

Žemės sklypo (kadastru Nr. 5634/0010:55), esančio Klaipėdos g. 127H, Kretingos m., detalusis planas, kuriuo koreguojamas žemės sklypo (kadastru Nr. 5634/0010:32) Klaipėdos g. 127, Kretingos m., detalusis planas (TPD Nr. K-VT-56-24-598)

ESAMOS SITUACIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5634/0010:55), esantis Klaipėdos g. 127H, Kretingos m. Planuojamas plotas – apie 0,0733 ha. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Klaipėdos g., esamų ir bendruoju planu suplanuotų D kat. gatvių.

Planavimo iniciatoriai – UAB „Maksimalus verslas“, juridinio asmens kodas 302526831.

Planavimo organizatorius – Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Savanorių g. 29A, 97111 Kretinga, el. p. savivaldybe@kretinga.lt, tel. 0 445 43868, 0 445 51031.

Planavimo pagrindas: Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-04 įsakymas Nr. A1-703 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-28 įsakymas Nr. A1-741 „Dėl detaliojo plano koregavimo, planavimo tikslų ir planavimo darbų programos patvirtinimo“, 2024-01-22 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S1-36.

Planavimo tikslas – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (toliau – **Kretingos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas**) (T00086222, 2021-05-19);

2. Specialiųjų planų:

2.1. Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas (T00034628, (000562000094));

2.2. Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas (T00082017, 2018-06-06);

2.3. Specialusis susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas (T00074907, 2015-02-06);

2.4. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00036517, 2011-05-05);

2.5. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas (T00086297, 2021-06-01);

2.6. Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schema (T00082023, 2018-06-07);

2.7. Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas (T00035570).

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2024-08-02 Kretingos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21766300;

2. 2024-08-01 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21730092;

3. 2024-08-16 Uždaroji akcinė bendrovė „Kretingos vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22215682;

4. 2024-08-06 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21868420;

5. 2024-08-08 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21955456;

6. 2024-07-31 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21685660;

7. 2024-08-08 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21970269;

8. 2024-08-10 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22047376;

9. 2024-08-12 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22075513;

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Planvesta“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, adresas korespondencijai Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, mob. +370 615 21741, el. p. planvesta@gmail.com.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota MB „Geowest“ parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5634/0010:55), yra Klaipėdos g. 127H, Kretingos m. Nagrinėjamos teritorijos ribos apima teritoriją tarp Klaipėdos g., esamų ir bendruoju planu suplanuotų D kat. gatvių. Planuojamos teritorijos žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, sudarytos 2017-09-27 valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pagrindu išnuomotas UAB „Maksimalus verslas“.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5634/0010:55 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/876788):

- Žemės sklypo plotas – 0,0733 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0843 ha;

Statiniai:

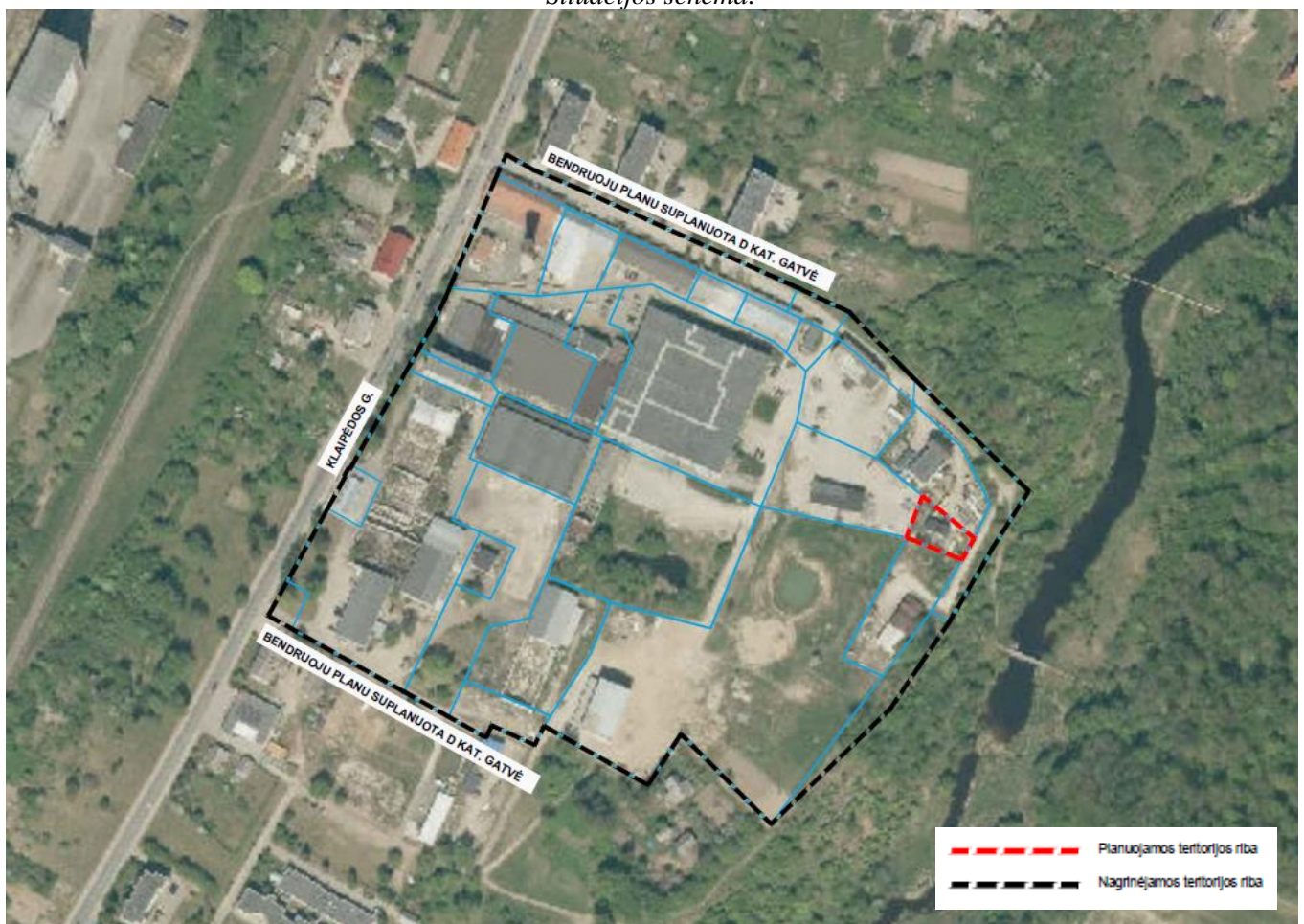
- Transformatorinė (unikalus Nr. 5668-8000-1251), Klaipėdos g. 127H, Kretinga.

Servitutai:

- Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
- Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0125 ha;
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0125 ha;
- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0125 ha;

Gretimybės. Planuojama teritorija šiaurėje, pietuose ir vakaruose ribojasi su kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypais, rytuose su kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu.

Situacijos schema:



Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Planuojamoje teritorijoje yra išsidėstę UAB „Kretingos vandenys“ eksploatuojami vandentiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai, elektros, ryšių, dujotiekio tinklai.

Susisiekimas. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo esamos Klaipėdos g. (krašto kelias Nr. 168 Klaipėda-Kretinga) važiuojant esamu pravažiuoju.

Želdynai. Teritorijoje nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniems.

Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamojų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas (žr. ištrauką iš Geoportal.lt).

