

UAB „ELBERTA“

ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 566 4/0001:443), ESANČIO LAIVIŲ G. 30, SALANTAI, KRETINGOS R., KVARTALO DETALUSIS PLANAS

SPRENDINIAI

Planavimo organizatorius:



Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius

**Kretingos rajono
savivaldybė**

Planavimo užsakovas – UAB „Rivona“

UAB „ELBERTA“ direktorė

Jolanta Antanaitienė

Projekto vadovas

Evaldas Ramanauskas

KAUNAS 2026

Vykdytojai:

PV Evaldas Ramanauskas

PDV Jurga Misiūnė

Inž. Jolanta Antanaitienė

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	4
IVADAS.....	4
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	6
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas.....	7
1.2. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai	14
1.3. Planuojamos teritorijos teisinis statusas.....	14
1.4. Planuojamos teritorijos gretimybės.....	15
2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS.....	17
2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai	17
2.2. Kiti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai.....	21
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai.....	22
3. SPRENDINIAI	31
3.1. Teritorijų naudojimo reglamentai	31
3.2. Servitutai	33
3.3. Užstatymo, statybos zonos reglamentai	34
7.4. Susisiekimo infrastruktūra	35
7.5. Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonoje.....	36
7.6. Inžineriniai objektai	39
7.7. Gaisrinė sauga	39
7.8. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai	41
3. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS	43
1.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos	43
1.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos	43
1.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.....	44
1.4. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas	44
4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO APIBENDRINIMAS.....	45
GRAFINĖ DALIS	46

PRIEDAS Nr. 1. Žemės sklypo (kadastro Nr. 566 4/0001:443), esančio Laivių g. 30, Salantai, Kretingos r., kvartalo detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Rengimo pagrindas. Žemės sklypo (kadastro Nr. 566 4/0001:443), esančio Laivių g. 30, Salantai, Kretingos r., kvartalo detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kretingos rajono savivaldybės mero 2024-05-08 potvarkiu V3-287 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5664/0001:443), esančio Laivių g. 30, Salantų m., Kretingos r., kvartalo detaliojo plano rengimo“.
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-05 įsakymu Nr. A1-287 „Dėl detaliojo plano rengimo, planavimo tikslų ir planavimo darbų programos patvirtinimo“ ir šiuo įsakymu patvirtinta planavimo darbų programa

Planavimo lygmuo. Rengiamas detalusis planas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Detaliojo plano planavimo tikslas. Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai:

1. Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
2. 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.
3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.
4. Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus

Teritorijos naudojimo reglamentai:

Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo (kultūros paveldo vietovių ir jų apsaugos zonų, kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų) apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai (pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir kita), inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Parengti racionalią susisiekimo sistemą nuo pagrindinio kelio iki planuojamos teritorijos, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
2. Rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai;
3. Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
4. Numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą;
5. Nurodyti ir išlaikyti gretimų sanitarinės apsaugos zonos ribas ir tvarkymo režimą;
6. Įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
7. Įvertinti visus teritorijoje galiojančius ir šalia planuojamos teritorijos patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2004, Nr. 153-5571);
3. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
4. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5-75);
5. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr. 36-1544);
6. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
7. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (įstatymo priėmimo data – 2020-05-07, paskelbtas TAR, 2020-05-22, Nr. 10869);
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096);
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650);
10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl planų ir programų atrankos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 136-4971);
11. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);
12. Teritorijų planavimo normos (TAR, 2014-01-08, Nr. 91) ir kt.

Detaliojo plano ryšys su kitais teritorijų planavimo dokumentais:

Kretingos rajono savivaldybės ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178, teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222.

Detaliojo plano rengimo pagrindimas

Vienas iš detaliojo plano rengimo tikslų ir uždavinių yra nustatyti didesnę vieno mažmeninės prekybos objekto bendrą plotą, nei jis nustatytas Kretingos rajono savivaldybės ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimo sprendiniuose (toliau – bendrasis planas). Remiantis bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos dalis – žemės sklypas Laivių g. 30 patenka į funkcinę zoną G3. Pagal bendrojo plano sprendinius, šioje zonoje yra galima iki 500 m² prekybos objekto statyba, neatliekant kitų bendrajame plane nurodytų reikalavimų – tai yra nerengiant papildomų teritorijų planavimo dokumentų.

Remiantis bendrojo plano aiškinamojo rašto Teritorijų naudojimo reikalavimų lentelę (3.2.1 lentelę), nustatytos pastatų naudojimo paskirtys užstatomų teritorijų funkcinėse zonose:

- mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 500 m² (G3 – galima),
- mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 1000 m² (G3 – negalima),
- mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 2000 m² (G3 – negalima).

Atsižvelgiant į tai, kad teritorijos vystytojas žemės sklype galėtų pastatyti didesnę nei 500 m² bendro ploto parduotuvę yra vertinami papildomi bendrojo plano reikalavimai dėl mažmeninės prekybos objektų bendro ploto padidinimo galimybių.

Remiantis bendrojo plano sprendiniais nustatyti šie papildomi reikalavimai:

„Bendrajame plane atskiroms funkcinėms zonoms nustatytas mažmeninės prekybos objektų didžiausias bendrasis plotas gali būti detalizuojamas – padidinamas ar sumažinamas, rengiant

žemesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus visam teritoriniam vienetui (urbanistiniam centrui)“.

Bendrajame plane nurodytas teritorinis vienetas nėra konkrečiai apibūdintas, skliaustuose nurodytas „urbanistinis centras“. Urbanistinis centras bendrajame plane naudojamas išskiriant miesto, miestelio, kaimo teritoriją, tačiau kokią tiksliai teritoriją turi apimti urbanistinis centras bendrajame plane nėra konkrečiai apibrėžta. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 3 dalyje 1 punkte nurodyta, kad:

„Planuojamos teritorijos gali būti detalizuojamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai rengiami urbanistinių centrų teritorijoms (miestų, miestelių, didesnių kaimų teritorijoms), kvartalų grupėms. Taip pat gali būti rengiami kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai seniūnijų ar kitoms funkcinio bendrumo išsiskiriančioms teritorijoms. Juose detalizuojami suplanavimo sprendiniai, įvertinant tos teritorijos ir gretimybių vystymosi poreikius.“

Bendrojo plano 4 skyriuje nurodyta, kad: *„Naujos plėtros teritorijose rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus – detaliuosius planus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, jie turi būti rengiami ne mažesnei teritorijai nei kvartalas.“*

Bendrajame plane nustatytas kvartalo apibrėžimas: *„Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūrinis elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja esamos ir / ar numatytos bendrajame plane gatvės ir/ ar keliai, ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos (6 laipsnių ir statesni šlaitai), vandens telkinių, želdynų, miško naudmenų teritorijos, esami antropogeniniai komponentai.“*

Kaip numatyta Bendrojo plano aiškinamojo rašto 4 dalyje – bendrojo plano sprendinių įgyvendinimui rengiami Salantų miesto – gyvenviečių kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai – bendrieji planai M 1:2000. Kitokiu atveju – naujos plėtros teritorijose rengiami žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai – detalieji planai, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kurie turi būti rengiami ne mažesnei teritorijai nei kvartalas.

Atsižvelgiant į tai, kas aukščiau išdėstyta, šiame darbe priimta, kad detaliojo plano rengimas išskirto kvartalo teritorijai ties žemės sklypu Laivių g. 30, Salantuose, atitinka bendrojo plano reikalavimus, pagal kuriuos gali būti vykdoma detaliojo plano rengimo procedūra su tikslu įvertinti mažmeninės prekybos objekto bendro ploto padidinimo galimybes.

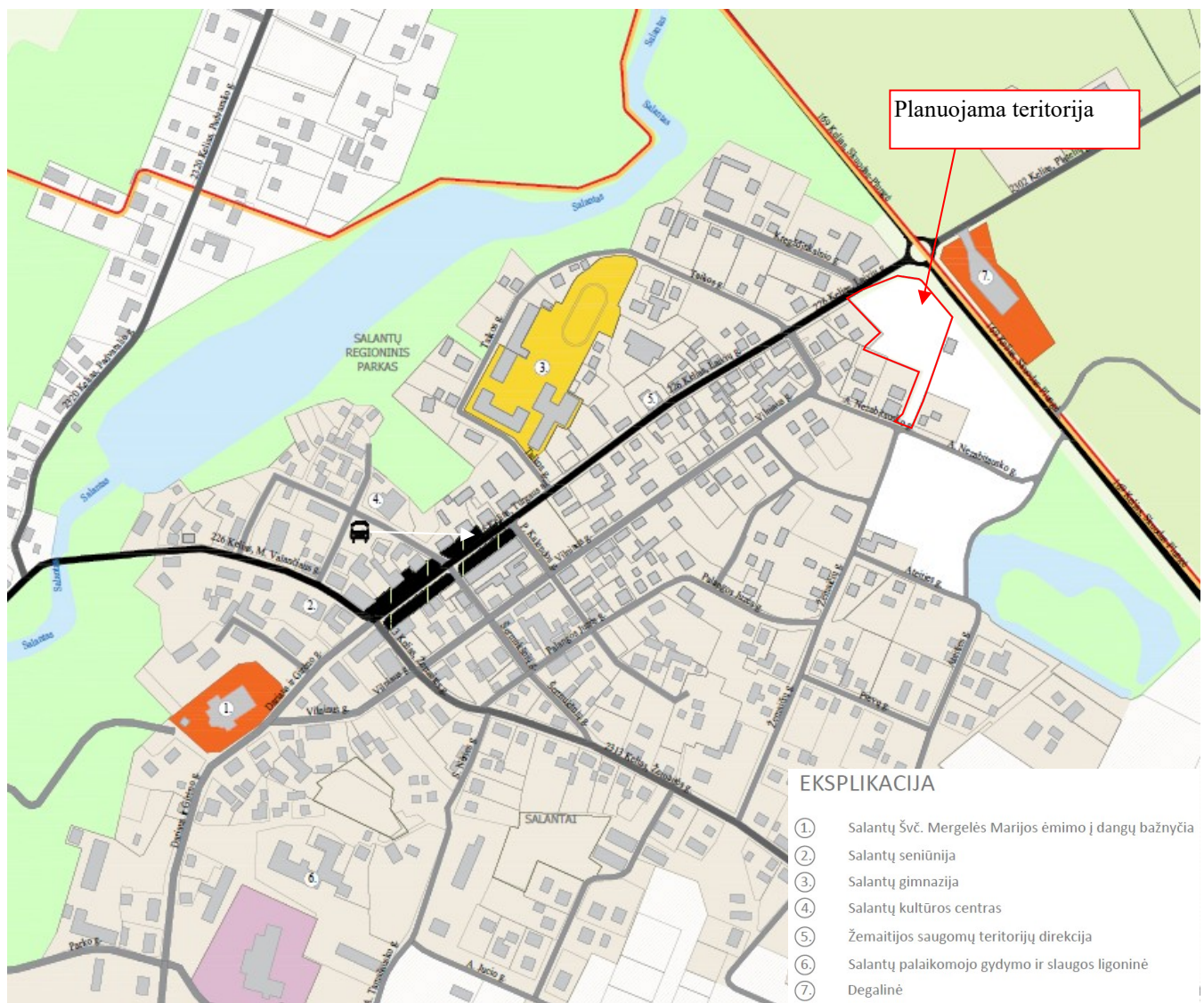
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas

Planuojama teritorija yra Salantų miesto šiaurinėje dalyje, prie Plungės (krašto kelias Nr. 169) ir Laivių g. (krašto kelias Nr. 226), greta pagrindinio įvažiavimo į Salantų miestą, šalia dviejų krašto kelių žiedinės sankryžos.

Planuojamos teritorijos plotas apie 0,726 ha.

Teritorija yra prie pagrindinės Salantų miesto funkcinės-kompozicinės ašies – Laivių gatvės, kuri jungia miestelio centrinę dalį su kitomis gyvenamosiomis vietovėmis. Ji nutolusi į šiaurės rytus nuo miesto centrinės dalies – apie 0,6 km (Turgaus aikštės), o nuo Salantų Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčios – apie 0,8 km.



1.1.1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema

Nagrinėjama teritorija

Detaliajame plane bendrai nagrinėjamą teritoriją sudaro teritorija tarp Plungės gatvės (krašto kelias Nr. 169), Laivių gatvės (krašto kelio Nr. 226), A. Nezabitausko gatvės, apimant užstatytas teritorijas esančias tarp šių gatvių iki rytinės pusėje esančių neužstatytų teritorijų.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra gyvenamasis kvartalas su sodybiniu užstatymu. Pastatai vienučiai – dvibučiai, vieno aukšto. Pastatų architektūra tradicinė – 1 aukšto su dvišlaičiais stogais.

Iš kitų aplinkinių objektų, nepriskirtų nagrinėjamai teritorijai, svarbu paminėti kitoje krašto kelio Nr. 169 pusėje esančią degalinę. Tolimesni gretimi pastatai, kurie išsidėstę prie Laivių gatvės, taip pat tradicinės architektūros, 1 aukšto su šlaitiniais stogais (žr. fotofiksacijas – 1.1.3 – 1.1.13 pav.).

Planuojama teritorija

Planuojamoje teritorijoje yra du žemės sklypai. Žemės sklypas Laivių g. 30 (plotas 3973 m²) yra komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo. Žemės sklypas Laivių g. 30 yra neužstatytas, teritorijoje yra pievų naudmenos. Žemės sklypas Laivių g. 32 yra atskirųjų želdynų teritorijų bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus teritorijų naudojimo būdų. Žemės sklype Laivių g. 32 yra esamas pravažiavimas, jungiantis A. Nezabitausko gatvę su Laivių gatve. Pravažiavimas yra gruntinis ir pilnai nėra įrengtas, teritorijoje nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros tinklai. Šiaurinėje šio sklypo dalyje, ties krašto kelio Nr. 169 riba, yra pastatytas paminklinis kryžius, kuris sudaro vieną iš svarbių Salantų miesto erdvinės struktūros elementų. Kryžius pastatytas ant kalvos, gerai apžvelgiamas nuo tranzitinių krašto kelių – jis formuoja Salantų „miesto vartus“.

Reljefas

Teritorijos reljefas sudėtingas, kalvotas. Žemės paviršiaus peraukštėjimas nuo Laivių gatvės dalies vakarinėje pusėje iki planuojamos teritorijos ribos rytinėje pusėje, siekia apie 5 m, nuo altitudės 63,47 vakarinėje pusėje iki altitudės 68,65 rytinėje pusėje.

Želdiniai

Teritorijoje nėra gausu medžių želdinių, didžiąją teritorijos dalį sudaro natūralus gruntas su žoline augmenija. Teritorijoje yra keletas krūmų ir vaismedžių.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės sklype taip pat vyrauja žolinė augmenija, pieva. Sklypo šiaurės vakariniame kampe, greta pastatyto kryžiaus auga keletas medžių (kalninės pušys).

Susisiekimo sistema

Kaip minėta aukščiau, planuojamos teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės keliais Nr. 169 ir 226. Šiems keliams taikoma kelio apsaugos zona – 50 m nuo kelio briaunos. Šios kelio apsaugos zonos apima ir planuojamos teritorijos žemės sklypus.

Laivių gatvė, kuri yra krašto kelias Nr. 226, patenka į gyvenvietės teritoriją, kuri yra pažymėta tarp kelio ženklų – Gyvenvietės pradžia – gyvenvietės pabaiga, todėl jos daliai miesto teritorijoje taip pat taikomas B kategorijos gatvės statusas.

