

J. K. CHODKEVIČIAUS G., KRETINGOS M., KVARTALO, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS 2023-12-08 SPRENDIMU NR. V3-558, SPRENDINIŲ KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano sprendinių koregavimo iniciatorius:

Privatus asmuo

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

UAB „A405“

Koreguojamas detalusis planas

J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės 2023-12-08 sprendimu Nr. V3-558, sprendinių koregavimas

Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo tikslas:

Žemės sklypo J. K. Chodkevičiaus g. 31 statybos ribos ir zonos keitimas, numatomos automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinamos teritorijos ploto tikslinimas.

Patvirtintas detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 punkte nustatyta tvarka.

Detalaus plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės
- J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detalusis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės 2023-12-08 sprendimu Nr. V3-558.

2. ESAMA PADĖTIS

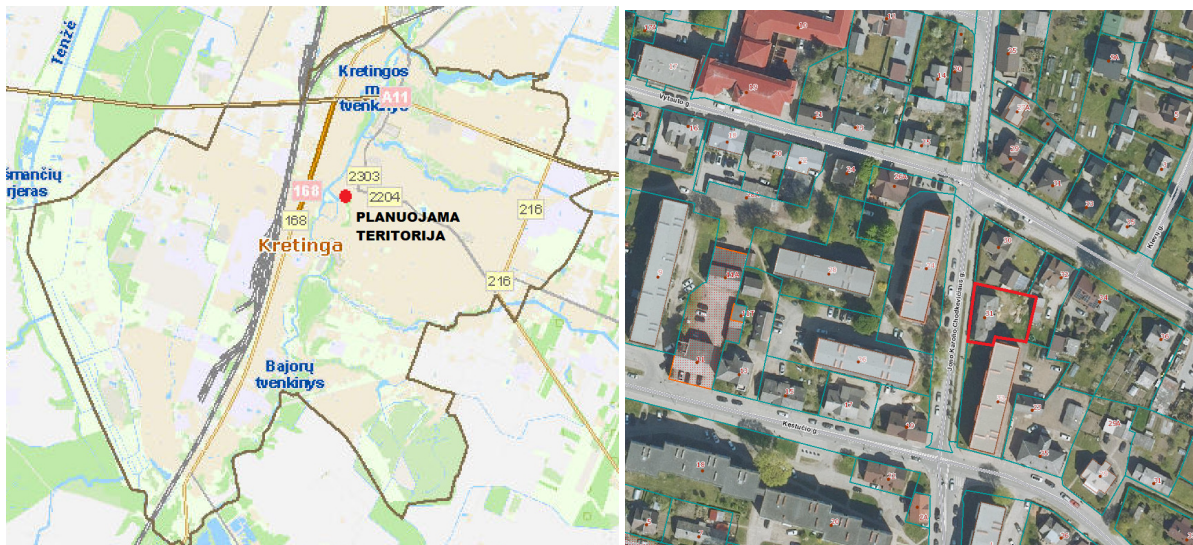
Bendrieji žemės sklypo duomenys:

J. K. Chodkevičiaus g. 31:

1. Registro Nr. 56/5005.
2. Adresas : Kretinga, J. K. Chodkevičiaus g. 31.
3. Unikalus Nr. 5634-0008-0070.
4. Kadastrinis Nr. 5634/0008:70 Kretingos m. k.v.
6. Pagrindinė naudojimo paskirtis : kita.
7. Žemės sklypo naudojimo būdas : Visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos..
8. Sklypo plotas : 0,0593 ha.
9. Juridiniai faktai: Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).
10. Nuosavybės teisė: Privatus asmuo.

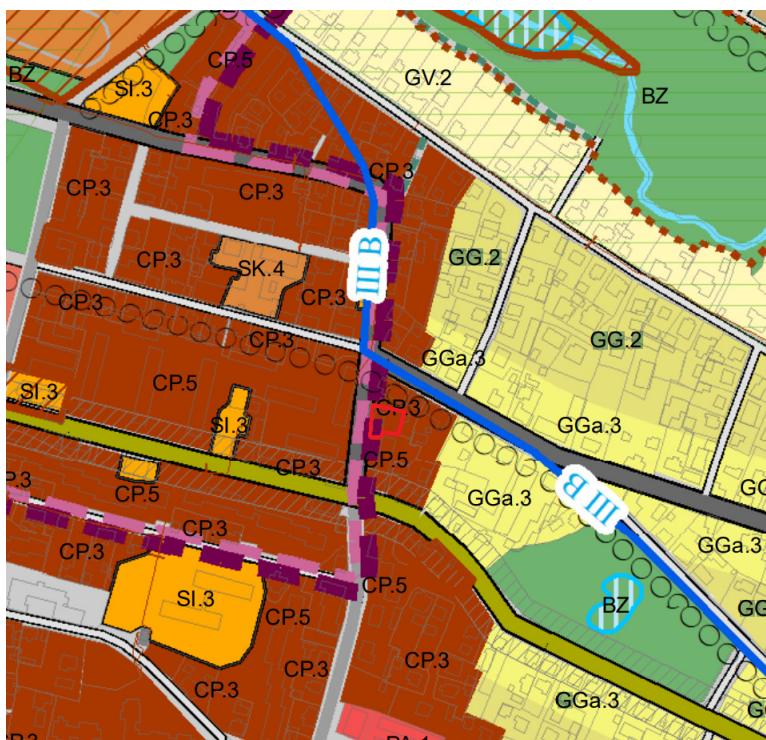
Planuojamos teritorijos vieta:

Žemės sklypas J. K. Chodkevičiaus g. 31, Kretingoje yra centrinėje Kretingos miesto dalyje.




Situacijos schemas

Planuojamas sklypas J. K. Chodkevičiaus g. 31, Kretingos rajono bendrajame plane patenka į pagrindinio centro zoną, kuriai nustatytas teritorijų naudojimo tipas – mišri centro teritorija.



TERITORIJŲ NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Žymėjimas	Nr. (Indeksas)	FUNKCINĖS ZONOS / Plėtros būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis / teritorijų naudojimo tipai	Žemės naudojimo būdai	H, aukštų sk.	UT užstatymo tankis, %	UI užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipai
	CP.3	Pagrindinio centro zona Plėtros būdas: Modernizavimas, renovavimas	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Recreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	72	1,8	Centro perimetris
	CP.5				Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Recreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3 (4-5 es.)	72	1,8 (2,2 es.)

Funkcinė paskirtis

Sklype projektuojamas gyvenamasis (vienbutis) pastatas su negyvenamosios paskirties patalpomis.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklype J. K Chodkevičiaus g. 31:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0072 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.01 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,014 ha.

Esami servitutai:

Sklype J. K Chodkevičiaus g. 31:

202 – kelio servitutas teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

206 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Detalioju planu patvirtinti žemės sklypų naudojimo reglamentai (nekeičiami):

Nagrinėjamai teritorijai yra parengtas J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detalusis planas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės 2023-12-08 sprendimu Nr. V3-558. Detalioju planu sklypui yra nustatyti rodikliai (nekeičiami):

Sklypas J. K. