapijos namų pastato pusėje, kur virš esamo betoninių nusileidimo į rūsį panduso planuojamas priestatas su nauja laiptine ir vertikaliu keltuvu).

Planuojamų žemės sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, 2021-05-13 sprendimu Nr. T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu, nepažeidžiant nekilnojamosios kultūros vertybės vertingųjų savybių.
Detaliajame plane nustatomi tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai bei urbanistiniu požiūriu galimos statybos zonos, tačiau nenustatomos tikslios statinių (priestatų) vietos ir galimos jų formos.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

1. Pastatų (priestatų) statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus ir teisės aktų nustatyta tvarka panaikinus tinklų servitutą.
2. Žemės sklype vykdoma ūkinė veikla, atitinkanti detaliuoju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu
Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.
Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.
Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai paveikti planuojamą veiklą, nėra.

Planuojama teritorija yra Kretingos mieste. Netoli planuojamos teritorijos yra suformuotas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. sklypas, kuris buvo suformuotas valstybinės reikšmės keliui Nr. 2303 Kretinga–Kūlupėnai, (Kretingos mieste sutampa su B kategorijos Vilniaus gatve).
Dalis planuojamos teritorijos patenka į valstybinės reikšmės kelio apsaugos zoną (20 m), vadovaujantis 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353 patvirtinto Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo 5 punktu:
"5. <...> Kelio valdytojas pritaria projektui, jeigu miestuose, miesteliuose ir šalia valstybinės reikšmės kelių ruožų, pažymėtų nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia" ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga", kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, patenkančiose į apsaugos zonų ribas, numatoma vykdyti šias veiklas:
5.1. statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, šiomis sąlygomis:
5.1.1. ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos išorinio krašto nei atstumas nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, jeigu toje pačioje kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta.",
Todėl vakarinėje sklypo dalyje planuojama išplėsti esamo parapijos namų pastato statybos zoną (rekonstrukcijai) esamo kelio link, išlaikant ne mažesnį atstumą iki kelio nei atstumas nuo tame pačiame sklype esančio kultūros paveldo objekto Nr. 27500 (Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Švč. Mergelės Marijos bažnyčios statinių komplekso šiaurinio pastato) iki kelio.

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną E, kurioje taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1). Šioje zonoje draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.

Triukšmas
Pagrindinis triukšmo šaltinis – esamas autotransporto eismas šalia planuojamo sklypo esančiomis gatvėmis (rajoniniu keliu Nr. 2303). Kitų triukšmo šaltinių teritorijoje nėra.
Pastatų (priestatų) garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje".
Pagal numatytus sprendinius triukšmo lygiai atitiks reglamentuojamus dydžius. Sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo etapuose, kai bus įvertintas faktinis triukšmas ir numatytos

jo valdymo priemonės. Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad vykdomos veiklos triukšmas gali viršyti reglamentuojamus dydžius, rengiant statybos projektą būtina numatyti veiksmingas triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

Gaisrinė sauga.

Statiniai statomi (rekonstruojami) vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 3 priedu).