Visuomeninis transportas

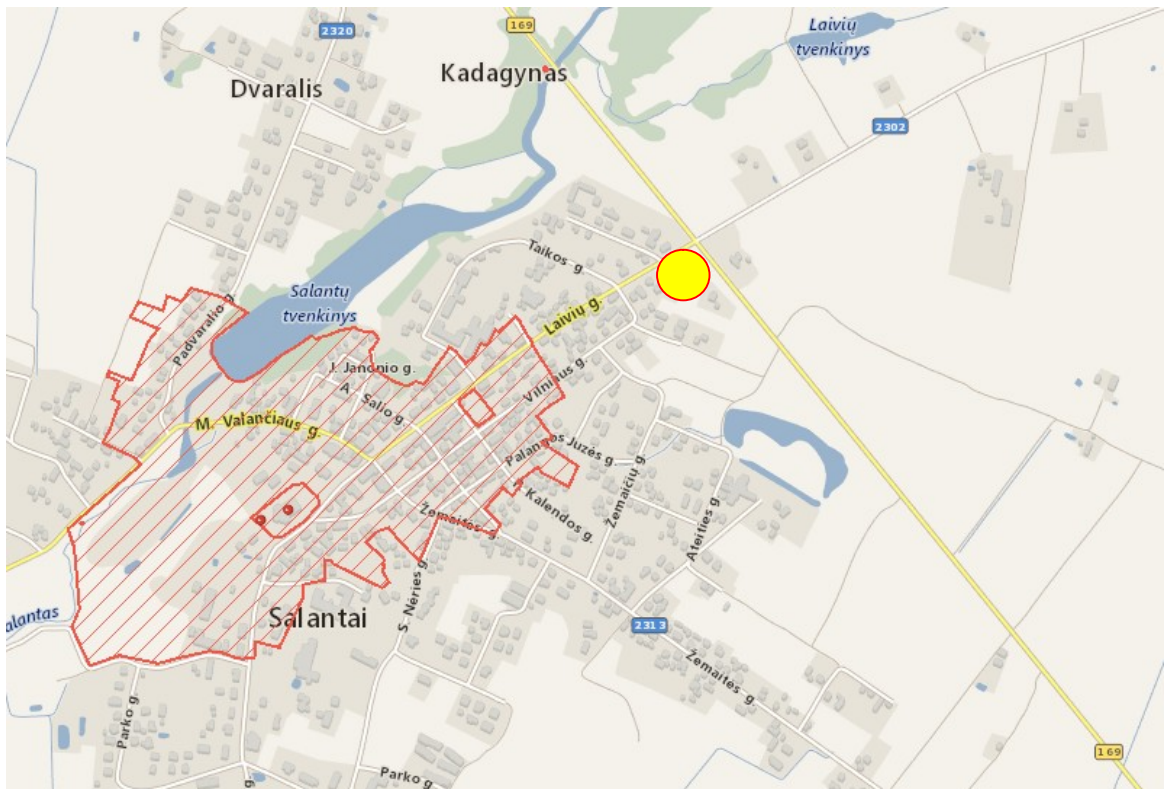
Visuomeninio transporto sustojimas yra už 0,5 km prie Turgaus aikštės.

Saugomos teritorijos,

Planuojama teritorija patenka į Salantų regioninio parko ribas.

Gamtinis karkasas, kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą ar saugomas teritorijas, ar kultūros paveldo objektų teritorijas.



1.1.2 pav. Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros vertybių žemėlapis (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>,
žiūrėta 2024-09-12)

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra dalis inžinerinių tinklų. Inžineriniai tinklai yra įrengti žemės sklype Laivių g. 32. Žemės sklype Laivių g. 30 inžinerinių tinklų nėra, čia yra įrengti tik atskirų inžinerinių tinklų ženklinimo elementai.

Laivių g. 32 yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, požeminiai elektros, ryšių kabeliai.

Greta planuojamos teritorijos, Laivių gatvėje, 3 m atstumu nuo žemės sklypo Laivių g. 30, yra įrengtas hidrantas.

Inžinerinės infrastruktūros tinklams taikomi LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (apsaugos zonos ir joms taikomi reikalavimai).

Teritorija patenka į Salantų vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3B juostos teritoriją.



1.1.3 pav. Salanto upės slėnis nuo Mosėdžio pusės krašto kelyje Nr. 169



1.1.4 pav. Krašto kelias Nr. 169 ties sankryža su Laivių gatve (krašto keliu Nr. 226)



1.1.5 pav. Paminklinis kryžius Salantų miesto prieigose – planuojamoje teritorijoje



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės



Salanto upės vaizdas nuo degalinės



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės

1.1.6 pav. Planuojamos teritorijos ir jos prieigų vaizdas nuo degalinės, esančios kitoje krašto kelio Nr. 169 pusėje nei planuojama teritorija



1.1.7 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas nuo Laivių gatvės pusės



1.1.8 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas link A. Nezabitausko gatvės pusės



1.1.9 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas nuo A. Nezabitausko gatvės pusės



1.1.10 pav. A. Nezabitausko gatvė. Vaizdas link Vilniaus gatvės



1.1.11 pav. Laivių gatvė. Vaizdas link Salantų miesto centro. Gatvės perspektyvoje – Salantų Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčios bokštai



1.1.12 pav. Laivių gatvė. Vaizdas link sankryžos su krašto keliu Nr. 169. Būdingas Salantų miesto užstatymas



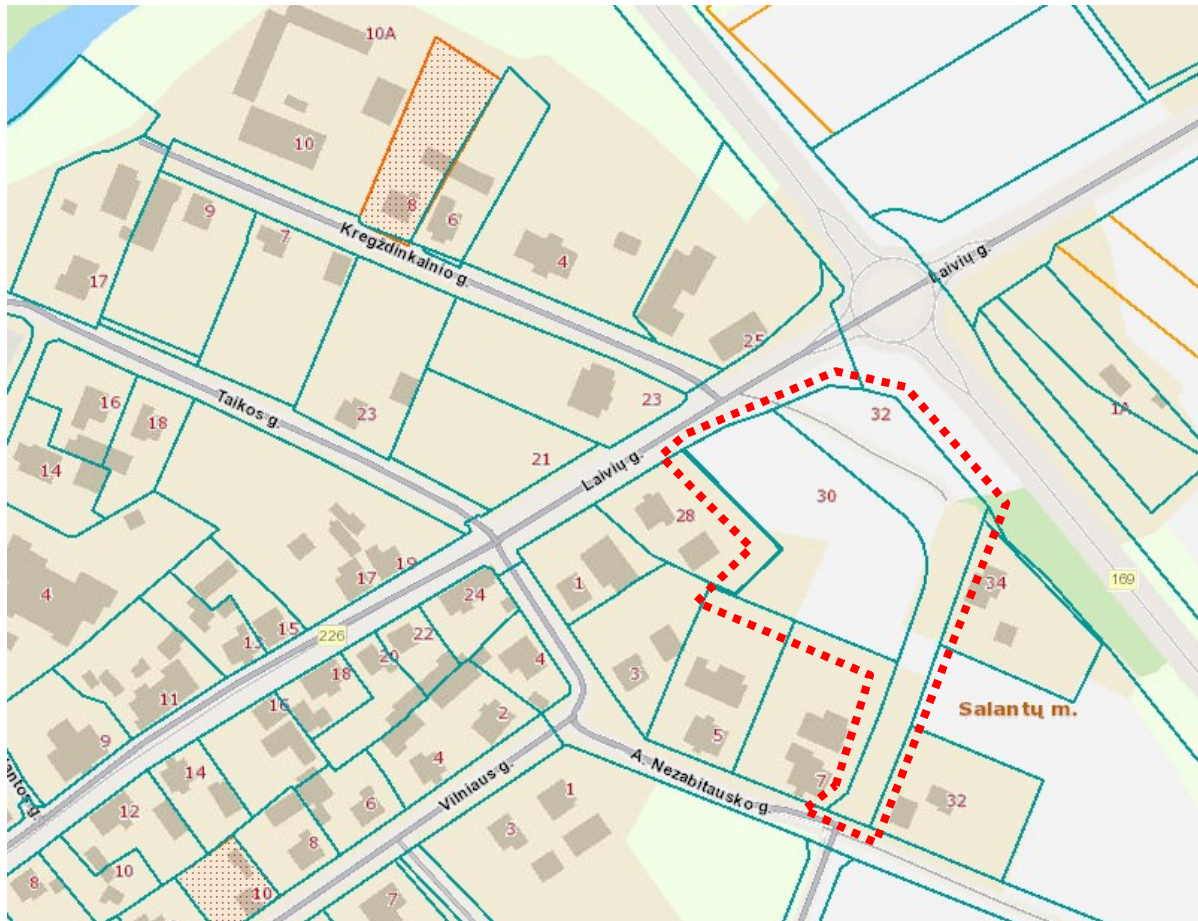
1.1.13 pav. Laivių gatvės išsklotinė ties planuojama teritorija – žemės sklypas Laivių g. 30

1.2. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai

Planuojama teritorija šiuo metu nėra užstatyta. Nagrinėjamoje teritorijoje yra esami gyvenamieji pastatai. Objektų, kurie keltų neigiamą poveikį visuomenės sveikatai nei nagrinėjamoje teritorijoje, nei kitoje gretimoje aplinkoje - nėra.

1.3. Planuojamos teritorijos teisinis statusas

Planuojamoje teritorijoje yra 2 registruoti žemės sklypai. Žemės sklypų registro duomenys pateikiami lentelėje žemiau.



1.3.1 pav. Planuojamoje teritorijoje esanti žemės sklypų struktūra ir pastatai (šaltinis: www.regia.lt)

1.3.1 lentelė. Planuojamos teritorijos objektai

Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nuosavybė
1. Laivių g. 30, Salantai	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5993-2259 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:443 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3973 ha	Privatus asmuo

2. Laivių g. 32, Salantai	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5981-1151 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/7001:48 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų Žemės sklypo naudojimo būdas: koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3291 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657
---------------------------	--	---

1.4. Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojama teritorija ribojasi su krašto keliais, gyvenamųjų pastatų sklypais, žemės ūkio teritorija.

Teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

Žemės sklypų ir objektų, su kuriais ribojasi planuojamos teritorijos dalys, pateiktos lentelėje.

1.4.1 lentelė. Planuojamos teritorijos gretimybės

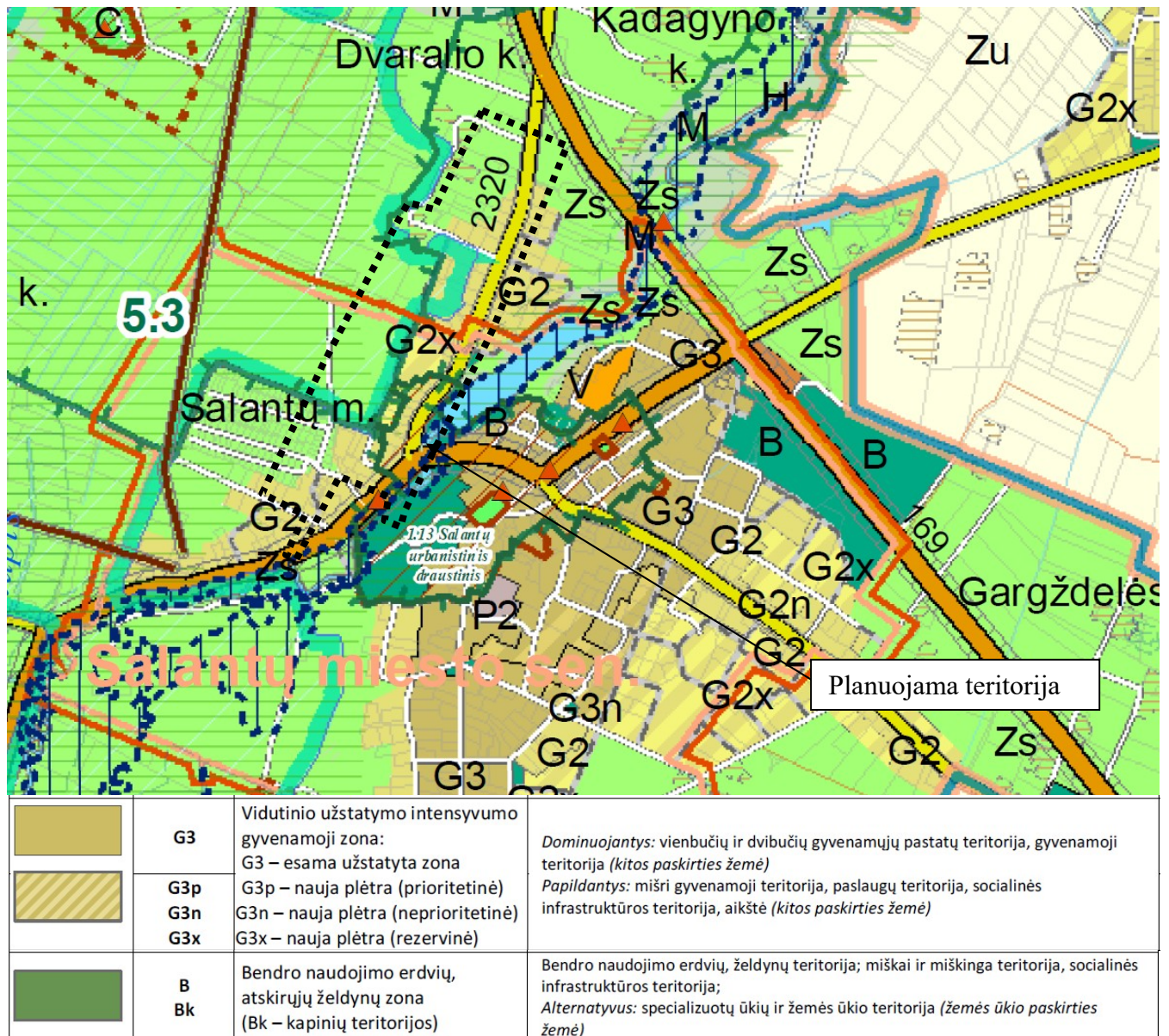
Nr.	Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nuosavybė
1.	1. Laivių g. 28, Salantai (sklypas su statiniais)	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-0535-0907 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/0001:190 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo būdas: Mažaaukščių gyvenamųjų namų pobūdis: statybos Žemės sklypo plotas: 0.1665 ha Užstatyta teritorija: 0.0544 ha	Privatus asmuo
2.	A. Nezabitausko g. 5, Salantai, (sklypas su statiniais)	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-0539-8136 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/0001:192 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo būdas: Mažaaukščių gyvenamųjų namų pobūdis: statybos Žemės sklypo plotas: 0.1932 ha Užstatyta teritorija: 0.0946 ha	Privatus asmuo
3.	A. Nezabitausko g. 7, Salantai	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-6032-5004 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/0001:447 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų būdas: pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.2319 ha Užstatyta teritorija: 0.0778 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė Kretingos rajono savivaldybė, a.k. 111106657
4.	Salantai, Žemaičių g. 32	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-1806-4638 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/0001:250 Salantų m. k.v.	Privatus asmuo

		numeris, pavadinimas: Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo Mažaaaukščių gyvenamųjų namų pobūdis: statybos Žemės sklypo plotas: 0.1968 ha Užstatyta teritorija: 0.0700 ha	
5.	Salantai, Žemaičių g. 34	2.1. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 5664-0001-0077 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/0001:77 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų būdas: pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.1875 ha Užstatyta teritorija: 0.0320 ha	Privatus asmuo
6.	Krašto kelias Nr. 169 Skuodas - Plungė	2.1. Žemės sklypas Aprašymas / pastabos: Krašto kelias Nr. 169 Skuodas - Plungė (ruožnas nuo 20,005 km iki 27,144 km) Unikalus daikto numeris: 4400-4459-1959 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/7001:1 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo Susisiekimo ir inžinerinių tinklų būdas: koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 2.8619 ha Kelių plotas: 2.8619 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Akcinė bendrovė "Via Lietuva", a.k. 188710638
7.	Krašto kelias Nr. 226 Kartena-Kūlpėnai-Salantai	2.1. Žemės sklypas Kretingos r. sav., Salantai Aprašymas / pastabos: Krašto kelias Nr. 226 Kartena-Kūlpėnai-Salantai, ruožnas nuo 18.230 km iki 19.274 km. Unikalus daikto numeris: 4400-5981-1151 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/7001:2 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo Susisiekimo ir inžinerinių tinklų būdas: koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 1.2535 ha Kelių plotas: 1.2535 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Akcinė bendrovė "Via Lietuva", a.k. 188710638
8.	Nezabitausko g., Salantai	2.1. Žemės sklypas Kretingos r. sav., Salantai Unikalus daikto numeris: 4400-5875-8793 Žemės sklypo kadastro numeris, pavadinimas: 5664/7001:31 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo Susisiekimo ir inžinerinių tinklų būdas: koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3978 ha Užstatyta teritorija: 0.3978 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657