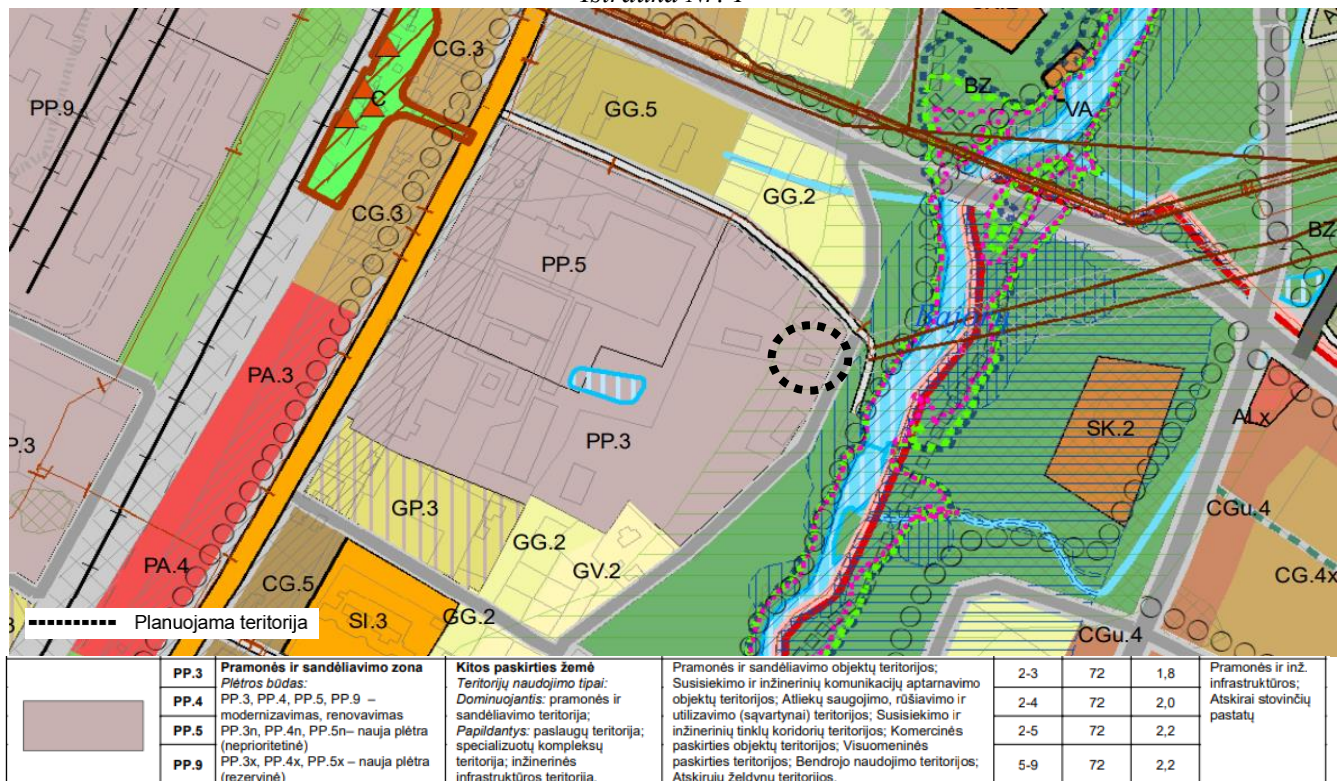
Ištrauka iš Geoportal.lt:



Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų:

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į PP.3 indeksu pažymėtą teritoriją (žr. ištrauką Nr. 1), kurioje numatyta pramonės ir sandėliavimo zona. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – P, I1, S, I2, K, V, B, E. Leistinas pastatų aukštų skaičius – 2-3 a, leistinas sklypo užstatymo tankis – 72 proc., intensyvumas – 1,8. Užstatymo tipas – pramonės ir inž. infrastruktūros, atskirai stovinčių pastatų.

Ištrauka Nr. 1



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendinių esmė. Rengiamu detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti žemės sklypui kad. Nr. 5634/0010:55 teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.

Numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT)
2. žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)

3. žemės sklypo plotas – 0,0733 ha
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 12,5 m
5. pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3
6. leistinas užstatymo tankis – 30 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis: 1,8 ar 4;
8. užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017:
 - 10.1. 7.6. transporto paskirties pastatai;
 - 10.2. 7.7. garažų paskirties pastatai;
 - 10.3. 7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai.
11. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 11.1. 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 11.2. 148 - šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
 - 11.3. 109 - skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - 11.4. 149 - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - 11.5. 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

PASTABA. Planuojamu užstatymu galimas statinių aukštis – 8,5 m. Kai statinių aukštis didesnis nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kitus reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Statant maksimalaus 12,5 m aukščio statinį, negavus kaimyninio žemės sklypo sutikimo, atstumas nuo sklypo ribos iki statinio – 5,0 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Dėl elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Kadangi elektros tinklų apsaugos zona nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, siūloma planuojamai teritorijai taikomą elektros tinklų apsaugos zoną – naikinti.