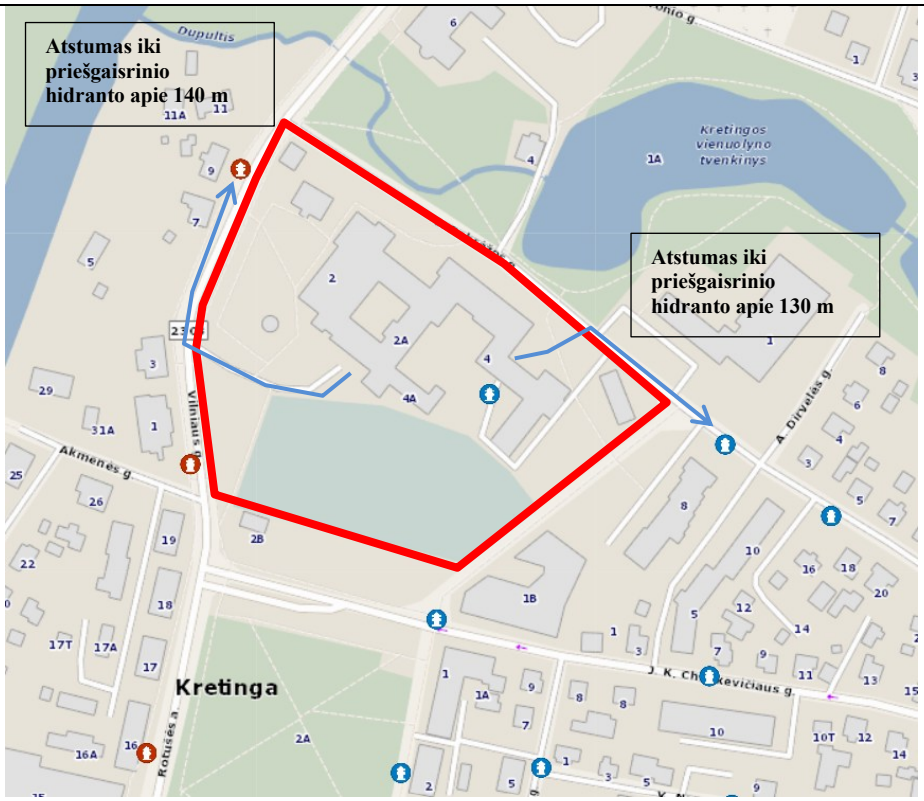
Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra maždaug 3,5 km atstumu, Tiekėjų g. 19, Kretinga.

Planuojama teritorija yra UAB „Kretingos vandenys“ aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų naudojant šiuose tinkluose esančius gaisrinius hidrantus. Atstumas nuo gaisrinių hidrantų iki pastatų perimetro tolimiausių taškų turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrinės technikos privažiavimas iki planuojamos teritorijos ir vandens paėmimo vietų (gaisrinių hidrantų) numatomas esamomis Vilniaus g., J. K. Chodkevičiaus g. ir J. Pabrėžos gatvėmis.



Gaisrinio vandens tiekimo sistema projektuojama, statoma ir naudojama vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.
Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Inžineriniai tinklai
Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti inžineriniai tinklai, nauji neplanuojami.
Esant poreikiui prisijungimas ar iškėlimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Tiesiant inžinerinius tinklus neturi būti pabloginta esamų gatvių dangos kokybė, o ją pabloginus danga turi būti atkurta. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.
Atsižvelgiant į planuojamus teritorijos užstatymo sprendinius, siūloma rekonstruoti esamus lietaus nuotekų tinklus, juos iškeliant už užstatymo zonos (1B) ribų. Konkretūs lietaus nuotekų tinklų pertvarkymo sprendiniai nustatomi rekonstravimo projektų rengimo metu, gavus technines sąlygas ir įvertinus esamų tinklų būklę, techninius parametrus bei planuojamą užstatymą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Esamos NTR registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11) – 0,0091 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,1666 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,1212 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., 6) – 0,0298 ha;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk., I) – 2,8133 ha.

Nustatoma nauja specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- Aerodromo apsaugos zonos (III sk., I) – 2,8138 ha.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos.

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineriuose, tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos statybos projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra tarp J. Pabrėžos, Vilniaus ir J. K. Chodkevičiaus gatvių. Į teritoriją patenkama iš B kategorijos Vilniaus gatvės (rajoninio kelio Nr. 2204) esama nuovaža ir esamais įvažiavimais iš Vilniaus bei J. Pabrėžos gatvių.

Rytinėje sklypo pusėje – pėsčiųjų takas, jungiantis J. Pabrėžos ir J. K. Chodkevičiaus gatves, vakarinėje pusėje – dviračių takas.

Sklypo rytinėje pusėje galiojančiu detaliuoju planu yra numatytos 50 automobilių parkavimo vietos (esamoje aikštelėje).

Automobilių stovėjimas sprendžiamas suformuoto žemės sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos statybos projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Servitutai.

-S2.46.2 Servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 235 m^2;

-S2.46.3 Servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 5708 m^2;

-S4.45 Servitutas (205) – Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas) – 110 m^2;

Servitutas (205) – Statinių servitutas (viešpataujantis daiktas).