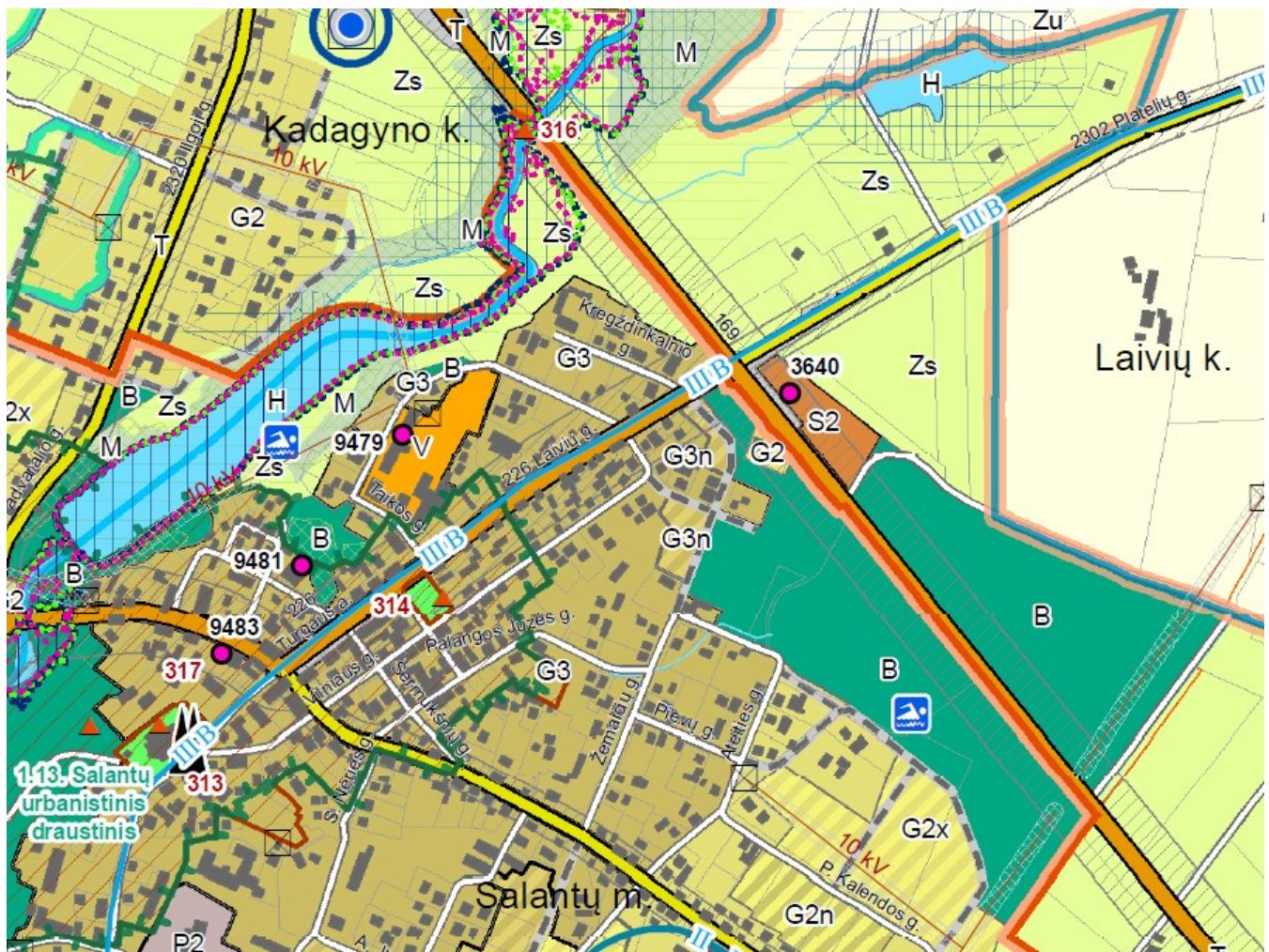
2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai

Teritorija planuojama remiantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo planu, patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178 (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222) (toliau – bendrasis planas).



2.1.1 pav. Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies bendrojo plano keitimo II tomo „Kretingos miestas ir jo apylinkės“ Pagrindinio brėžinio.



2.1.2 pav. Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimo I tomo „Kretingos rajonas“ MS-6 brėžinio – Kretingos rajono savivaldybės teritorijos urbanistiniai centrai – Salantai.

Bendrajame plane pateikti teritorijų suplanavimo sprendiniai, kurie pateikiami atskirose bendrojo plano aiškinamojo rašto dalyse. Žemiau pateikiami bendrojo plano sprendiniai, susiję su rengiamo detaliojo plano tikslais ir uždaviniais.

1 DALIS. TERITORIJŲ NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Remiantis bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną G3n (nauja plėtra – neprioritetinė). Šioje zonoje dominuojantis teritorijų naudojimo tipas išskiriamas vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Papildantys: mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, aikštė (kitos paskirties žemė).

Remiantis bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje nustatytas mažmeninės prekybos objektų didžiausias bendras plotas 500 m². Kartu bendrajame plane nurodoma, kad šio reikalavimo tikslinimas (mažmeninės prekybos objektų didžiausio bendro ploto didinimas) gali būti atliekamas rengiant žemesnio lygmens kompleksinį teritorijų planavimo dokumentą urbanistiniam vienetui.

Atsižvelgiant į tai, kad teritorijoje yra siekiama įvertinti galimybes statyti didesnę mažmeninės prekybos objektą, yra rengiamas šis detalusis planas išskirto kvartalo teritorijoje.

Bendrajame plane nustatyti šie teritorijos užstatymo reikalavimai:

Užstatymo reglamentai: pastatų aukštų skaičius – 2-3 a., užstatymo tankis ≤ 25 , užstatymo intensyvumas – $\leq 0,5$.

Užstatymo tipas: sodybinis; mišrus; atskirai stovinčių pastatų; laisvas užstatymas.

Funkciniai prioritetai: renovacinė palaikomoji urbanizacija

Komercinės paskirties ir pramonės objektų teritorijų sklypų dydžiai gyvenamosiose zonose:
G3 ne centrinėje dalyje >0,4 ha.

2 DALIS. PASTATŲ PASKIRTYS. Bendrajame plane nustatyta galimybė statyti komercinės paskirties objektus – mažmeninės prekybos pastatus.

3 DALIS. TERITORIJOS FORMAVIMO REIKALAVIMAI. Bendrajame plane nustatyta, kad urbanizuotose ir urbanizuojamose rajono savivaldybės teritorijose viešosios infrastruktūros teritorijos bendroje sudėtyje turi sudaryti ne mažiau 30 %.

4 DALIS. UŽSTATOMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMAS IR TVARKYMAS

1. Bendrieji reikalavimai:

- 1.1. Visi statybiniuose sklypuose išdėstomi pagrindiniai pastatai (išskyrus laisvo planavimo užstatymą ir pramonės zonos pastatus) turi būti orientuoti į gatvę. Pagalbiniai ar ūkiniai įėjimai gali būti šoniniuose ar galiniame fasade.
- 1.2. Pastatai savo masteliu turi derėti su kaimyniniais pastatais.

2. Užstatymo ir pastatų aukščio reglamentavimas:

- 2.1. Bendrajame plane pateikiami teritorijų aukštingumo reglamentai – nurodomas galimas pastatų aukštų skaičius (3.1.2 lentelė). Užstatymo aukštis papildomai reglamentuojamas nurodant maksimalų pastatų aukštį iki karnizo ir stogo viršaus (3.5.1 lentelė).

3.5.1 lentelė. Galimo pastatų aukštų skaičiaus bei didžiausio leistino pastatų aukščio reikalavimai

Galimas pastatų aukštų skaičius	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, m	
	Iki karnizo, m	Iki stogo viršaus, m
1	5 ¹⁾	9 ¹⁾
2	7,5	12
3	10	15

Pastaba – ¹⁾ aukščio reikalavimai tikslinami pagal zonoms nustatytus reikalavimus atskiroms funkcinėms zonoms

Nagrinėjamoje teritorijoje – funkcinėje zonoje galimas pastatų aukštų skaičius – 3 aukštai. Atitinkamai taikytini reikalavimai iki karnizo – 10 m, iki stogo viršaus – 15 m.

6 DALIS. UŽSTATYMO REIKALAVIMAI SKIRTINGO NAUDOJIMO TERITORIJOMS

Atsižvelgiant į detaliojo plano rengimo tikslus ir uždavinius, detaliojo planu nagrinėjamai teritorijai aktualus mišraus naudojimo, komercinės paskirties pastatų užstatymas. Bendrajame plane nustatyti šie mišraus naudojimo, komercinės paskirties pastatų užstatymo reikalavimai:

1. Mišraus naudojimo, komercinės paskirties pastatų užstatymas

1.1. Bendrieji reikalavimai:

- 1.1.1. Mišraus naudojimo, o taip pat komercinės paskirties pastatų užstatymas gyvenamosiose zonose bendruoju atveju turi atitikti reguliaraus užstatymo formavimo principus.
- 1.1.2. Pastatų, išdėstomų gyvenamosiose zonose, taip pat paslaugų zonose, pirmo aukšto langai ir/ar durys gatvės pusėje turi būti permatomi, ne mažiau kaip 40 % pastato gatvės fasado ilgio (65 % – S zonoje). Aklinos sienos pirmo aukšto lygyje gali tęstis ne daugiau nei 7,5 m (aklinomis sienomis laikomos tos, kurios neturi permatomų langų ir/ar durų), jei jos ilgesnės, jas skaidyti naudojant tūrio įtraukimus ar pasitelkiant kitas architektūrines priemones.
- 1.1.3. Pagrindinis įėjimas turi būti nuo gatvės pusės.

- 1.2.2. Krūmai: kalninis serbentas (lot. *Ribes alpinum*), sodinis putinas (lot. *Viburnum lantana*), baltauogė meškytė (lot. *Symphoricarpos albus*), baltoji sedula (lot. *Cornus alba*); alyvos (lot. *Syringa vulgaris*), lanksvos (lot. *Spirae bumalda*, *Spirae niponica*, *Spiraea cinarea*), kt.
2. Tujų želdiniai kaimo gyvenamųjų vietovių gatvių erdvėse ir kitose viešose erdvėse nenaudotini. Siekiant išsaugoti kaimų kraštovaizdžio savitumą, G1 zonose nerekomenduojama tujų naudoti ir užstatomų sklypų priekiniuose bei šoniniuose kiemuose.

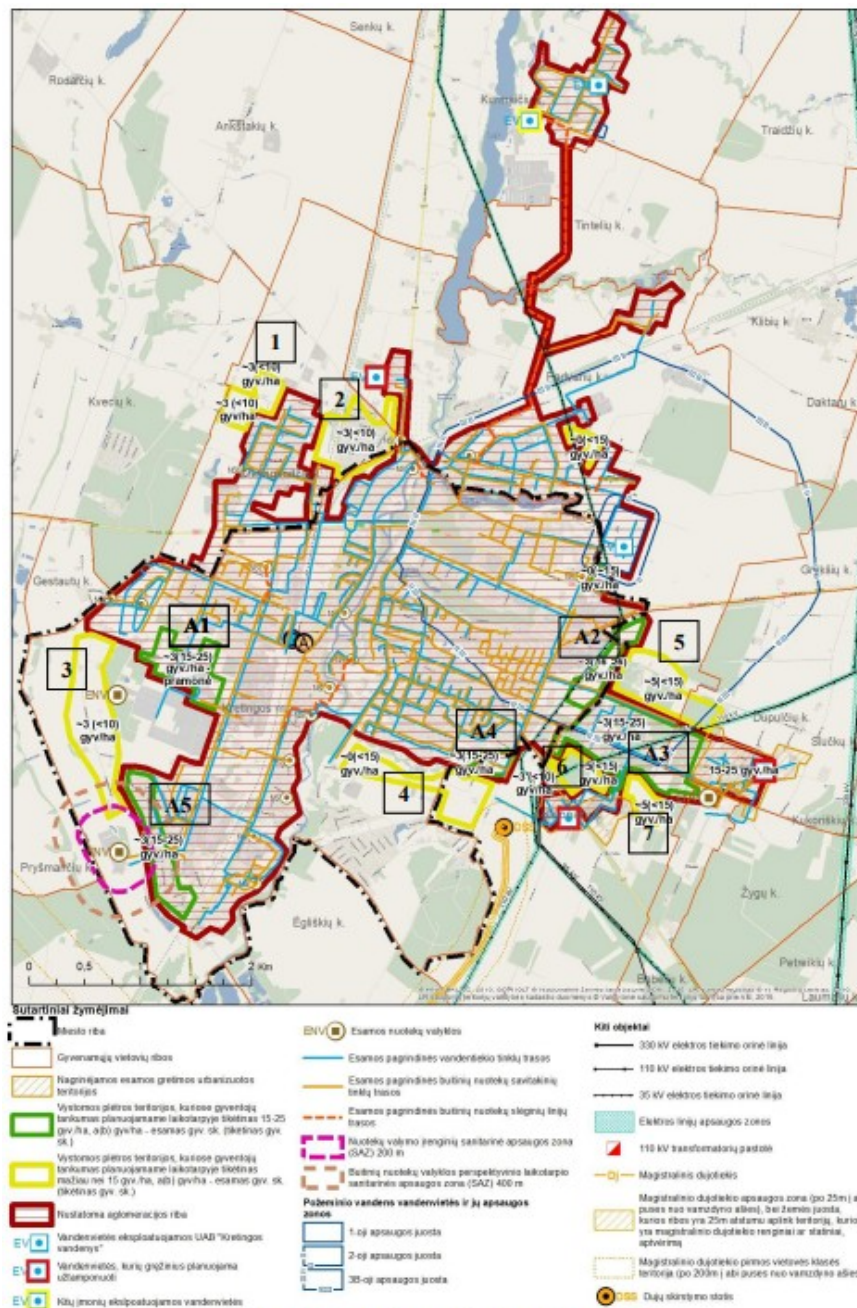
2.2. Kiti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje kitų kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų nėra parengta.

2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

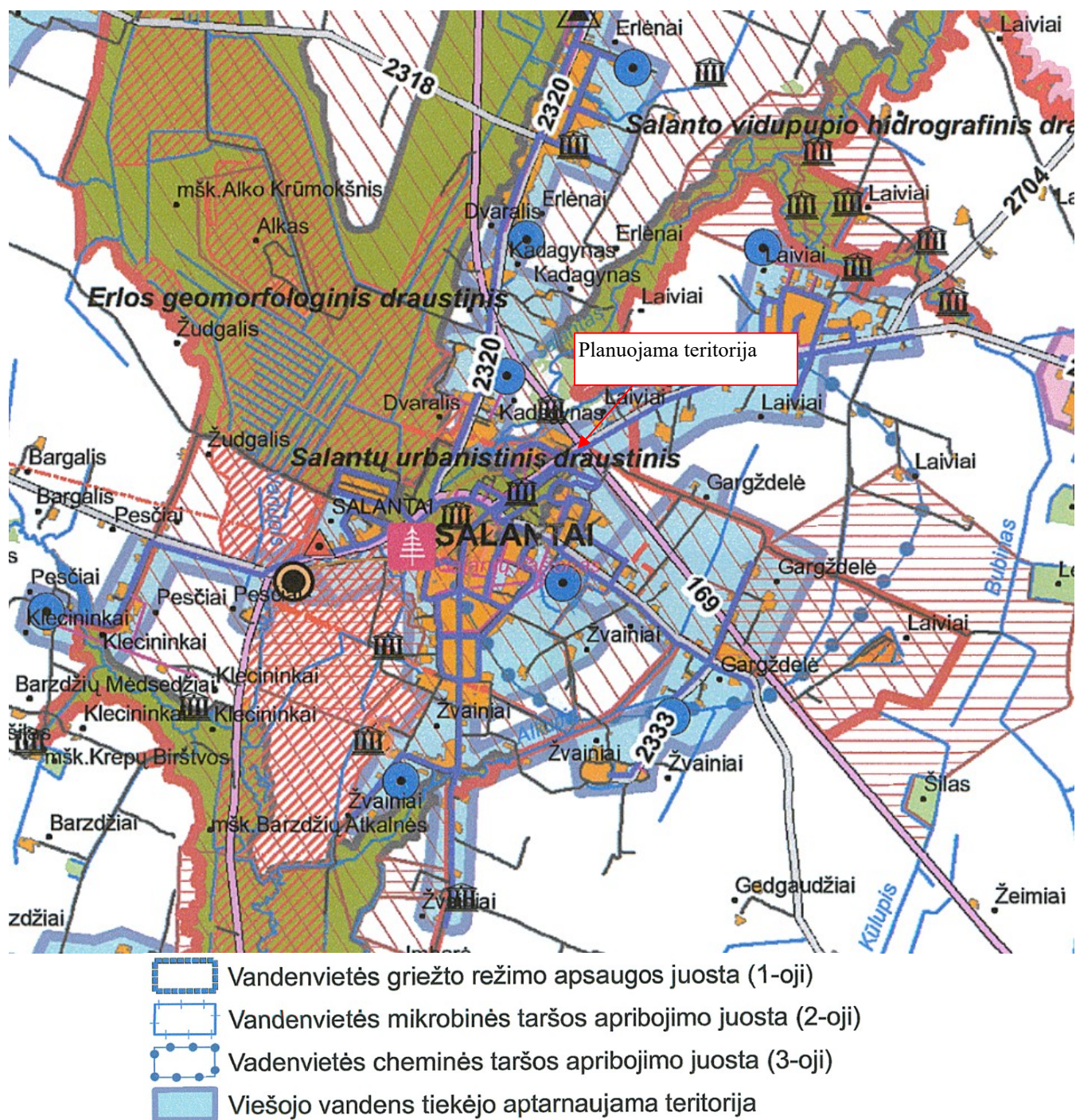
Planuojamai teritorijai taikomi galiojantys aukštesnio lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas., T00086297, 2021-06-01;
- 2) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00036517 (000562000450), 2011-05-05 (vėlesni specialiojo plano koregavimo dokumentai)
- 3) Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06;
- 4) Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schema, T00082023, 2018-06-07,
- 5) Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21.
- 6) Salantų regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR Vyriausybės 2019 m. birželio 5 d. nutarimu Nr. 573