Dėl šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Kadangi šilumos perdavimo tinklų apsaugos zona nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, siūloma planuojamai teritorijai taikomą šilumos perdavimo tinklų apsaugos zoną – naikinti.

Dėl skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Kadangi skirstomųjų dujotiekių tinklų apsaugos zona nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, siūloma planuojamai teritorijai taikomą skirstomųjų dujotiekių apsaugos zoną – naikinti.

Dėl aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Kadangi, vadovaujantis žemės sklypo Liepojos plentas 1 detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36 (reg. Nr. T00046740), sprendiniais, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną (zoną "E"), todėl planuojamai teritorijai siūloma nustatyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą – aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Inžineriniai tinklai. Detalioju planu numatomas pastatų prijungimas prie esamų Kretingos miesto centralizuotų tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

Vandentiekio tinklai. Detalioju planu numatoma vandentiekio tinklus jungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų. Prijungimo sprendiniai sprendžiami techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

Buitinių nuotekų tinklai. Detalioju planu numatoma buitinių nuotekų tinklus jungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prijungimo sprendiniai sprendžiami techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Lietaus ir sniego tirpsmo vanduo nuo stogų ir paviršiniai vandenys nukreipiami į žaliuosius plotus. Paviršiniai ir drenažiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Elektros tinklai. Naujų elektros energijos vartotojų prijungimas prie elektros tinklų numatomas nuo artimiausių el. tinklų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina nurodyti kiekvienam objektui reikalingą galios dydį, ir atsižvelgiant į tai tikslinti pasijungimo vietą pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Prijungimą spręsti atskiru projektu.

Šildymas. Galimi šildymo būdai yra vartojant dujas, kietą kurą, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius ar centralizuotas. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

Pastaba. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama

techniniu projektu).

Servitutai. Detalioju planu sklype siūlomi palikti esami nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai (106, 107, 108).

Nekilnojamojo turto registre registruotus servitutus 206, 207, 208 siūloma apjungti į vieną - 222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S1), tikslinant servituto plotą įvertinant esamus tinklus.

Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Susisiekimo organizavimas. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo esamos Klaipėdos g. (krašto kelias Nr. 168 Klaipėda-Kretinga) važiuojant esamu pravažiuoju pasukant į Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais suplanuotą D kat. gatvę.

Esamo pravažiavimo RL kintantis – 9,50 – 15,0 m; Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais suplanuotą D kat. gatvės RL – 12m.

Numatoma, kad į planuojamą teritoriją bus patenkama iš Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais suplanuotos D kat. gatvės.

Automobilių stovėjimo vietų sklype skaičiavimas. Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklypuose sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentele, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse neregamentuojamas. Siūlomas įvažiavimo/išvažiavimo minimalus plotis – ne siauresnis nei 3,5 m. Įvažiavimo/išvažiavimo į žemės sklypą vieta parodyta pagrindiniame sprendinių brėžinyje nurodant jo tikslų koordinacijas, techninio projekto rengimo metu įvažiavimo vietos gali būti tikslinamos atsižvelgiant į pastato vietą sklype, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

Atliekų tvarkymas. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos turi būti kaupiamos žemės sklype stoviniuose konteineriuose ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sudarytą sutartį su specializuotomis įmonėmis. Atliekų konteinerių vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Želdiniai. Teritorijoje nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams. Mažiausias priklausomiesiems želdiniams priskiriamas plotas (įskaitant vejas ir gėlynus) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypuose, esančiuose gamtiniame karkase – 25 proc. Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Gaisrinė sauga. Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę. Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