Siūloma naikinti servitutą:

- Nr. S2.46.1. Servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1216 m^2. Rekonstravus esamus lietaus nuotekų tinklus ir panaikinus esamą servitutą S2.46.1, detaliuoju planu numatoma išplėsti sklypo dalies Nr. 1B statybos zoną ir ribą į vidaus kiemo pusę, numatant galimybę įrengti liftą ir svečių namų vestibiulį šiaurinėje pastato pusėje esančiuose uždaruose vidaus kiemuose.

Siūloma formuoti naują servitutą:

- Nr. S2.46.4 Servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1135 m^2. Servitutas formuojamas rekonstravus esamus lietaus nuotekų tinklus ir išplėtus statybos zoną ir ribą Nr. 1B. Tikslios servituto ribos nustatomos parengus tinklų rekonstravimo projektą, atsižvelgiant į rekonstruotų tinklų geometriją ir formuojamas apsaugos zonas.

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Dalis detaliojo plano teritorijos patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritorijų zoną. Planuojama teritorija taip pat patenka į Kretingos senojo miesto vietos teritoriją (unikalus KVR kodas 12310) ir Kretingos miesto istorinę dalį (unikalus KVR kodas 17091). Tai seniausia, tankiai užstatyta urbanizuota Kretingos miesto dalis. Detaliojo plano teritorija planuojama Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka.

Vadovaujamasi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, 2026-04-23 redakcijos 58 punktu:

58. Gamtinio karkaso teritorijose esančių kultūros paveldo objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijos planuojamos ir tvarkomos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir jį įgyvendinančių teisės aktų nustatyta tvarka taikant paveldosaugos reikalavimams neprieštaraujančius gamta pagrįstus sprendimus, siekiant kompensuoti želdynų trūkumą ir užtikrinti natūralumo požymius išlaikiusių gamtinio karkaso teritorijų ir žaliosios infrastruktūros junglumą.

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“:

5. Žemės sklypui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje Aprašo priede nurodytos plotų normos taikomos, kiek jos nepažeidžia šių nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingųjų savybių, neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams, nustatytiems vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Tokiose teritorijose turi būti išsaugomas esamas želdynų plotas, kai jis ne didesnis už Aprašo priede nustatytas plotų normas, jei tai nepažeidžia nekilnojamųjų vertybių vertingųjų savybių ir neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams.

Detaliuoju planu numatyta išsaugoti esamą nustatytą priklausomųjų želdynų plotą – 15 %.

Paveldosauginis vertinimas

Tikslas – išanalizuoti planuojamų detaliojo plano sprendinių įtaką Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso (un. KVR kodas 1429), esančio Vilniaus g. 2, 2A ir J. Pabrėžos g. 4, 4A, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams ir nustatytoms jų vertingosioms savybėms.

Analizė parengta vadovaujantis šiais dokumentais:

- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymas
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas
- Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (2021-05-19)
- Kretingos miesto senojo miesto vieta (un. KVR kodas 12310)
- Kretingos miesto istorinė dalis (un. KVR kodas 17091)
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksas (un. KVR kodas 1429)
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia (un. KVR kodas 27495);
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso bernardinų (pranciškonų) vienuolyno namas (un. KVR kodas 27496);
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso tvora ir vartai (un. KVR kodas 27497);

- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso bernardinų (pranciškonų) gimnazija (un. KVR kodas 27498);
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso šarvojimo koplyčia (un. KVR kodas 27499);
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso šiaurės pastatas (un. KVR kodas 27500)
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso ūkinis pastatas (un. KVR kodas 27501)
- Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso Kryžiaus kelio koplyčios (un. KVR kodas 31601);
- PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“

Tiriamoji dalis

Bendra apžvalga.