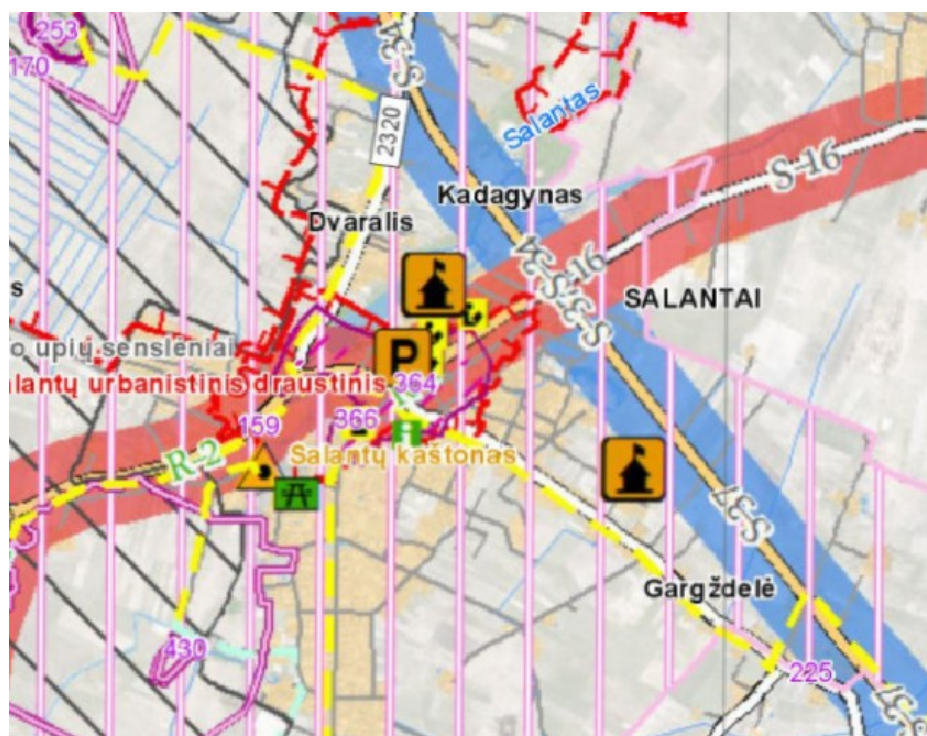
3 pav. Kretingos aglomeracijos ribų nustatymo analizė

2.2.1 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (T00086297, 2021-06-01). Specialiojo plano koregavimu nustatyta Kretingos aglomeracijos teritorija. Specialiojo plano sprendiniai įtakos Salantų miestui ir planuojamai teritorijai neturi.



2.2.2 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00036517 (000562000450), 2011-05-05) ištrauka. Planuojama teritorija pagal specialiojo plano sprendinius patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją.





Dviračių trasos

Esamos susisiekimo paskirties dviračių trasos

Pagal prioritetą

I prioriteto dviračių trasos

II prioriteto dviračių trasos

Pagal paskirtį

R-1 R-1 Numatytos rekreacinės paskirties dviračių trasos (trasos Nr.)

S-1 S-1 Numatytos susisiekimo paskirties dviračių trasos (trasos Nr.)

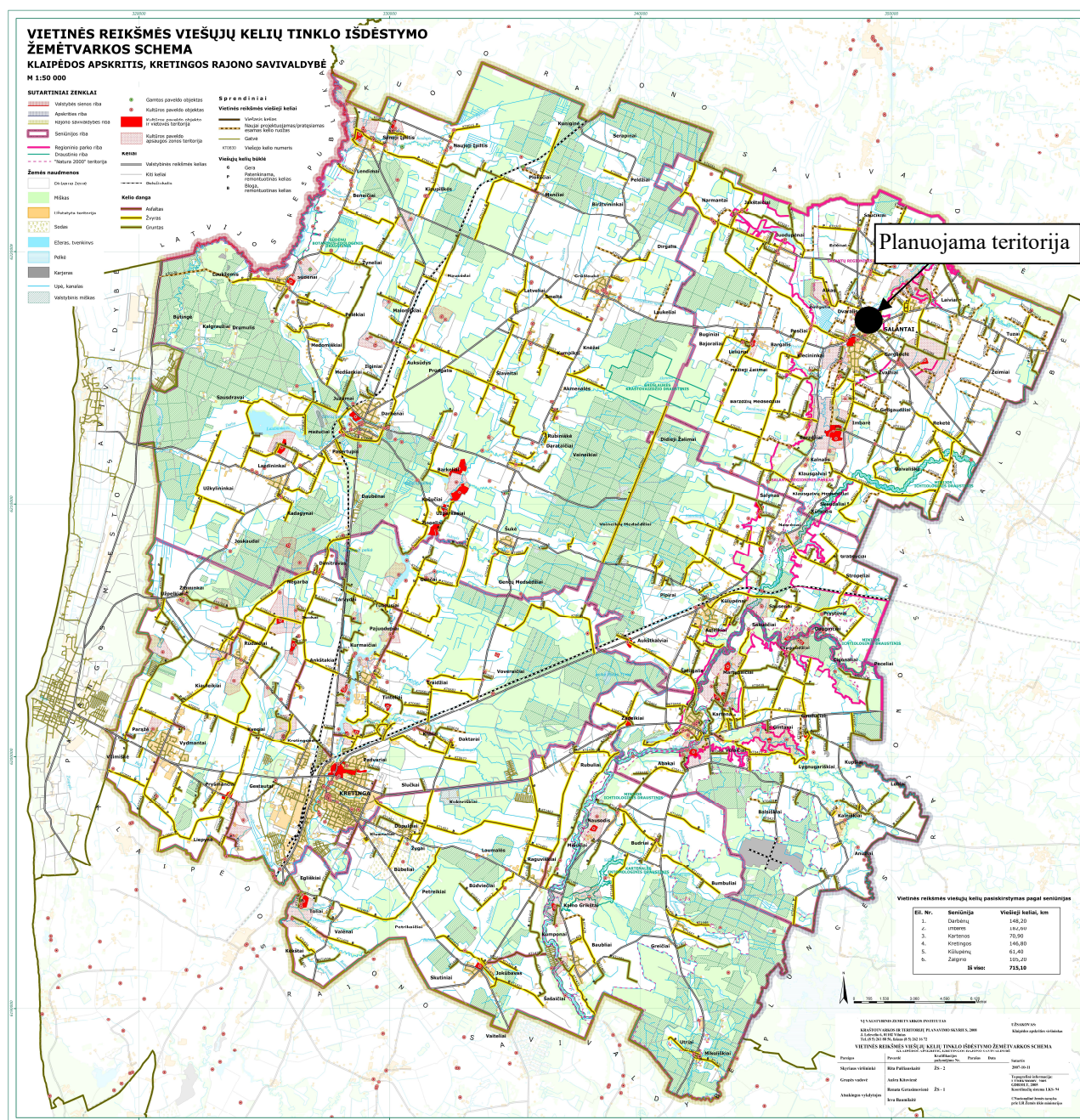
Dviračių trasų susikirtimai su geležinkeliu
(įrengti dviejų lygių)

Salantų regioninio parko tvarkymo planas

Esami dviračių turistiniai maršrutai/takai

Planuojami dviračių turistiniai maršrutai/takai

2.2.4 pav. Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06 (pagrindinio brėžinio ištrauka). Pagal specialiojo plano sprendinius greta planuojamos teritorijos numatytos I ir II prioriteto dviračių trasos.



2.2.5 pav. Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schema, T00082023, 2018-06-07 (kopija. Ištrauką žr. žemiau)

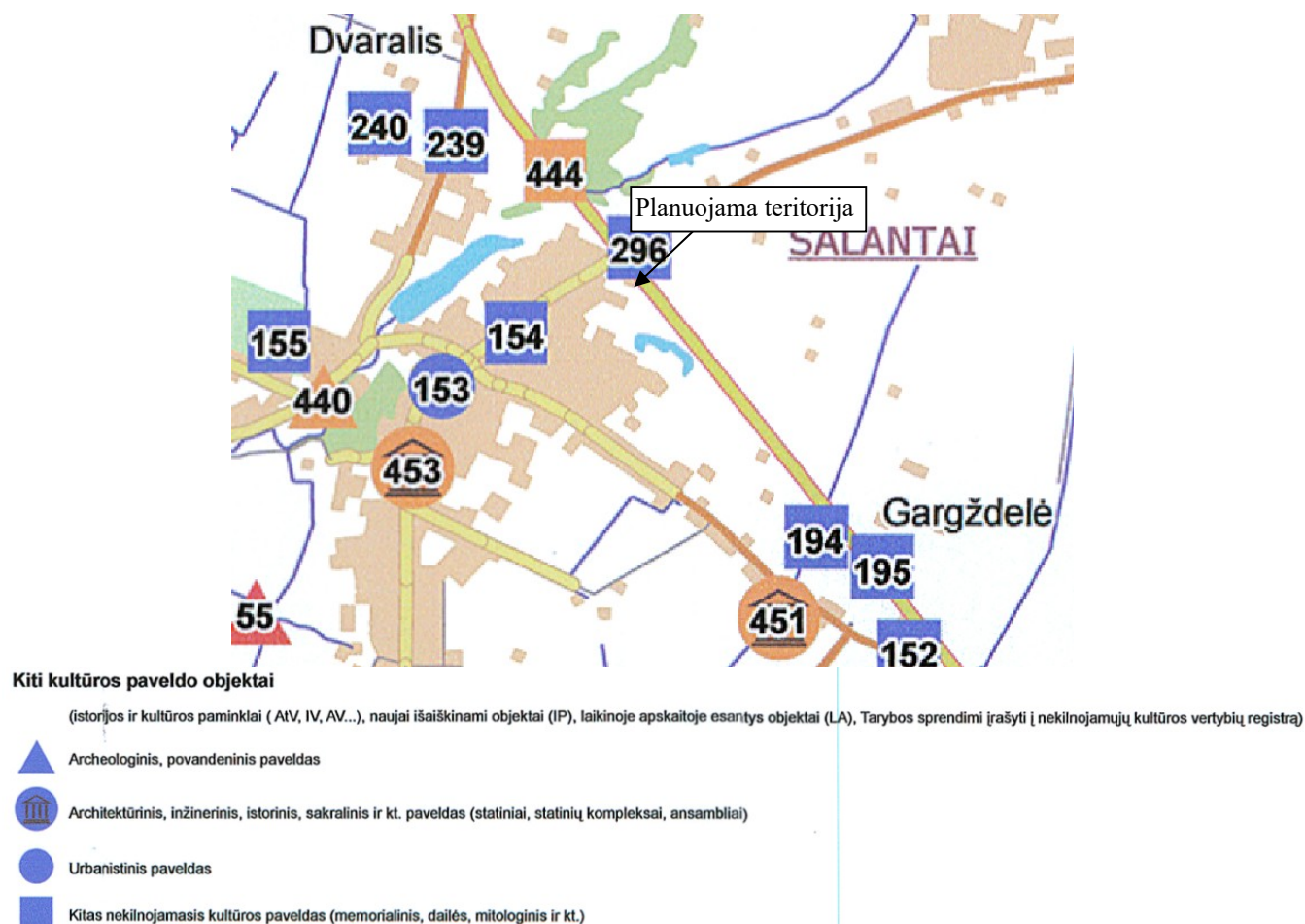


S p r e n d i n i a i

Vietinės reikšmės viešieji keliai

-  Viešasis kelias
-  Naujai projektuojamas/pratęsiamas esamas kelio ruožas
-  Gatvė
- KT0830 Viešojo kelio numeris

2.2.6 pav. Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka, T00082023, 2018-06-07. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta vietinės reikšmės kelių,



2.2.7 pav. Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21. Pagal kultūros paveldo tinklų schemą planuojamoje teritorijoje esantis paminklinis kryžius buvo įtrauktas į kitus kultūros paveldo objektus (memorialinis, dailės, mitologinis ir kt.), tačiau kultūros vertybių registre šiuo metu šis objektas nėra užregistruotas (www.kvr.lt)



KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS

Gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės KTZ

Bendrojo tvarkymo miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių KTZ grupėje:

GŪe Ekstensyvaus tvarkymo KTZ

GŪi Intensyvaus tvarkymo KTZ

2.2.8 pav. Salantų regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR Vyriausybės 2019 m. birželio 5 d. nutarimu Nr. 573. Pagal tvarkymo planą planuojama teritorija patenka į bendrojo tvarkymo miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje galimi intensyvaus tvarkymo reglamentai.

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais formuojami 2 esami žemės sklypai. Žemės sklypas Laivių g. 30 formuojamas nustatant žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas Laivių g. 32 formuojamas išlaikant žemės naudojimo būdus – atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklype Laivių g. 30 numatoma galimybė prekybos paskirties pastato statybai, kurio bendras plotas gali būti iki 1100 m².

3.1. Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypams yra nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės sklypams nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus sudaro: teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, leidžiamasis užstatymo tankis, leidžiamasis užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, galimi žemės sklypų dydžiai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtys, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Teritorijos naudojimo reglamentai formuojamiems žemės sklypams pateikti 3.1.1 lentelėje.

3.1.1 lentelė. Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo adresas	Laivių g. 30, Salantai, Kretingos r.
Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3973
Sklypo statusas	Formuojamas esamas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	iki stogo viršaus 10 m / iki stogo karnizo 7,5 m
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	75,50
Užstatymo tankumas (%)	25
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,3
Užstatymo tipas	Atskirai stovintys pastatai (ap)
Žemės sklypų dydžiai	didžiausias – 4250 m ² / mažiausias – 3650 m ²
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 10
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	206, 207
Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);	
Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Pastatų aukštų skaičius	2
Statinių paskirtys	Prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai / inžineriniai statiniai
Leistinas mažmeninės prekybos objekto bendras	1100 m ²

plotas	
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);	
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);	
Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);	
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius – vienuoliktas skirsnis)	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą sprendžiamas šiose vietose: - Nuo krašto kelio Nr. 226 esama nuovaža per žemės sklypą Laivių g. 32 (sklypas pagrindiniame brėžinyje Nr. 2). - Iš A. Nezabitausko gatvės per žemės sklypą Laivių g. 32 (sklypas pagrindiniame brėžinyje Nr. 2).

Žemės sklypo Nr.

2

Žemės sklypo adresas

Laivių g. 32, Salantai, Kretingos r.

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3291
Sklypo statusas	Formuojamas esamas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	-
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	-
Užstatymo tipas	-
Žemės sklypų dydžiai	didžiausias – 3600 m ² / mažiausias – 3000 m ²
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	
Pastatų aukštų skaičius	-
Aukštis iki karnizo, m	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);	

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);	
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);	
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);	
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);	
Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą sprendžiamas šiose vietose: • Nuo krašto kelio Nr. 226 esama nuovaža. • Iš A. Nezabitausko gatvės.