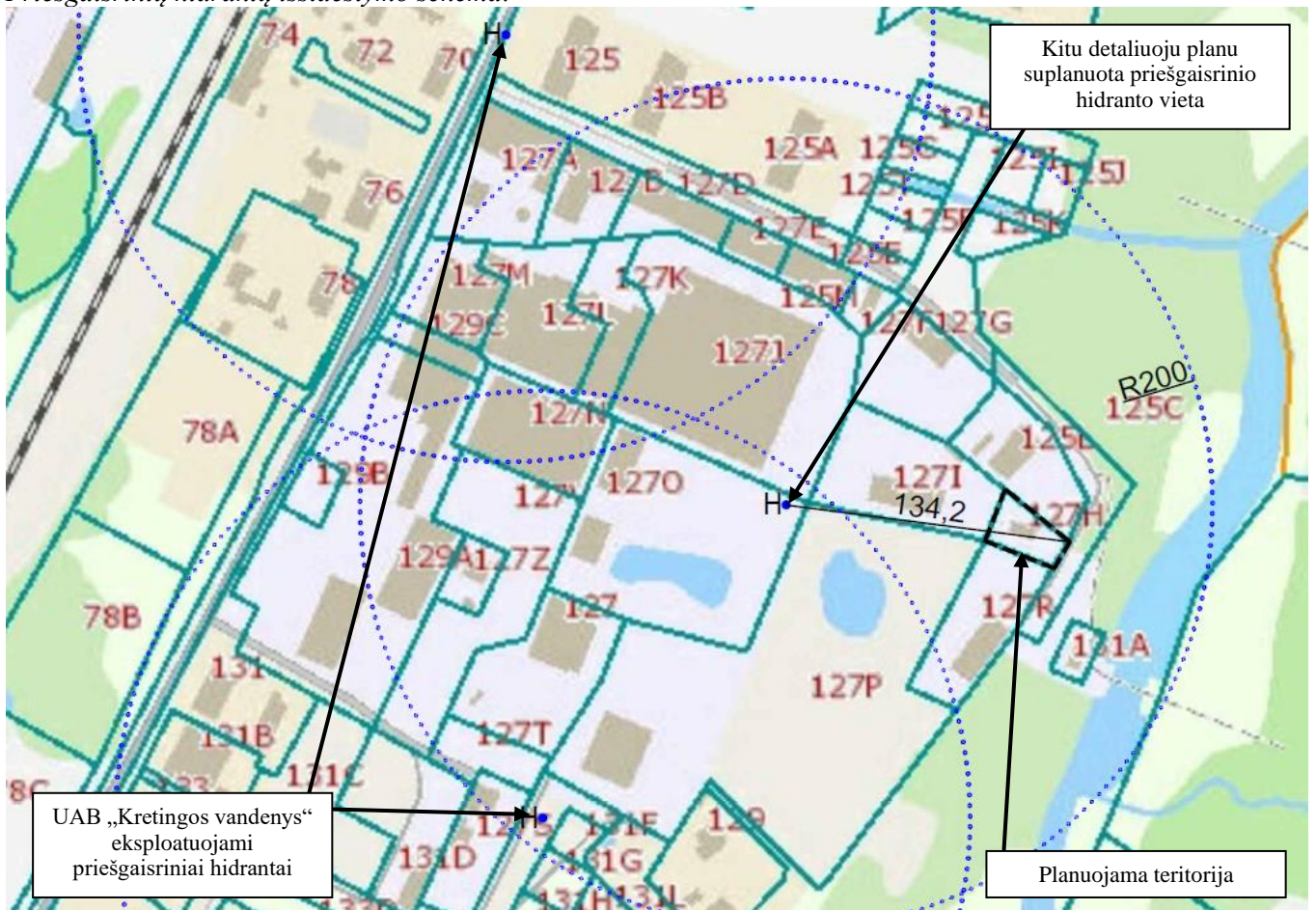
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrins priešgaisrinis hidrantas suplanuotas žemės sklype kad. Nr. 5634/0010:125; gaisrinis hidrantas suplanuotas