Rengiamas sklypo, esančio Vilniaus g. 2, Kretingoje, detalusis planas.
Un. Nr. 4400-2799-2196. Sklypo plotas – 2,8138 ha.
Pagrindinė naudojimo paskirtis – konservacinė. Žemės naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų žemės sklypas.
Nuosavybės teisė:

- Mažesniųjų Brolių Ordino Lietuvos Šv. Kazimiero provincijos Kretingos Apreiškimo vienuolynas (6144/28138);
- Kretingos Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai parapija (529/28138)
- Lietuvos Respublika (8765/28138)

Sklypas patenka į Kretingos miesto senojo miesto ir Kretingos miesto istorinės dalies teritorijas. Didžioji sklype esančių pastatų dalis priklauso Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksui. Nagrinėjamoje teritorijoje sukoncentruoti vieni svarbiausių Kretingos miesto paveldo objektų, todėl toliau bus analizuojama rengiamo detaliojo plano sprendinių įtaka paveldo išsaugojimą ir naudojimą reglamentuojančių dokumentų nuostatoms.

Rengiant detalųjį planą Kultūros paveldo departamento sąlygose nurodyta vadovautis LR NKPAĮ , Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, kitų kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir apsaugos zonose negali būti numatoma veikla ar sprendiniai, galintys pažeisti kultūros paveldo vertingąsias savybes, nustelbti kultūros paveldo objektus, trukdyti jų apžvalgai ar keisti susiformavusį istorinį urbanistinį bei erdvinį charakterį. Planuojant žemės judinimo ar kitus darbus, galinčius paveikti archeologinį paveldą, turi būti vadovaujamasi archeologinio paveldo apsaugos PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ reikalavimais.

Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objekto – Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso (unikalus kodas 1429) – teritoriją, todėl teritorijų planavimo dokumento sprendiniai turi užtikrinti kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių išsaugojimą ir nepažeisti objekto vertingųjų savybių pobūdžio: archeologinio, architektūrinio, dailės, inžinerinio, istorinio, kraštovaizdžio, kultūrinės raiškos, memorialinio ir sakralinio. Rengiant teritorijų planavimo dokumento sprendinius privaloma vadovautis NKPAĮ, SŽNSĮ, PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“; turi būti išsaugoma komplekso planinė ir tūrinė erdvinė struktūra, istorinių statinių ir buvusių komplekso dalių liekanų bei jų vietų apsauga, mažosios kraštovaizdžio architektūros elementai, reljefo ir žemės paviršiaus elementai, kultūrinis sluoksnis, istoriniai takai, keliai ir dangos, želdynai ir želdiniai, Pastauninko upelio vaga, tvenkinys ir kiti

hidrotechniniai elementai, taip pat turi būti išsaugotas objekto sakralinis, visuomeninis, edukacinis ir istorinis kontekstas bei jo ryšys su aplinkiniu kultūriniu kraštovaizdžiu. Teritorijų planavimo sprendiniai negali numatyti veiklos ar intervencijų, galinčių pažeisti ar sumenkinti nurodytas vertingąsias savybes.

LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMAS
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Įstatymo nuostatos	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
3. Viešam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:	
• Naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre	DP sprendiniai nustatytų vertingųjų savybių naikinti ar kitaip žaloti nenumato.
• Statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti	Jokie sprendiniai, kuriuos įgyvendinus galėtų būti nustelbtos kultūros vertybės, neplanuojami.

KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS IR JOS DALIES – KRETINGOS MIESTO BENDRASIS PLANAS (2021-05-19)

BP aiškinamojo rašto punkte *2.6. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga* nurodyta, kad Bendrojo plano sprendinių tikslas – *išsaugoti nekilnojamąjį kultūros paveldą ir perduoti jį ateities kartoms, sudarant sąlygas visuomenei jį pažinti ir juo naudotis.*