Esamų sklypų ribos gali būti keičiamos rengiant ŽSFP projektus. Esant poreikiui, prieš ŽSFP projekto rengimą ar jo rengimo metu gali būti rengiamos teritorijos plėtojimo koncepcijos, kurių sprendiniais remiantis ŽSFP projekte nustatomi sklypų formavimo, pertvarkymo, amalgamacijos sprendiniai. Prieš rengiant ŽSFP projekto sprendinius teritorijų plėtojimo koncepcijai turi pritarti sklypų savininkai ir miesto vyriausias architektas.

3.2. Servitutai

Formuojamiems žemės sklypams, kurie privalomai nenumatomi skirti viešam naudojimui, yra nustatomi atitinkami servitutai. Servitutai nustatomi žemės sklypui Nr. 1. Žemės sklypui Nr.2 servitutai nenustatomi – sklypas skirtas viešiesiems poreikiams.

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi šie servitutai:

- – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);
- – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).

Servitutai - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 206, 207) nustatomi esamiems ir galimiems naujiems inžineriniams tinklams. Šie servitutai, taikomi inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype galima naujų objektų statyba, kuriems bus reikalingi nauji inžineriniai tinklai, apsaugos zonos ir servitutų ribos galės būti tikslinamos įrengus naujus inžinerinius tinklus, neatliekant detaliojo plano koregavimo. Esamų inžinerinių tinklų koridorių ribose nustatomi servitutai pateikiami lentelėje (3.2.1 lentelė).

3.2.1 lentelė. Inžinerinių tinklų servitutų sąrašas

Servituto Nr.	Žemės skl., kuriame nustatomas servit. Nr.	Servituto kodas	Servituto plotas, m ²
Sk1.1	1	206;207	16
Sk1.2	1	206;207	5

3.3. Užstatymo, statybos zonos reglamentai

Teritorijai nustatomi šie užstatymo, statybos zonos reglamentai:

1. Pastatų išdėstymo žemės sklype Nr. 1 reikalavimai:

- 1.1. Detaliajame plane pažymėta statybos zona sutampa su statybos riba.
- 1.2. Detaliajame plane statybos zona numatoma ne arčiau kaip 3 m iki gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų.
- 1.3. Išdėstant pastatus nustatytoje statybos zonoje turi būti laikomasi šių reikalavimų nustatytų statinių statybai gretimų sklypų ribų atžvilgiu (STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“). Reikalavimai *statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.*
- 1.4. Išdėstant pastatus ar statinius žemės sklypuose turi būti įvertinamas kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimo poreikis, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 3 punkto reikalavimus. *Remiantis šiuo teisės aktu, rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:*
 - *statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytas išimtis, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos; statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos*
- 1.5. Projektuojant, rekonstruojant pastatus esančius arčiau nei norminiuose dokumentuose nustatyti priešgaisriniai atstumai, turi būti numatomos atitinkamos priešgaisrinės kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510).

2. Pastatų paskirtys. Reglamentuose nurodant žemės sklypo Nr. 1 pastatų paskirtį, yra pateikiama pagrindinė pastatų paskirtis. Be nurodytos paskirties žemės sklype Nr. 1 gali būti

įrengiamos kitų paskirčių patalpos, atitinkančios nustatyto žemės naudojimo būdo reikalavimus.

3. *Pastatų išdėstymo, gretimų objektų įvertinimas Žemės sklype Nr.1:*

3.1. Žemės sklype išdėstomas pagrindinis pastatas turi būti orientuotas į gatvę. Pagalbiniai ar ūkiniai įėjimai gali būti šoniniuose ar galiniame fasade.

3.2. Pastatai savo masteliu turi derėti su kaimyniniais pastatais.

4. *Komercinės paskirties objektų teritorijų užstatymo reikalavimai žemės sklype Nr. 1.*

4.1. Komercinės paskirties pastatų užstatymas gyvenamosiose zonose bendruoju atveju turi atitikti reguliaraus užstatymo formavimo principus.

4.2. Pastatų pirmo aukšto langai ir/ar durys gatvės pusėje turi būti permatomi. Aklinos sienos pirmo aukšto lygyje gali tęstis ne daugiau nei 7,5 m (aklinomis sienomis laikomos tos, kurios neturi permatomų langų ir/ar durų), jei jos ilgesnės, jas skaidyti naudojant tūrio įtraukimus ar pasitelkiant kitas architektūrines priemones.

4.3. Pagrindinis įėjimas turi būti nuo gatvės pusės.

4.4. Pastatai gali turėti vidinį kiemą. Taip pat pastatai gali būti atitraukti nuo gatvės ribos, formuojant priekinį kiemą ir įrengiant jame poilsio vietas (suolai, kavinių terasos) ir/ar automobilių stovėjimo vietas.

5. *Reikalavimai statybinių žemės sklypų tvoroms.* Detalioju planu planuojamas žemės sklypas Nr. 1 ties ribomis, kurios ribojasi su gretimomis susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijomis, tvoromis neaptveriamas.

6. Planuojant teritorijas įvertinamos sugriežtinto naudojimo teritorijos:

7.1. Gamtinis karkasas – planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą;

7.2. Salantų vandenvietės apsaugos zonos – planuojama teritorija nepatenka į Salantų vandenvietės apsaugos zonas

7.3. kitų LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimų įvertinimas pateiktas 4 skyriuje.

7.4. Susisiekimo infrastruktūra

Detaliajame plane, vadovaujantis šiuo metu galiojančiais norminiais aktais (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“; STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“; 2011 02 22 įst. Nr. 1-64 „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ ir kt.), įvertinamas susisiekimo infrastruktūros vystymas.

Kelių, pravažiamųjų tinklas

Planuojama teritorija ribojasi su Plungės gatve, kuri kartu yra krašto kelias Nr. 169 ir Laivių gatvė, kuri yra krašto kelias Nr. 226. Laivių gatvei taip pat yra taikoma B kategorija.

Planuojant teritoriją, įvertinama, kad šalia kelių yra numatyti pėsčiųjų ir / ar dviračių takai (Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017). Nauji pėsčiųjų ar dviračių takai detaliajame plane nėra konkretizuojami, jie gali būti įrengiami žemės sklype Nr. 2 teritorijos sutvarkymo projektų rengimo metu, neatliekant detaliojo plano koregavimo.

Žemės sklype Nr. 2 yra esama nuovaža nuo krašto kelio Nr. 226, kurios remontas jau suderintas su valstybinį kelią valdančia bendrove UAB „Via Lietuva“ atskiru projektu (atliktas poveikio kelių saugumui vertinimas (pagal Poveikio kelių saugumui vertinimo reikalavimų ir tvarkos aprašą), pasirašyta įvažos remonto įgyvendinimo sutartis). Toliau nuo įvažos esanti privažiavimo dalis, apie 30 m nuo krašto kelio Nr. 226, preliminarai gali būti įrengiama ~ 4–4,5 m važiuojamosios dalies pločio.

Pagal poreikį, techninio projekto rengimo metu, gali būti sprendžiamas papildomų įvažiavimų į žemės sklypus įrengimas, kurie galėtų būti įrengiami nuo kvartalo vidaus privažiavimo. Naujų įvažiavimų įrengimo galimybė nuo krašto kelių nenumatoma.

Automobilių stovėjimas

Vadovaujantis galiojančiais normatyvais planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti naujas automobilių stovėjimo aikšteles. Automobilių stovėjimo vietos numatomos žemės sklype Nr. 1 (preliminari automobilių stovėjimo vietų zona pažymėta brėžinyje S-1). Automobilių stovėjimo vietos, jų išdėstymas gali būti tikslinamas techninių projektų rengimo metu, neatliekant detaliojo plano koregavimo.

Automobilių stovėjimo aikštelė žemės sklype Nr. 1 įrengiama ne arčiau kaip 10 m nuo krašto kelio Nr. 226 briaunos.

Planuojamoje teritorijoje minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turės būti nustatytas techninio projekto rengimo metu, įvertinant projektuojamo prekybos (pagal poreikį – paslaugų, maitinimo) paskirties pastato bendrą plotą. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyrių „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ reikalavimus.

Remiantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (XIII skyrius „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“), įrengiamose automobilių stovėjimo aikštelėse sklype Nr. 1 turės būti užtikrinta galimybė įrengti elektromobilių įkrovimo prieigas (įrengti elektromobilių pakrovimo stoteles), kurios sudarytų ne mažiau kaip 20 % bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų.

Įvažiavimai

Formuojamiems žemės sklypams nustatomos įvažiavimų vietos, automobilių stovėjimo reglamentai.

Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus sprendžiami esamų įvažų vietose.

Žemės sklype Nr. 2 yra esama nuovaža nuo krašto kelio Nr. 226, kurios remontas jau suderintas su valstybinį kelią valdančia bendrove UAB „Via Lietuva“ atskiru projektu (atliktas poveikio kelių saugumui vertinimas (pagal Poveikio kelių saugumui vertinimo reikalavimų ir tvarkos aprašą), pasirašyta įvažos remonto įgyvendinimo sutartis).

Pagal poreikį, techninio projekto rengimo metu, gali būti sprendžiamas papildomų įvažiavimų į žemės sklypus įrengimas, kurie galėtų būti įrengiami nuo kvartalo vidaus privažiavimo. Naujų įvažiavimų įrengimo galimybė nuo krašto kelių nenumatoma.

Inžinerinių tinklų įrengimas susisiekimo koridoriuose

Rengiant techninius projektus (rengiant pravažiavimų ir vandentiekio tinklų techninius projektus ar projekto dalis), pagal poreikį turi būti numatytas priešgaisrinių hidrantų įrengimas.

7.5. Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 226 apsaugos zonoje

Vieni iš detaliojo plano uždavinių yra nustatyti galimas statybos zonas formuojamame žemės sklype Nr. 1. Siekiant nustatyti statybos zonas yra įvertinamos esamos gretimos užstatytos teritorijos, inžineriniai tinklai, želdynai, taip pat specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga – kelių apsaugos zonos yra taikoma šalia planuojamos teritorijos esančiam valstybinės reikšmės krašto keliams Nr. 226 ir Nr. 169, kuriems, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsnio 2 dalimi, yra nustatoma kelių apsaugos zona (po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų (kelio Nr. 226 atveju nuo kelio dangos išorinių kraštų)).

Nustatant statybos zonų reglamentą, įvertinama, kad statyba valstybinės reikšmės krašto kelio 169 apsaugos zonoje galima tik tuo atveju, jei ši veikla atitinka Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo (patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353) reikalavimus.

Siekiant nustatyti naujos statybos galimumą (statybos zoną bei statybos ribą planuojamoje teritorijoje) yra atliekama užstatymo tankio analizė kairėje krašto kelio Nr. 226 pusėje, ruože tarp A. Nezabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų (žr. schemą). Šioje krašto kelio apsaugos zonos dalyje yra atliekamas užstatymo tankio skaičiavimas, siekiant pagrįsti, kad krašto kelio Nr. 226 apsaugos zona minėtame ruože yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis šiame kelio ruože ne mažesnis kaip 20 procentų (kelio apsaugos zonoje esančių užstatytų teritorijų sąrašas pateikiamas 3.5.1 lentelėje).

3.5.1 lentelė. Žemės sklypų, patenkančių į krašto kelio Nr. 226 apsaugos zoną tarp A. Nezabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų, sąrašas

Sklypo Nr. brėž.	Kadastrinis Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sklypo plotas kelio apsaugos zonoje tarp nagrinėjamų sankryžų	Užstatytas skl. plotas nagrinėjamoje kelio apsaugos zonoje	Paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Adresas
1	440020827934	1147	1150	1147	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. Nezabitausko g. 1, Salantai
2	566400010044	1535	863	0	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. Nezabitausko g. 3, Salantai
3	440005350907	1666	1642	1015	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Laivių g. 28, Salantai
4 (Planuojamas sklypas Nr. 1)	440059932259	3973	1770	0	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio sklypai	Laivių g. 30, Salantai
5 (Planuojamas sklypas Nr. 2)	440059811151	3291	1290	0	Kita	Atskirieji želdynai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Laivių g. 32, Salantai
Laivių gatvės dalis	440045430039	12535	444	0	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Laivių g. (krašto kelias Nr. 226)
Plungės gatvės dalis	440044591959	28618	880	0	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Plungės g. (krašto kelias Nr. 169)
Kita neregistruota žemė	-	-	40	0	-	-	Kita neregistruota žemė
Iš viso:			8079	2162			

Pagrindiniai analizės rodikliai:

- Bendras vertinamas krašto kelio Nr. 226 apsaugos zonos plotas tarp A. Nezabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų sudaro – 8079 m²
- Užstatytos teritorijos plotas sudaro – 2162 m²
- Užstatymo tankis sudaro – 26,8 proc.

Atsižvelgiant į tai, kad krašto kelio Nr. 226 apsaugos zona (tarp A. Nezabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų) yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų, planuojamos teritorijos dalyje (žemės sklype Laivių g. 30) nustatoma statybos zona, kuri planuojama ne arčiau kaip 25 metrų atstumu nuo krašto kelio Nr. 226 dangos išorinio krašto. Krašto kelio užstatymo analizės schemas žr. žemiau.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	IREGISTRUOTŲ ŽEMĖS SKLYPŲ RIBOS (DUOMENYS IŠ VĮ „REGISTRO CENTRO“)
	KRAŠTO KELIO 226 APSAUGOS ZONA
	UŽSTATYTA TERITORIJĄ

3.5.1 pav. Krašto kelio Nr. 226 apsaugos zonoje esančių užstatytų teritorijų analizė tarp A. Nezabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų

7.6. Inžineriniai objektai

Planuojamoje kvartalo aplinkoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Joje yra pakloti inžineriniai tinklai, kaip: vandentiekio ir buitinių nuotėkų tinklai, elektros tiekimo tinklai, ryšių tinklai.

Detaliajame plane numatoma galimybė vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklų bei kitos infrastruktūros plėtrai. Detaliajame plane nustatomi konkrečios vandentiekio ir paviršinių nuotekų tinklų trasos. Paviršinių nuotekų tinklai galės būti įrengiami tik tuo atveju, kai bus įrengti tinklai atitinkamai A. Nezabitausko ir Laivių gatvėje. Elektros tiekimo, taip pat apšvietimo tinklai gali būti įrengiami pagal poreikį, kuris nustatomas techninių projektų rengimo metu.

Įrengiant naujas ar rekonstruojant esamus inžinerinius tinklus, jų rekonstravimas ar įrengimas turi būti atliekamas parengus atitinkamų inžinerinių tinklų techninius projektus pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis inžinerinių tinklų ir objektų teisės aktų reikalavimais– inžinerinių objektų ir įrenginių, esančių inžinerinius objektus ir įrenginius valdančiai atitinkamai įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamosiose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti turi būti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytą apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas (patv. 2000-07-20 Nr. VIII-1881) 75 str. ir kt.).

Vandentiekio šulinių bei hydrantų ir nuotekų šulinių apsaugos nuo užstatymo automobiliais būdo parinkimo ir vandentiekio kamerų perdenginių atsparumo apkrovoms klausimai turi būti sprendžiami techninių projektų sudarymo metu.

Visiems inžineriniams tinklams, numatytiems ir esantiems planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), nustatytos apsaugos zonos/servitutai ir veiklos apribojimai juose (žr. 4 skyrių).

Detaliojo plano sprendiniais yra įvertinamas pateikimas prie visų planuojamose teritorijose esančių inžinerinės infrastruktūros objektų.

Konteinerių aikštelių vietos turi būti tikslinamos įvertinant esamus įrengtus ar jau numatytus įrengti aikštelių sprendinius. Detalioju planu rekomenduojami požeminio tipo antrinių žaliavų surinkimo konteineriai, kuriems vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu.

7.7. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338), specialiuoju planu nustatoma, kad rengiant techninius teritorijų tvarkymo projektus turi būti įvertinti šie reikalavimai gaisrinio transporto privažiavimams prie pastatų:

1. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;
2. Kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, įrengti iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus (pastaba – planuojamoje teritorijoje nėra numatoma pastatų aukštesnių nei 15 m);
3. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
4. Privažiavimus prie pastatų projektuoti kietos dangos. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

5. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele (pastaba - planuojamoje teritorijoje nenumatoma pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė nei 15 m);
6. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
7. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
8. Vandentiekio šuliniai bei gaisriniai hidrantai privalo būti apsaugoti nuo užstatymo automobiliais (aptveriami, ženklinami, įrengiami antžeminiai – apsaugos būdai turi būti parenkami techninio projekto metu). Privažiavimui prie gaisrinių hidrantų aikštelių turi būti įrengtas ne siauresnis kaip 3,5 m pločio privažiavimo kelias arba apsisukimo aikštelės (12x12m arba 16x16 m);
9. Esant poreikiui, naujų gaisrinių hidrantų įrengimą spręsti parengus techninius projektus, gaunant technines sąlygas projektavimui iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

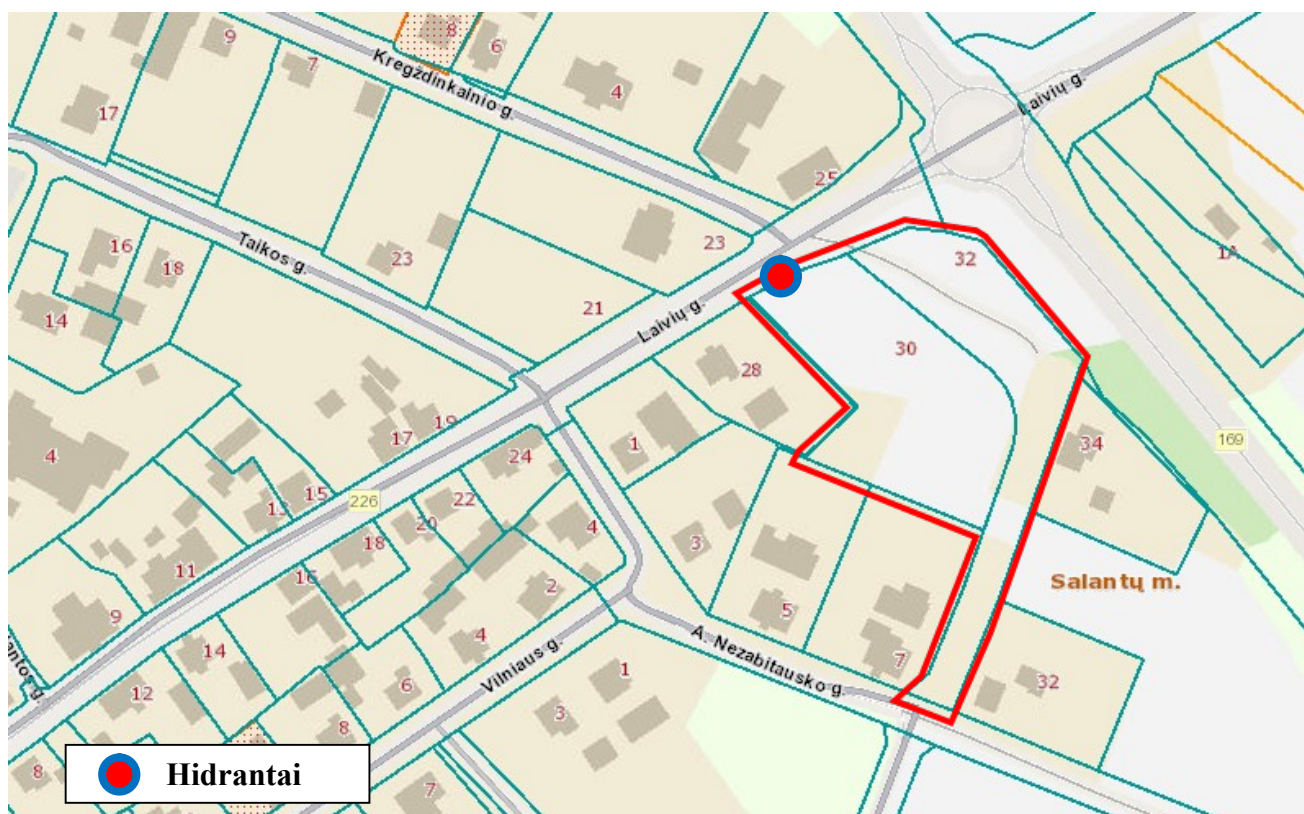
Rengiant techninius projektus privažiavimo kelių ir aikštelių prie pastatų įrengimui, privaloma įvertinti šiame detalajame plane numatytus reikalavimus bei kitus reikalavimus išdėstytus „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338).

Priemonės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje

Planuojamoje teritorijoje gaisrų gesinimui gali būti panaudojami hidrantai, kurie yra įrengti planuojamoje teritorijoje ir šalia jos. Hidrantai yra įrengti Laivių gatvėje (UAB „Kretingos vandenys“ duomenys) (žr. 3.5.1 pav.). Atstumas nuo žemės sklype Nr. 1 planuojamos statybos zonos iki hidranto neviršija 150 m.

Salantų mieste yra išdėstyta Salantų ugniagesių komanda, adresu Vilniaus g. 20, Salantai. Nuo planuojamos teritorijos ši komanda yra apie 500 m atstumu. Šis atstumas atitinka norminį atstumą nuo ugniagesių komandos dislokacijos vietos iki įvykio vietos mieste, kuris yra 5 km.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312), planuojamoje teritorijoje išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši) metrai nuo planuojamame žemės sklype esamų pastatų ir statinių bei galimos statomų statinių zonos, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnio ir 8 m, kai – II laipsnio („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė). Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai numatytas ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).



3.7.1 pav. Hidrantų išsidėstymas planuojamos teritorijos gretimybėse (šaltinis: UAB „Kretingos vandenys“)

7.8. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje įvertinamas atskirųjų želdynų teritorijų, priklausomųjų želdynų formavimas. Želdynų teritorijų formavimui numatomas minimalus privalomas želdynų plotas.

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), planuojamame kvartale formuojami priklausomieji želdynai (priklausomasis želdynas – tai želdinių plotai įeinantys į kitų žemės sklypų sudėtį). Priklausomųjų želdynų plotų minimalūs plotai nustatyti remiantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. patvirtintu įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Remiantis bendrojo plano sprendiniais, turi būti įvertinamas ir išsaugomas Salantų miesto kraštovaizdžio erdvinės struktūros savitumas. Atsižvelgiant į tai, rengiant techninį projektą, turi būti atliekamas projektuojamo pastato tūrinio ir architektūrinio vaizdo įvertinimas pagrindinių gatvių ir kelių perspektyvose. Tuo tikslu techninio projekto rengimo metu parengiami grafiniai vaizdai su įkomponuotu nauju pastato vaizdu nuotraukose padarytose iš Plungės gatvės aplinkos.

Remiantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo planu, patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178 (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222), detalajame plane nustatomi šie reikalavimai viešųjų erdvių želdinimui:

Planuojamos teritorijos viešosiose erdvėse sodinama:

1. Formuojant medžių linijas, alėjas: didžialapė liepa (lot. *Tilia platyphyllos*), mažalapė liepa (lot. *Tilia cordata*), paprastasis klevas (lot. *Acer platanoides*), paprastasis uosis (lot. *Fraxinus excelsior*), karpotasis beržas (lot. *Betula pendula*), grauželinė gudobelė (lot. *Crataegus laevigata*), kt.
2. Formuojant želdinių grupes:
 - 2.1. Medžiai: liepos (lot. *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*), paprastieji klevai (lot. *Acer platanoides*), beržai (lot. *Betula pendula*), gluosniai (lot. *Salix*), paprastieji uosiai (lot. *Fraxinus excelsior*), šermukšniai (lot. *Sorbus aucuparia*), ginaliniai klevai (lot. *Acer ginnala*), kt.

- 2.2. Krūmai: kalninis serbentas (lot. *Ribes alpinum*), sodinis putinas (lot. *Viburnum lantana*), baltauogė meškytė (lot. *Symphoricarpos albus*), baltoji sedula (lot. *Cornus alba*); alyvos (lot. *Syringa vulgaris*), lanksvos (lot. *Spirae bumalda*, *Spirae niponica*, *Spiraea cinarea*), kt.

3. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje yra pažymėtos atskiros sugriežtinto naudojimo zonos, kuriose galioja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) bei kitų teisės aktų reikalavimai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos atsižvelgiant į esamą teritorijos panaudojimą – esamus inžinerinius tinklus bei kitus esamus teritorijos naudojimo apribojimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus ar nustčius kitus naujus teritorijos naudojimo apribojimus, jie detaliojo plano planuojamoje teritorijoje gali būti nustatomi neatliekant detaliojo plano koregavimo.

1.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos

- **Kelio apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR ŠŽNSĮ 17, 18 str.). Planuojama teritorija patenka į krašto kelių Nr. 169 ir Nr. 226 apsaugos zonas, kurios nustatomos 50 m nuo važiuojamosios dalies briaunos.

1.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos

- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR ŠŽNSĮ 24 str.):
 1. Oro linijų apsaugos zonos:
 - 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
 - 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;
 2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.
 3. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 4. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.
 5. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.
- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR ŠŽNSĮ 42 str.):
 1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 3. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 4. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų apsaugos zona – 30 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių išorines ribas.

5. Vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.

- **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 45 str.):
 1. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 2. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.
 3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.
- **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 105, 106 str.). UAB „Kretingos vandenys“ eksploatuojamos Salantų vandenvietės apsaugos zonos registruotos Lietuvos geologijos tarnybos žemės gelmių registre. Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos 3b sektorių.

1.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos

Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta.

1.4. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas

Užbaigiant statybą žemės sklype Nr. 1, turi būti sutvarkyta sklypui gretimoje teritorijoje - žemės sklype Nr. 2 (sklypo dalis Nr. R-2.1) esanti susisiekimo infrastruktūra.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO APIBENDRINIMAS

Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo apibendrinimas atliekamas remiantis teritorijai galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais (žr. 2 skyrių), įvertinant teritorijai taikomą sugriežtinto naudojimo režimą, taip pat atliktu išplėstiniu detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimu (žr. priedą Nr. 1).

Planuojamai teritorijai taikomi apribojimai bei kitų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimai

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) ir jo vėlesnėmis redakcijomis planuojamoje teritorijoje galioja apsaugos zonos. Remiantis kitais teritorijų planavimo dokumentais planuojamai teritorijai taikomi Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano, Salantų regioninio parko tvarkymo plano ir kitų specialiųjų planų (žr. 2 skyrių) reglamentai. Plano sprendiniai suderinami su teritorijai taikomais sugriežtinto naudojimo režimais, sprendiniai atitinka keliamus aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų reikavimus.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimo poreikis

Vadovaujantis patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650) pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis 1996-08-15 LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu Nr. I-1495 (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs neigiamo sanitarinio poveikio ir atitinkamai jo veiklai nereikės nustatyti naujų sanitarinių apsaugos zonų, kurios reglamentuojamas 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) ir jo vėlesnėmis redakcijomis.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai 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 SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio teritorijos vystymo darnai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimas

Išplėstinis detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas teritorijos vystymo darnai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui pateiktas priede Nr. 1.

Remiantis atliktu vertinimu (priedas Nr. 1), neigiamo poveikio detaliojo plano sprendiniai vertinamiems aplinkos komponentams neturės.

PV Evaldas Ramanauskas

GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:1000

PRIEDAS Nr. 1

ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 566 4/0001:443), ESANČIO LAIVIŲ G. 30, SALANTAI, KRETINGOS R., KVARTALO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

1. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS (LAIVIŲ G. 30) SITUACIJA

Žemės sklypo Laivių g. 30, Salantuose teritorija, kurioje rengiamas detalusis planas yra miesto šiaurinėje dalyje, prie Plungės (krašto kelias Nr. 169) ir Laivių g. (krašto kelias Nr. 226), greta pagrindinio įvažiavimo į Salantų miestą, šalia dviejų krašto kelių žiedinės sankryžos.

Planuojamos teritorijos plotas apie 0,726 ha.

Teritorija yra prie pagrindinės Salantų miesto funkcinės-kompozicinės ašies – Laivių gatvės, kuri jungia miestelio centrinę dalį su kitomis gyvenamosiomis vietovėmis. Ji nutolusi į šiaurės rytus nuo miesto centrinės dalies – apie 0,6 km (Turgaus aikštės), o nuo Salantų Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčios – apie 0,8 km.

Žemės sklypas pietinėje dalyje ribojasi su gyvenamaisiais sodybinio užstatymo sklypais, sudarančiais neišbaigtą kvartalą tarp Laivių g. ir A. Nezabitausko g.

Planuojama teritorija yra Salantų regioniniame parke.

Žemės sklypas sudaro užstatomo ir neišbaigto formuoti kvartalo struktūrą. Sklypas yra kampinis, kraštinis (nuo pagrindinio krašto kelio pusės - Plungės g.). Pietinėje pusėje ribojasi sodybinio užstatymo sklypai su vieno aukšto dvišlaičių stogų gyvenamaisiais pastatais ir jų priklausiniais. Šiaurinėje pusėje, ties Plungės (krašto kelias Nr. 169) ir Laivių g. (krašto kelias Nr. 226) sankryža žemės sklypas ribojasi su valstybine žeme, kurioje yra pastatytas memorialinis Salantų miestelio kryžius, kuris formuoja „miesto vartus“.

Pastato sklypo vieta yra prie pagrindinės Salantų miesto gatvės – Laivių gatvės, kuri jungia miesto centrą su intensyviausiu išorės krašto keliu Salantai – Plungė bei Salantų miestui artima Laivių gyvenvietė. Sklypas yra greta pagrindinių pėsčiųjų perėjimų.

2. DETALIUOJU PLANU NUSTATOMI TERITORIJOS VYSTYMO SPRENDINIAI

Detaliajame plane nustatomos teritorijos vystymo galimybės visuomeninio–komercinio objekto – parduotuvės (toliau – parduotuvė) statybai.

Parduotuvės statybai nustatyti šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- Bendras pastato plotas – iki 1100 m²;
- Užstatymo tankis – 25 %;
- Užstatymo intensyvumas – 0,3;
- Pastato aukštis – 10 m (iki karnizo – 7,5 m);
- Aukštų skaičius – 2 aukštai.

Sklypo užstatymo galimybė yra numatyta Kretingos rajono savivaldybės bendrajame plane. Nustatyti pastato tankio, aukščio ir intensyvumo parametrai atitinka bendrojo plano reikalavimus. Šiais aspektais plano sprendiniai nekeičia nustatytų bendrojo plano fizinio užstatymo apimčių. Detaliajame plane nustatomos papildomos teritorijos funkcinio panaudojimo galimybės, išplečiant prekybos pastato plotą nuo 500 m² iki 1100 m².

3. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3.1. Prekybos objektų išdėstymo urbanistinės situacijos apibūdinimas

Gyventojų kasdieninio aptarnavimo objektų išdėstymas vertinamas atsižvelgiant į gyventojų pasiekiamumo pėsčiomis optimalius atstumus. Remiantis urbanistiniais principais optimalus maksimalus atstumas, kuriam esant gali būti pėsčiomis pasiekiami įvairūs miesto objektai, laikomas iki 400 m. Tokiu atstumu per 5-10 min gali būti pasiekiami svarbiausi objektai – želdynai, kasdieninės paslaugos.

Vertinant planuojamą žemės sklypą (Laivių g. 30), artimiausi esami prekybos objektai nuo jo yra išsidėstę 500-800 m atstumu Salantų miesto centre (žr. 1, 2, 3 pav.). Atsižvelgiant į tokių esamų parduotuvių išsidėstymą, numatoma nauja parduotuvė nepatektų į tą patį maksimalaus pasiekiamumo spindulį, todėl numatoma nauja parduotuvė formuotų atskirą miesto aptarnavimo zoną. Planuojamame žemės sklype (Laivių g. 30) numatomos parduotuvės optimalaus aptarnavimo zona taip pat nepersidengtų ir su Salantų miesto pietrytinėje numatyta komercinio žemės sklypo vieta, kurioje galėtų taip pat įsikurti nauja perspektyvinė parduotuvė (įvertinami galiojančio Pietrytinės Salantų miesto dalies detaliojo plano sprendiniai, 2008).

Vykstantys transporto srautai valstybinės reikšmės keliuose ties šiomis zonomis (miesto centre ir ties Laivių g. 30) pasiskirsto gana tolygiai:

- Miesto centrinėje dalyje: krašto kelyje Nr.226 (Laivių g.) – 1878 aut./para (tame tarpe 77 sunkvežimiai)
- Teritorijos dalyje ties Laivių g. 30: krašto kelyje Nr. 169– 1958 aut./para (tame tarpe 109 sunkvežimiai)

Toks transporto eismo pasiskirstymas skirtinguose keliuose sudaro pagrindą esamoms ir numatomai prekybos įstaigoms išlikti konkurencingoms.