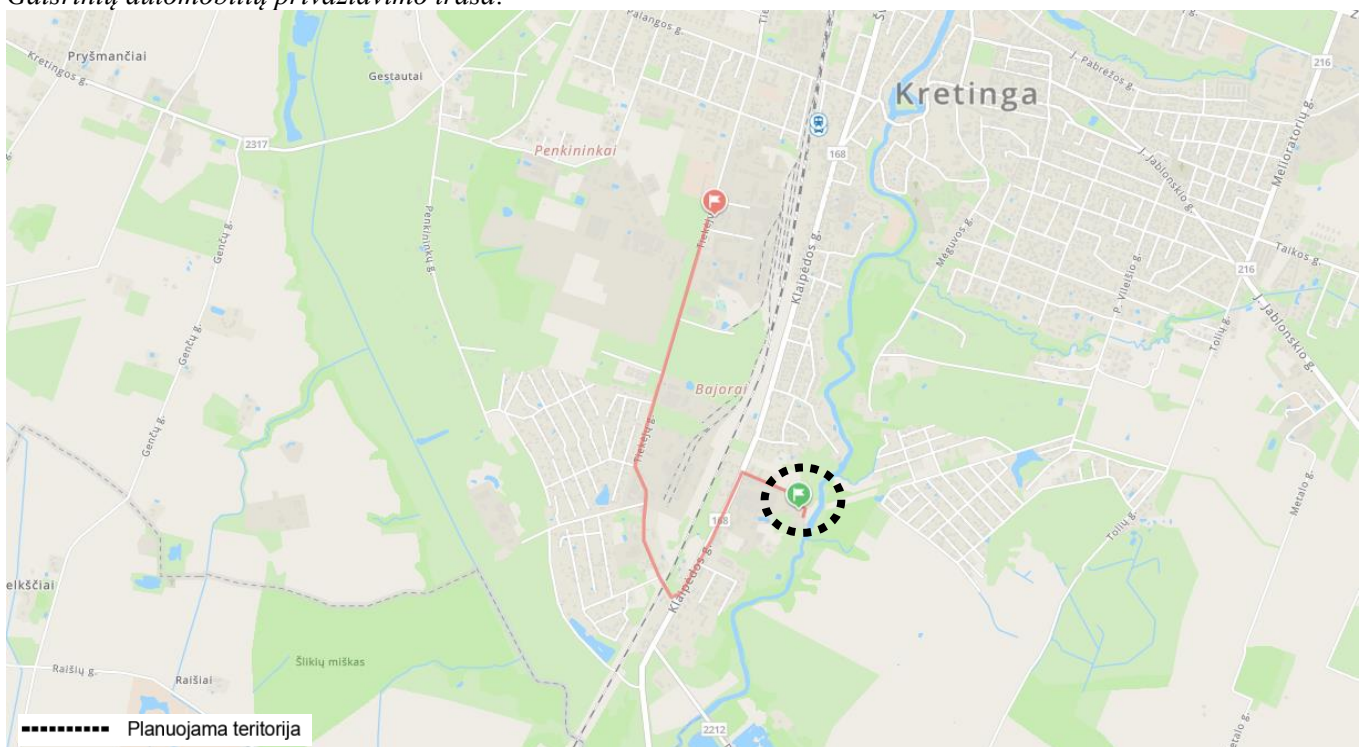
vadovaujantis žemės sklypo (kadastro Nr. 5634/0010:32) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m., detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 4 d. įsakymu Nr. A1-312 koregavimo žemės sklype Nr. 16 (kadastro Nr. 5634/0010:125) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m., patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-16 įsakymu Nr. A1-1297, sprendiniais. Atstumas nuo hidranto iki tolimiausia planuojamos teritorijos taško – apie 135 m.

Priešgaisrinių hidrantų išsidėstymo schema:



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug už 8 km, adresu Tiekėjų g. 19, 97123 Kretinga.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Planuojamame sklype pavojingi taršos objektai neprojektuojami, neigiamas planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai ir gretimybėms nenumatomas. Planuojama veikla ūkinė veikla nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Rengiant šį detalų planą, strateginis poveikis aplinkai nėra vertinamas, kadangi planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą (Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedai).

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Projekto vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)