Nr.	*Bendrajame plane nustatytos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos gairės, įtakojančios detaliojo plano sprendinius*	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
1	Kretingos miesto istorinėje dalyje (u.k.17091), vykdant projektavimo darbus, būtina užtikrinti urbanistikos paveldo išryškinimą ir atgaivinimą bei nuo jo neatsiejamo sakralinio ir dvarų architektūros paveldo, taip pat išlikusių kitų vertingų pastatų ir jų kompleksų apsaugą. Kretingos miesto istorinė dalis (u.k.17091) turi būti pritaikoma viešajam pažinimui ir naudojimui (kultūriniam – pažintiniam turizmui) bei moksliniams tyrimams, išsaugant ir vystant visas miestui būdingas funkcijas	Rengiamo DP sprendiniuose numatyta sudaryti sąlygas pažinti ir naudoti bernardinų komplekso pastatus, išplečiant esamas, pirmines šiems pastatams būdingas funkcijas.
8	Archeologijos paveldo objektus, kurie saugomi moksliniam pažinimui bei viešajam pažinimui ir naudojimui, tvarkyti vadovaujantis NKPAĮ 17 ir 19 str. nuostatomis	Bet kokie žemės judinimo darbai teritorijoje gali būti vykdomi vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011

10	Kretingos miesto archeologijos paveldo objektuose – Kretingos senojo miesto vietos (u.K.12310) teritorijoje, prieš vykdant bet kokius žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus.	„Archeologinio paveldo tvarkyba“ nuostatomis

KRETINGOS MIESTO SENOJO MIESTO VIETA (UN.KVR KODAS 12310)

Nagrinėjamoje teritorijoje esančios Vertingosios savybės	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
Reljefas (Akmenos kairiojo kranto aukštumos kampas į P nuo jos ir Dupulties santakos, kurį iš VŠV juosia Akmena, iš ŠŠR - Dupultis, iš P - senos, plačios ir negilios buvusios Akmenos raguvos, o R pusėje toliau tęsiasi gana lygi vietovė, o taip pat ir abiejų upių kairiųjų krantų slėnių šlaitai; paviršius paveiktas jame įvairiu laiku vykusių urbanistinių pasikeitimų, dabar jo dalis dirvonuoja, dalis apaugusi medžiais, dalis užstatyta miesto pastatais ir užklota gatvių danga	DP sprendiniuose esamas reljefo keitimas neplanuojamas
Kultūrinis sluoksnis (sudarytas daugiausiai iš pilkos žemės, iki 2-2,5 m storio, su akmenų grindiniais, statinių liekanomis, griuvenomis ir archeologiniais radiniais; sluoksnis apardytas, o vietomis visiškai suardytas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis ištirta 1987 m., 1992 m., 1994 m., su pertraukomis 2007-2014 m.; -; 2016 m	Bet kokie žemės judinimo darbai teritorijoje gali būti vykdomi vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nuostatomis

KRETINGOS MIESTO ISTORINĖ DALIS (UN.KVR KODAS 17091)

Nagrinėjamoje teritorijoje esančios Vertingosios savybės	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
Gatvių trasos: Vilniaus, Maironio, J. Pabrėžos, J. K. Chodkevičiaus, Trumposios, V. Nagevičiaus, Vytauto, Kęstučio, Birutės, Akmenės, Žemaičių, Mėguvos, Šaltinio, Laisvės, F. Janušio g., Malūno tak.	DP sprendiniai neturi įtakos Vilniaus ir J. Pabrėžos gatvių trasoms
Reljefas (Centrinės dalies, V ir P - lygus, PV, V ir ŠV šlaitais besileidžiantis link Akmenos u., Š dalies link kapinių - kalvotas	DP sprendiniuose esamas reljefo keitimas neplanuojamas
Kultūrinis sluoksnis (-; -; žr. KVR Kretingos senojo miesto vietos 12310, A1821 vertingąsias savybes;	Bet kokie žemės judinimo darbai teritorijoje gali būti vykdomi vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011

	„Archeologinio paveldo tvarkyba“ nuostatomis
Vilniaus g. perspektyva Nr. 1 Š-P kryptimi į Šv. Antano rūmus, u. k. 27504, G386K11 bei į Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčią	DP sprendiniuose jokie naujadarai, galintys turėti įtaką Vilniaus g. perspektyvai neplanuojami.
Dominantės - Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksas: Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia, u. k. 27495, G386K1, Bernardinų (pranciškonų) vienuolyno namas, u. k. 27496, G386K2, Bernardinų (pranciškonų) gimnazija, u. k. 27498, G386K4, Šv. Antano rūmai	DP sprendiniuose jokie naujadarai, galintys turėti įtaką ar konkuruoti su nurodytomis dominantėmis neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSAS (UN.KVR KODAS1429)