Mieste šiuo metu veikia keletas parduotuvių:

Maisto prekių parduotuvės:

- „IKI“ – Žemaitės g. 2a, Salantai, LT-97312 Kretingos r.
- „Aibė“ – Turgaus a. 8, Salantai, LT-97320 Kretingos r.
- „GRŪSTĖ 18“ – M. Valančiaus g. 2, Salantai, LT-97314 Kretingos r.
- R. Šiaulienės firminė Salantų pyrago parduotuvė – Turgaus a. 10, Salantai, LT-97320 Kretingos r.
- Mažeikių mėsinė – Turgaus a. 10, Salantai LT-97314 (*mėsos gaminiai*)
- Guoda – Turgaus a. 17, Salantai, LT-97314 Kretingos r. (kepyklos / pyragai)

Kitos parduotuvės / vietinės prekybos vietos

- Gvige – Turgaus a. 2, Salantai, LT-97314 Kretingos r.
- Parduotuvė Fėja – Dariaus ir Girėno g., Salantai, LT-97312 Kretingos r.
- Midgardas, parduotuvė – A. Salio g. 3, Salantai, LT-97313 Kretingos r.
- Šapaline – A. Salio g. 2, Salantai, LT-97313 Kretingos r.
- D. Šapalo parduotuvė – Turgaus a. 9, Salantai, LT-97313 Kretingos r.
- „Gėlių raštas“ – Turgaus a. 10, Salantai

Vaistinės

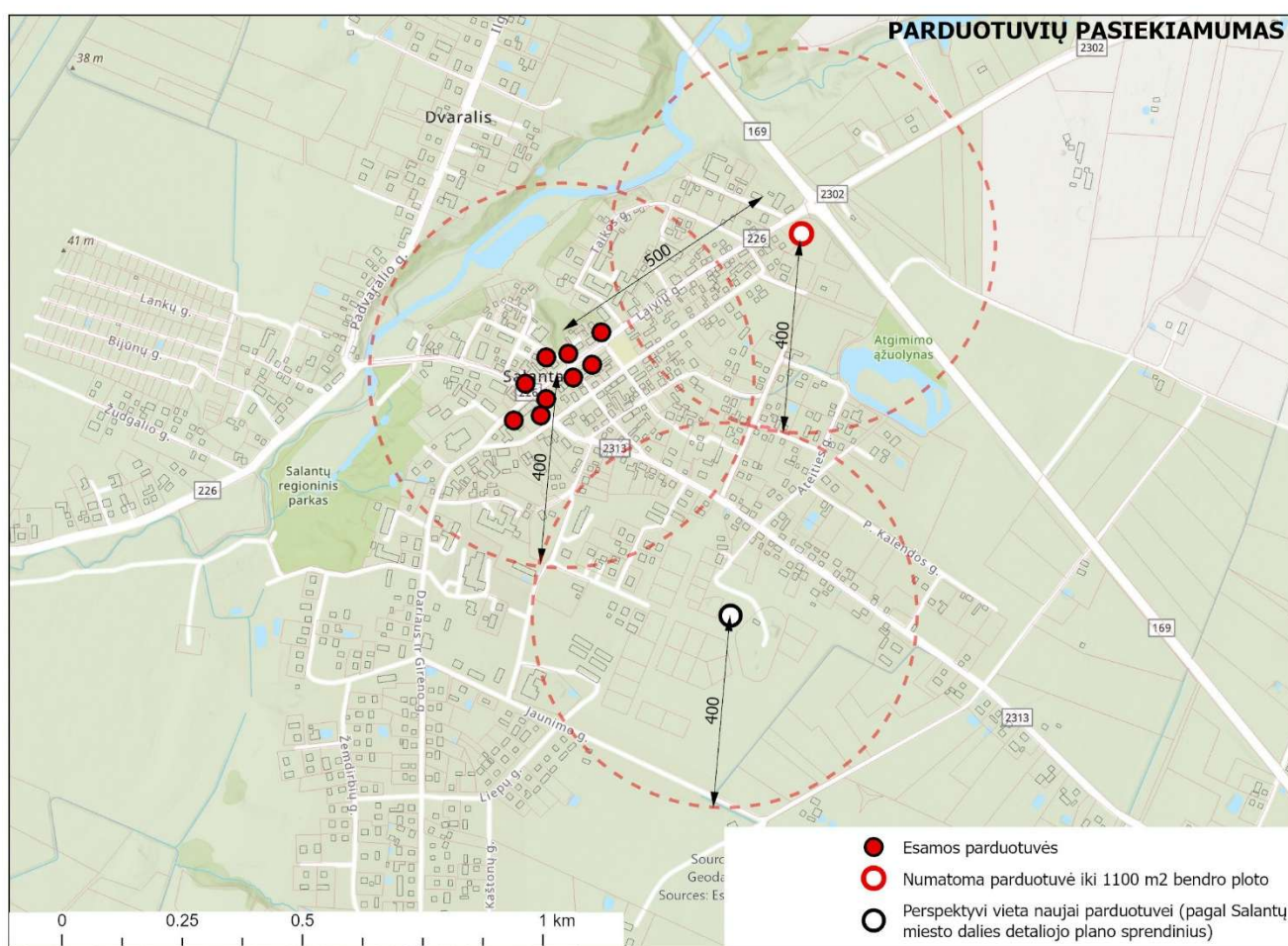
- Salantų vaistinė, filialas – vaistinė, Turgaus a. 10, Salantai, 97314 Kretingos r.
- Camelia vaistinė – Žemaitės g. 2, Salantai, 97315 Kretingos r.

Visos šios parduotuvės yra išsidėsčiusios miesto centrinės zonos aplinkoje (žr. 1, 2, 3 pav.). Iš jų didžiausia IKI ~450 m², Grūstė 18 ~350 m², kitos mažesnės ir siekia vidutiniškai apie 100-200

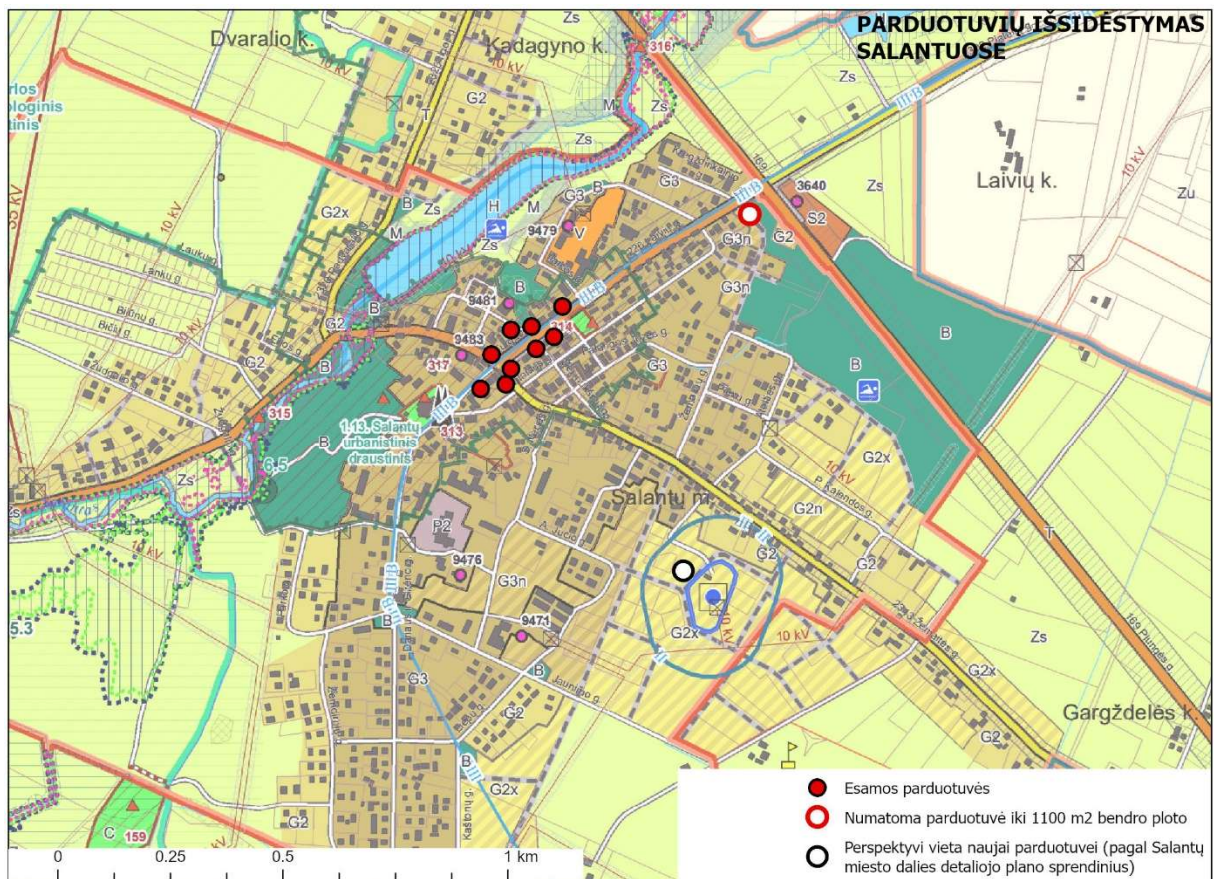
m² bendro ploto. Iš viso Salantuose prekybos plotas gali būti skaičiuojamas apie 1500 m². Pagal šį rodiklį vienam Salantų miesto gyventojui tenka apie 1–1,5 m² prekybos ploto (kai Salantų mieste 2025 m. pradžioje gyveno 1173 gyventojai) arba bendrai Salantų miesto ir Imbarės seniūnijos vienam gyventojui – apie 0,4 m² prekybos ploto (kai Imbarės seniūnijoje 2023 m. gyventojų skaičius siekė 2792 gyv.).

Lyginant su kitų šalių pavyzdžiais, toks vienam gyventojui tenkantis prekybos ploto rodiklis svyruoja nuo 0,5 iki 1 m² Europos šalyse ir nuo 2 iki 2,5 m² JAV.

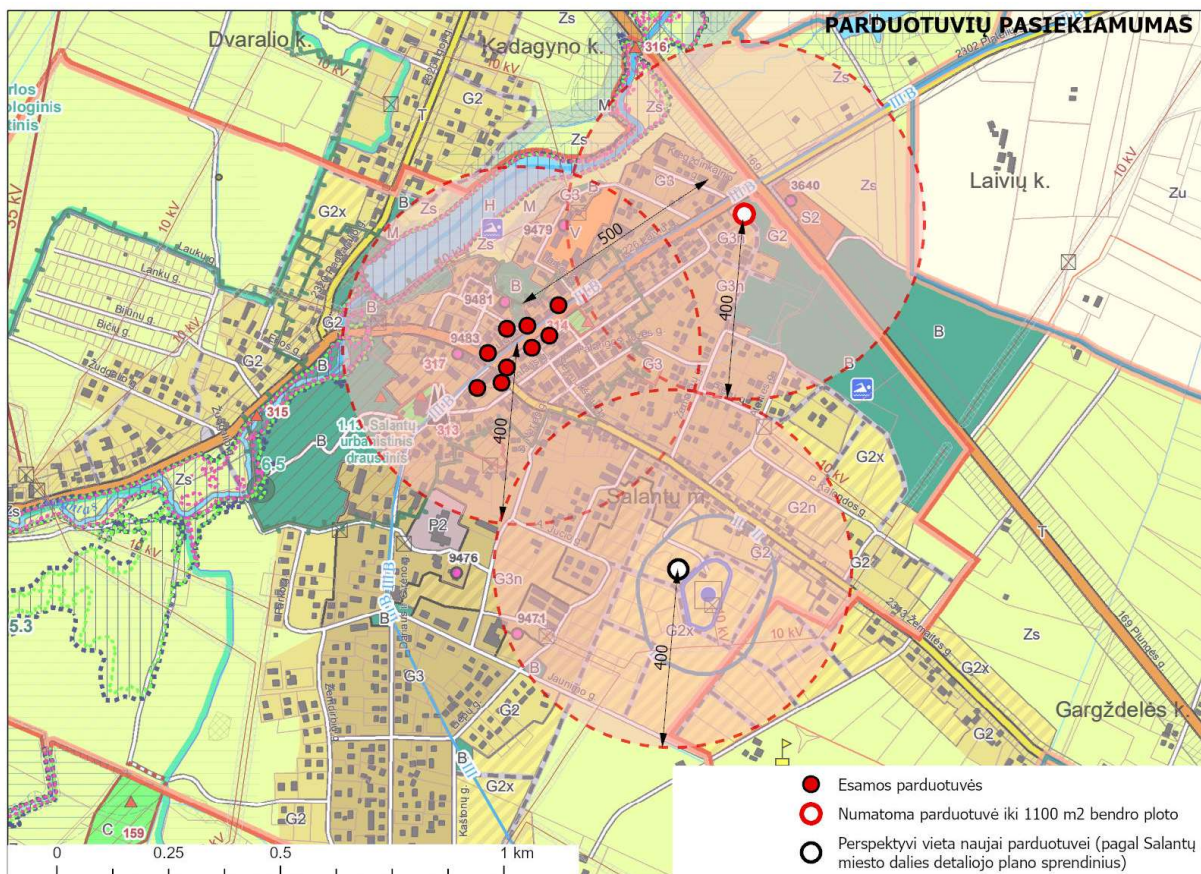
Priimant, kad Salantų miesto prekybos objektai kartu aptarnauja Salantų miesto ir aplinkinės Imbarės seniūnijos gyventojus, prekybos plotas galėtų siekti apie 1 m²/gyv. Todėl numatomos naujos parduotuvės statyba gali būti laikoma pagrįsta.



1 pav. Esamų parduotuvių ir numatomos parduotuvės aptarnavimo zonos pagal optimalų pasiekiamumo spindulį – 400 m.



2 pav. Esamų, numatomų bei galimų perspektyvinių parduotuvių išdėstymas Salantų mieste, įvertinant Kretingos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą miesto vystymąsi



3 pav. Esamų, numatomų bei galimų perspektyvinių parduotuvių pasiekiamumas, įvertinant Kretingos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą miesto vystymąsi

3.2. Sprendinių poveikio vertinimas

Salantų miesto teritorijos dalis, kurioje numatoma naujo parduotuvės pastato statyba yra gyvenamoji zona. Šioje zonoje (nagrinėjamame kvartale bei jam gretimuose kvartaluose), vyrauja gyvenamųjų pastatų užstatymas. Parduotuvės pastatas papildytų gyvenamosios zonos funkcinę sudėtį ir sudarytų papildomas gyventojų aptarnavimo galimybes. Tačiau nauja parduotuvė taip pat sudarytų naujas konkurencines sąlygas kitų veikiančių parduotuvių atžvilgiu bei galimai lemtų kitus socialinius bei ekonominius procesus.

Siekiant tinkamai įvertinti visas galimas naujos parduotuvės statybos bei jos veiklos pasekmes žemiau pateikiamas detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas šiais aspektais:

- poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai;
- poveikis ekonominei aplinkai (įvertinamas galimas poveikis ūkio ir atskirų jo sektorių raidos procesams, investicijų ir verslo sąlygoms, valstybės ir savivaldybių biudžetams);
- poveikis socialinei aplinkai (įvertinamas galimas poveikis įvairiems socialiniams procesams ir socialinėms grupėms);
- poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui (įvertinamas galimas poveikis gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiinei pusiausvyrai, gamtos ir kultūros paveldo išsaugojimui).

Detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas pateikiamas 1-4 lentelėse, nurodant galimas teigiamas, neigiamas pasekmes bei priemones ir aplinkybes, kurios pagrindžia galimų neigiamų pasekmių mažinimą.