Į planuojamą teritoriją patenkančios vertingosios savybės	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
Planinės struktūros, kurią sudaro bažnyčia, vienuolyno namas, tvora su vartais, gimnazija, šarvojimo koplyčia, šiaurės pastatas, ūkinis pastatas, malūnas su užtvanka, lurdas, tiltas, Šv. Antano rūmai, pietų pastatas, 14 kryžiaus kelio koplyčių, skirtingų tūrių statinių tūrinė erdvinė kompozicija	DP sprendiniai komplekso planinės struktūros ir sudėties nekeičia
XIX a. I p. vienuolyno sodo tvoros liekanos: akmens pamato fragmentas teritorijos P dalyje	Akmens pamato fragmentas saugomas. Jokie nauji darbai šioje teritorijoje neplanuojami
Teritorijos PR dalyje XVII a. buv. pastato liekanos: akmens ir keraminių plytų mūro pamatų fragmentai	Akmens ir keraminių plytų mūro pamatų fragmentai saugomi. Jokie nauji darbai šioje teritorijoje neplanuojami
Saulės laikrodis ir akmuo su dubeniu vienuolyno kiemelyje	Saulės laikrodis ir akmuo su dubeniu vienuolyno kiemelyje saugomi. Jokie nauji darbai šioje teritorijoje neplanuojami
Kultūrinis sluoksnis	Detaliajame plane numatyta statyba šiauriniame vienuolyno kieme ir vakarinėje parapijos namų pusėje. Šiose vietose prieš pradedant statybos darbus, vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2011

	„Archeologinio paveldo tvarkyba“, būtina atlikti archeologinius tyrimus. Kitose sklypo dalyse žemės judinimo darbai neplanuojami.
Pagrindinis įvažiavimas į vienuolyno teritoriją ir įėjimas į bažnyčios šventorių iš Vilniaus g. pusės	Pagrindinis įvažiavimas ir įėjimas iš Vilniaus gatvės saugomas. Jokie nauji darbai šioje teritorijoje neplanuojami
Lapuočių medžių eilės pagal bažnyčios ir šventoriaus tvorą, vienuolyno sodo tvorą; pavieniai medžiai ir jų grupės šventoriuje,	DP sprendiniai nei pavieniams medžiams, nei jų grupėms įtakos neturės
Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - sakralinė, visuomeninė, edukacinė, ūkinė.	Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis DP sprendiniais nekeičiama

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIA (27495)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO BERNARDINŲ (PRANCIŠKONŲ) VIENUOLYNO NAMAS (27496)

Vertingosios savybės, kurios gali būti įtakojamos detaliojo plano sprendinių	*Rengiamo detaliojo plano sprendiniai*
Sudėtinis, sudarytas iš netaisyklingos U raidės formos plano, 2 a. su pastoge ir rūsiais pagrindinio korpuso bei L raidės formos plano, 2 a. su pastoge ir rūsiu P korpuso; pagrindinis korpusas su bažnyčios PR fasadu formuoja uždarą kiemelį (P korpusas pastatytas 1932 m., per 1949-1950 m. restauraciją prie P korpuso ŠR dalies pristatytas plytų mūro priestatas, P korpuso pastogėje XXI a. pr. įrengtos patalpos);	Kretingos raj. sav. teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto Bendrojo plano sprendiniuose numatyta užtikrinti urbanistikos paveldo išryškinimą ir atgaivinimą, pritaikyti jį viešam pažinimui ir naudojimui (kultūriniam-pažintiniam turizmui). Atsižvelgiant į šią BP nuostatą, XX a pab. suformuotoje pastogės erdvėje planuojama įrengti bernardinų svečių namus.

	Pastogės pritaikymas nepakeis ir nepažeis nustatytų pastato autentiškų vertingųjų savybių.
Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - sakralinė.	Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis DP sprendiniais nekeičiama

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO TVORA IR VARTAI (27497)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas tvoros ir vartų vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO BERNARDINŲ (PRANCIŠKONŲ) GIMNAZIJA (27498)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas bernardinų gimnazijos vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO ŠARVOJIMO KOPLYČIA (27499)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas šarvojimo koplyčios vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO ŠIAURĖS PASTATAS (27500)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas šiaurės pastato vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO ŪKINIS PASTATAS (27501)

Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas ūkinio pastato vertingąsias savybes, neplanuojami.

KRETINGOS BERNARDINŲ VIENUOLYNO IR VIEŠPATIES APREIŠKIMO ŠVČ. MERGELEI MARIJAI BAŽNYČIOS STATINIŲ KOMPLEKSO KRYŽIAUS KELIO KOPLYČIOS (31601)

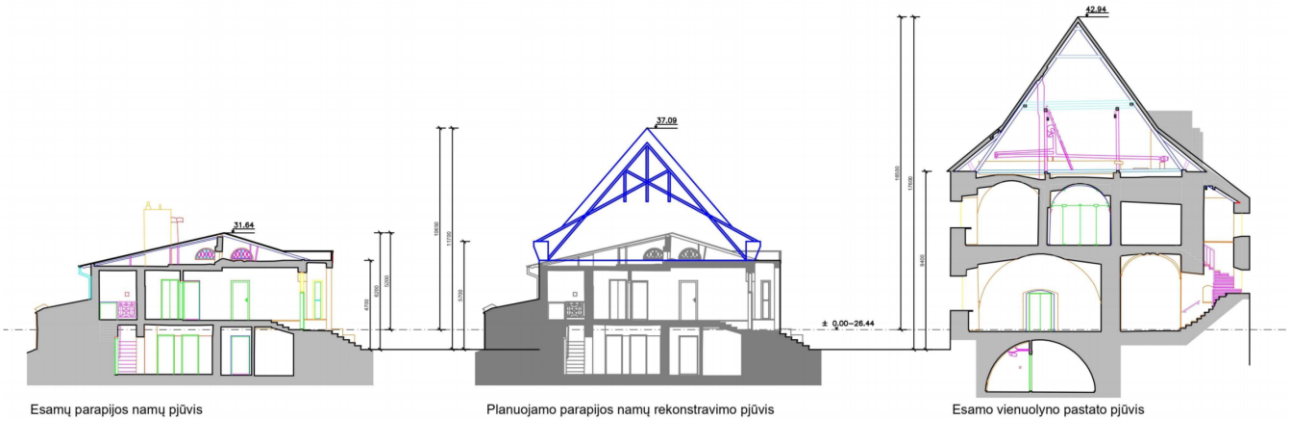
Detaliajame plane jokie sprendiniai, galintys pakeisti, pažeisti ar kitaip įtakoti nustatytas Kryžiaus kelio koplyčių vertingąsias savybes, neplanuojami.

PARAPIJOS NAMAI

Nagrinėjamoje teritorijoje yra du pastatai neįtraukti į Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso sudėtį – tai yra TRP plane 16 nr. pažymėta Klebonija - Parapijos namų pastatas ir 17 Nr. pažymėtas Gimnazijos priestatas.

Jokie su gimnazijos priestatu susiję darbai detaliajame plane neplanuojami.

Parapijos namų pastatą numatoma paaukštinti ir praplėsti. Dabartinis jo tūris yra suformuotas 1984 m, dvigubai padidinant jau stovėjusio pastato užstatymą.
Parapijos namų pastatas, Apibrėžtų teritorijos ribų plane pažymėtas, kaip kitas teritorijoje esantis objektas, komplekso visumoje išsiskiria savo beveik plokščiu stogu, tinkuotais fasadais ir architektūriniu stiliumi.