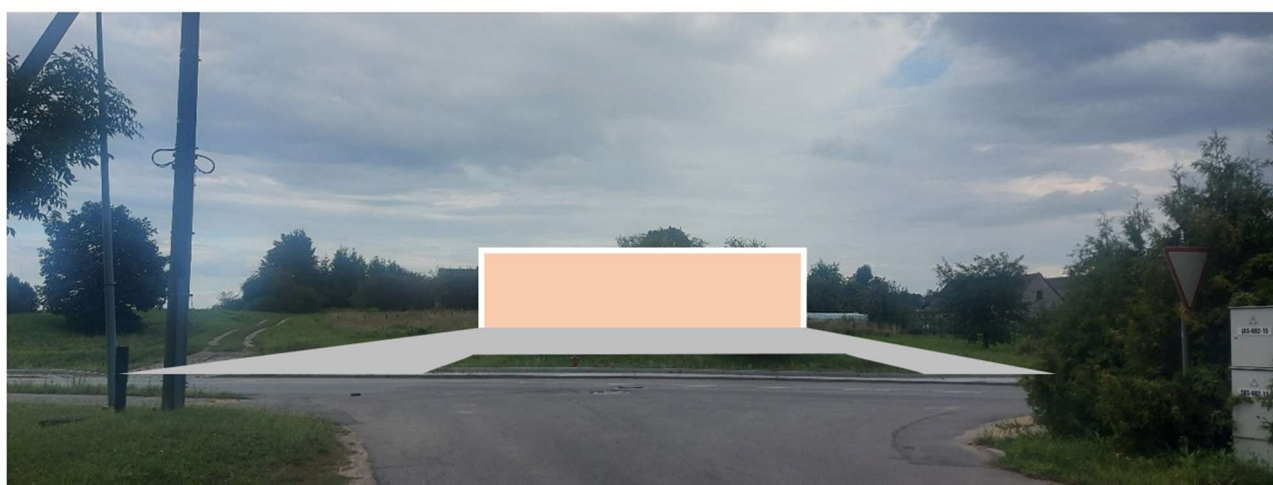
1 lentelė. Detaliojo plano sprendinių poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai

Nr.	Plano sprendinių galimos teigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimos neigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimo poveikio apibendrinimas ir vertinimas
Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai			
<i>Poveikis urbanistinei aplinkai</i>	Užstatymo sprendiniai sukurs patrauklią Salantų miesto išsklotinę, praturtins miesto architektūrinę raišką. Pastato tūris darniai įsilies į esamą kvartalo užstatymą ir savo proporcijomis, masteliu sudarys darnų ir vientisą užstatymo vaizdą.	Naujas užstatymas vizualiai neproporcingai ir neharmoningai išsiskirs Salantų miesto prieigų aplinkoje. Pastato tūris ir architektūra disonuos su kvartalo esamu gretimu užstatymu, nesudarys vientiso vaizdo.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti:</i> Projektuojant pastatą bus laikomasi bendrajame plane nustatytų užstatymo reglamentų. Siekiant sumažinti galimą neigiamą poveikį, detalajame plane sumažintas žemės sklypo užstatymo intensyvumas. Rengiant pastato projektą bus vertinamas architektūrinis jo vaizdas esamos aplinkos kontekste, paruošiant fotomontažus (tūrio įvertinimui pateikiamos nuotraukos iš pagrindinių perspektyvų su įbrėžtu tūrio kontūru, žr. 4 ir 5 pav.). Numatoma galimybė žemės sklypo užstatymui sudaro pagrindą užbaigti kvartalo užstatymą bei suformuoti jo išsklotinę.

<i>Poveikis susisiekimo/ infrastruktūros sistemoms</i>	Naujo komercinio pastato funkcionavimas papildys esamą ryšių sistemą ir padidins infrastruktūros panaudojimo efektyvumą. Šioje vietoje vystomas naujas objektas sudarys prielaidas tobulinti teritorijos inžinerinę infrastruktūrą, ją pagerinti (įrengti patogesnę įvažiavimą į teritoriją, sutvarkyti prieigas).	Pastato funkcionavimas sukels naujus transportinius, pėsčiųjų ryšių susisiekimo konfliktus ir pareikalaus papildomų savivaldybės investicijų eismo saugumui užtikrinti.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti:</i> Siekiant išvengti galimų transportinių ir pėsčiųjų ryšių susisiekimo konfliktų numatomas esamos susisiekimo infrastruktūros panaudojimas – esamo įvažiavimo iš Laivių gatvės išplatinimas ir pritaikymas papildomiems transporto srautams tiek patekimui į žemės sklypą, tiek į A. Nezabitausko gatvę. Numatomas pėsčiųjų šaligatvių dangos tęstinumas žemės sklype ir jo prieigose sujungiant su pėsčiųjų perėjimais.
--	--	--	--



4 pav. Principinis numatomo pastato vaizdas nuo krašto kelio Skuodas – Plungė.



5 pav. Principinis numatomo pastato vaizdas nuo Laivių gatvės pusės.

2 lentelė. Detaliojo plano sprendinių poveikis ekonominei aplinkai

	Plano sprendinių galimos teigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimos neigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimo poveikio apibendrinimas ir vertinimas
Poveikis ūkio ir atskirų jo sektorių raidos procesams			
<i>Poveikis prekybos įmonių sistemai</i>	Plano sprendiniai papildys gyvenamosios zonos funkcinių panaudojimą – komercinę, prekybos paskirtimi ir tokiu būdu sudarys patogesnes galimybes gyventojų kasdieninių paslaugų teikimui, jų pasirinkimui tarp skirtingų mieste veikiančių parduotuvių.	Numatoma nauja parduotuvė, kuri bus didžiausia Salantų mieste, sudarys naujas konkurencines sąlygas esamų kitų prekybos objektų veiklai. Dėl naujos parduotuvės veiklos esami verslai, bus priversti pakoreguoti pasiūlą, siekiant išlaikyti lankytojų srautą.	<i>Plano sprendiniai tiesioginio neigiamo poveikio nelems – tikėtinas teigiamas poveikis, dėl prekybos įmonių kokybinio persitvarkymo.</i> Prekybos įmonių susikūrimas, ar jų užsidarymas yra nulemiamas rinkos ekonomikos procesų, kurie nuolat keičiasi ir į kuriuos turi atitinkamai reaguoti visos įmonės. Naujų įmonių atsiradimas sudarys didesnes konkurencines sąlygas, kas užtikrins kokybiškesnių paslaugų teikimą miesto gyventojams. Didžiajai miesto gyvenamųjų teritorijų daliai visais atvejais išliktų patogesnis ir artimesnis pasiekiamumas iki miesto centre esančių parduotuvių, todėl tikėtina, kad naujos parduotuvės atsiradimas nesudarys pagrindo visų mieste esančių parduotuvių užsidarymui. Mieste veikiančių parduotuvių veikla bus nulemta rinkos ekonomikos procesų, konkurencijos dėsnių, todėl mieste išsilaikys prie šių sąlygų geriausiai prisitaikiusios įmonės, kas turės teigiamą įtaką gyventojų aptarnavimo kokybei.
Poveikis investicijoms verslo sąlygoms			
<i>Poveikis miesto lankytojų, turistų srautams</i>	Parduotuvės pastatas papildys miesto aptarnavimo taškus, suformuos naują įvažiavimo į Salantų miestą viešąją erdvę ir tokiu būdu paskatins naujų pravažiuojančių keleivių užsukimą į Salantų miestą. Tai paskatins naujas miesto veiklas, padidins miesto svečių skaičių.	Galimų neigiamų pasemių nenumatoma.	<i>Plane įvertinamos priemonės teigiamam poveikiui padidinti:</i> parduotuvės prieigose ir erdvėje galės būti įrengti turizmo informacijos stendai, kuriuose bus pateikiama informacija apie lankytinus miesto objektus – bažnyčią, aikštę, parką ir kt. kultūros paveldo objektus. Tikėtina, kad ši informacija paskatins parduotuvės lankytojus užsukti į miesto centrą ir kartu aplankyti jame esančius kitus paslaugų objektus.
<i>Poveikis teritorijos ekonominei vertei</i>	Parduotuvės vieta padidins aplinkinės teritorijos vertę, paskatins aplinkinių teritorijų tvarkymąsi ir naujų paslaugų kūrimąsi gretimoje miesto dalies aplinkoje.	Parduotuvės veikla, visapusiškai aprūpindama miesto gyventojus, užkirs galimybes kurti naujiems verslams miesto dalies gretimoje aplinkoje, o taip pat visame mieste.	<i>Plano sprendiniai dėl savo masto neigiamo poveikio nelems – tikėtinas neutralus poveikis.</i> Parduotuvė būtų didesnė nei kitos šiuo metu mieste veikiančios parduotuvės, tačiau ji nesugebėtų teikti visų reikiamų gyventojams paslaugų. Atitinkamos paslaugos, kaip buitinio aptarnavimo,

			maitinimo, o taip pat prekybos, galės kurtis gretimoje aplinkoje.
Poveikis savivaldybės biudžetui			
<i>Poveikis savivaldybės biudžetui įrengiant inžinerinę infr.</i>	Parduotuvės statyba sudarys prielaidas aplinkinių teritorijų aplinkos sutvarkymui, susisiekimo elementų pagerinimui (A. Nezabitausko gatvės dangos sustiprinimui ir pan. vystytojo lėšomis ar pan.)	Galimų neigiamų pasekmių nenumatoma.	<i>Plano sprendiniai turės teigiamas pasekmes.</i> Parduotuvės statyba turės teigiamą poveikį savivaldybės biudžetui, plėtojant miesto inžinerinę infrastruktūrą.

3 lentelė. Detaliojo plano sprendinių poveikis socialinei aplinkai

	Plano sprendinių galimos teigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimos neigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimo poveikio apibendrinimas ir vertinimas
Poveikis socialinei aplinkai			
<i>Poveikis gyventojams</i>	Plano sprendiniai sudarys patogesnes galimybes šiaurinės miesto dalies gyventojams apsirūpinti kasdieninio poreikio prekėmis. Tai turės teigiamą įtaką jų gyvensenai, laiko taupymui. Objektas suteiks gyventojams naujas paslaugas, prekių pasirinkimo galimybes, didesnę jų įvairovę;	Galimų neigiamų pasekmių nenumatoma.	<i>Plano sprendiniai turės teigiamas pasekmes.</i> Naujas parduotuvės pastatas sudarys prielaidas naujų išskirtinio asortimento prekių teikimui. Tai galima padidintų Salantų miesto patrauklumą bei padidintų gyventojų pasitenkinimą esama kasdieninių paslaugų objektų sistema.
<i>Poveikis darbo rinkai</i>	Objekto aptarnavimui ir priežiūrai bus reikalingi nauji darbuotojai. Tai paskatins Salantų miesto gyventojų užimtumo didinimą (numatoma naujų darbo vietų – apie 15-20 darbuotojų)	Galimų neigiamų pasekmių nenumatoma.	<i>Plano sprendiniai turės teigiamas pasekmes.</i> Naujų darbo vietų sukūrimas vertinamas teigiamai.

4 lentelė. Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai

	Plano sprendinių galimos teigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimos neigiamos pasekmės	Plano sprendinių galimo poveikio apibendrinimas ir vertinimas
Poveikis gamtinei aplinkai			
<i>Poveikis vandeniui, dirvožemiui</i>	Nauja parduotuvės statyba sudarys prielaidas teritorijos inžinerinės infrastruktūros papildymui – paviršinių nuotekų surinkimui, vandentvarkos infrastruktūros įrengimui, kas sudarys palankesnes teritorijos funkcionavimo sąlygas užtikrinant aukštesnius vandens ir dirvožemio apsaugos reikalavimus.	Pastato statyba apsunkins susiklosčiusi esamą natūralų teritorijos gamtinių procesų raidą ir neigiamai veiks ją gamtosauginiu požiūriu.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti:</i> Plano sprendiniuose numatomas inžinerinės infrastruktūros plėtojimas ir tinkamas teritorijos inžinerinis sutvarkymas, kuris bus derinamas su atsakingomis institucijomis.
Poveikis kraštovaizdžiui			
<i>Poveikis vizualinei Salantų miesto prieigų aplinkai</i>	Nauja parduotuvės pastato architektūra sudarys galimybes formuoti išskirtines miesto prieigas su viešąja erdve, kas padidins miesto estetinį kraštovaizdžio patrauklumą bei pagerins jo įvaizdį.	Pastatas savo architektūra sumenkins esamas miesto prieigas, pakeis jų pobūdį ir neigiamai paveiks reprezentacinę Salantų kraštovaizdį.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti. Tikėtinos teigiamos pasekmės.</i> Nagrinėjamoje miesto dalyje visuomeninis-komercinis objektas sudarytų galimybes plėtoti viešą erdvę prie memorialinio Salantų kryžiaus. Bendras aplinkos tvarkymas sudarytų palankias sąlygas miesto reprezentacinių prieigų formavimui. Naujas visuomeninis-komercinis objektas sudarytų prielaidas ir galimybę pritraukti pravažiuojančius keleivius bei nukreipti juos į centrinę miesto dalį. Čia būtų įrengta automobilių sustojimo aikštelė lankytojams, prie kurios galėtų būti įrengti turizmo informaciniai stendai, kitos nuorodos.
Poveikis ekologinei situacijai			
<i>Poveikis kaimyninių žemės sklypų aplinkai</i>	Parduotuvė bus įrengta pagal visus sanitarinius reikalavimus bei jos aptarnavimas bus vykdomas užtikrinant kaimyninių žemės sklypų ekologines sąlygas.	Galimų neigiamų pasekmių nenumatoma.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti:</i> Pastato projekto rengimo etape bus įvertinami visi keliami sanitariniai ir ekologiniai reikalavimai.
Poveikis gamtos ir kultūros paveldui			
<i>Poveikis memorialinio kryžio aplinkai.</i>	Pastato architektūra sudarys neutralų foną memorialinio kryžiaus aplinkai ir tokiu būdu kryžiaus aplinka nebus	Pastato architektūra dominuos aplinkoje ir stels šiuo metu susiformavusius elementus – kryžių ir jo	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti.</i> <i>Plano sprendinių poveikis - neutralus.</i>

	vizualiai nustelbta ar kitaip sumenkinta. Pastatas bus išdėstytas atokiau nuo esamo Salantų miesto kryžiaus. Jo architektūra bus neutrali ir neturės neigiamos vizualinės įtakos kryžiaus suvokimui nuo pagrindinių miesto prieigų.	aplinką, kurie sudaro Salantų miesto savitumą.	Siekiant išvengti neigiamo poveikio susiformavusiai savitai Salantų miesto prieigų aplinkai ir jos elementams, projektuojamas pastatas išdėstomas atokiau nuo šių elementų, išlaikant pastato užstatymo ribą nuo Plungės gatvės 50 m, pagal krašto kelio apsaugos zonos ribą. Pastato architektūra bus derinama projekto rengimo etape, išlaikant jos neutralų poveikį gretimai aplinkai.
<i>Poveikis Salantų regioniniam parkui</i>	Pastato tūriniai ir architektūriniai sprendimai bus suderinti su Salantų regioninio parko keliamais reikalavimais. Gretimoje pastato aplinkoje kultūros paveldo ar gamtos paveldo objektų nėra.	Pastato architektūriniai sprendiniai kels prieštaravimus Salantų regioninio parko reikalavimams.	<i>Plane įvertinamos priemonės neigiamam poveikiui sumažinti ar jį eliminuoti.</i> <i>Plano sprendinių poveikis - neutralus.</i> Pastato projektavimo etape bus iš anksto atliekamas pastato architektūrinių sprendinių derinimas su atsakingomis institucijomis.

4. INFORMACIJA APIE VYKUSIAS PLANO SPRENDINIŲ VIEŠINIMO PROCEDŪRAS

Su parengtais detaliojo plano sprendiniais buvo galima susipažinti nuo 2024-09-16 iki 2024-09-30 (10 darbo dienų) Planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo patalpose adresu nurodytu aukščiau, TPDRIS (<https://www.planuojustatau.lt>, TPD Nr. K-VT-56-24-556), Kretingos rajono savivaldybės administracijos interneto svetainėje: <https://www.kretinga.lt>.

Vieša ekspozicija vyko nuo 2024 m. rugsėjo 16 d. iki 2024 m. rugsėjo 30 d.:

- Kretingos rajono savivaldybės patalpose, Architektūros ir teritorijų planavimo skyriuje (Savanorių g. 29A, LT-97111 Kretinga), skelbimų lentoje, savivaldybės darbo valandomis.
- Salantų miesto seniūnijos patalpose, Kretingos r., Salantai, M. Valančiaus g. 5, skelbimų lentoje, seniūnijos darbo valandomis.

Viešasis svarstymas vyko 2024 m. spalio 1 d. 15:00 val. nuotoliniu būdu TEAMS platformoje.

Po viešo svarstymo nuspręsta tikslinti Detaliojo plano sprendinius.

Patikslinti Detaliojo plano buvo pristatyti Salantų miesto gyventojams 2024 m. gruodžio 4 d. įvykusio susirinkimo metu Salantų Kultūros centre (A. Salio g. 4, Salantai, Kretingos r. sav.).

Projekto vadovas