Esamų parapijos namų pjūvis — Planuojamo parapijos namų rekonstravimo pjūvis — Esamo vienuolyno pastato pjūvis

Pastatą siekiant susieti su bernardinų ansamblio stilistika, planuojama paaukštinti stogą, jo proporcijas priderinant prie vienuolyno pastato stogo proporcijų. Esamas vienuolyno aukštis iki kraigo yra 16.50 m. Bažnyčios pagrindinio tūrio aukštis iki karnizo -17.50 m. Planuojamas Parapijos namų aukštis iki kraigo – 12 m. Taigi, rekonstruotas pastatas savo aukščiu niekaip neužstos ir nekonkuruos su šalia esančiais komplekso pastatais.
Tinkuotus šviesius fasadus siūloma dažyti plytų spalva, tokiu būdu sukuriant foną dviem prieš pastatą stovinčioms baltoms Kryžiaus kelio koplyčioms.

Vadovaujantis LR teisės aktais visuomeniniame pastate privalo būti dvi evakuacinės laiptinės. Visos patalpos pritaikytos žmonių su negalia poreikiams ir netrukdomam savarankiškam patekimui į jas. Siekiant kuo mažiau keisti esamą pirmojo aukšto ir rūsio išplanavimą, vakarinėje pastato pusėje virš esamų betoninių nusileidimo į rūsį pandusų planuojamas priestatas su nauja laiptine ir vertikaliu keltuvu jame. Visi žmonės be kliūčių į pastatą galės patekti tiesiai nuo aplink esančio žemės paviršiaus. Vidine laiptine arba vertikaliu keltuvu nusileisti į rūsį, pakilti į pirmąjį aukštą ar pastogę.

Pastato užstatymo išplėtimas planuojamas esamų betoninių pandusų vietoje, t. y. jau judinto grunto plote, todėl poveikis kultūrinimas sluoksniams bus minimalus. Tačiau bet kokie žemės judinimo darbai turi būti vykdomi vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nuostatomis.

Išvados

Detaliojo plano sprendiniuose numatytas dviejų teritorijoje esančių pastatų reglamentų keitimas:

1. Vienuolyno pastatas. Išsaugant esamą vienuolyno pastato tūrį, architektūrinę išraišką, aukštų išplanavimą, visas nustatytas vertingąsias savybes, XX a atkurto stogo pastogėje numatyta įrengti bernardinų svečių namus. Liftas ir svečių namų vestibiulis planuojami šiaurinėje pastato pusėje uždaruose vidaus kiemuose. Į jokias išorines perspektyvas šie naujadarai nepatenka ir įtakos paveldo apžvalgai neturi. Taip pat, būdami priešingoje pastato pusėje, jie nekonkuruoja su pagrindiniais ir svarbiausiais patekimais į bažnyčią bei vienuolyną. Priestatai projektuojami savarankiškų konstrukcijų taip, kad ateityje esant poreikiui, juos būtų galima demontuoti atkuriant būklę, buvusią iki šių priestatų atsiradimo.

2. Parapijos namai. 1984 m. suformuotas pastatas nėra paveldo objektas. Jo tūris nėra saugomas, o vizualinė įtaka aplinkinei teritorijai – minimali. Aukštinamas šio pastato stogas savo proporcijomis derinamas prie vienuolyno stogo proporcijų, tokiu būdu parapijos namų tūrį siekiant priartinti prie kitų komplekso pastatų stilistikos. Šie pokytis nustatytų komplekso vertingųjų savybių nesuardys, joms nepakenks ir jų nepažeis.

Kitų nagrinėjamoje teritorijoje esančių pastatų reglamentų keitimas detaliojo plano sprendiniuose nenumatytas.

Parengti detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia, nesunaikina, nepakeičia nustatytų vertingųjų savybių. Jie sukuria prielaidas ir galimybes įgyvendinti LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir Kretingos raj. savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano nuostatas bei tikslus:

- išsaugoti Lietuvos Respublikos teritorijoje esantį nekilnojamąjį kultūros paveldą ir jį perduoti ateities kartoms, sudaryti sąlygas visuomenei jį pažinti ir juo naudotis.
- išryškinti ir atgaivinti urbanistikos paveldą.
- Kretingos miesto istorinę dalį pritaikyti viešajam pažinimui ir naudojimui (kultūriniam-pažintiniam turizmui).

Projekto vadovė (TPV 0091) A. Taurosevičienė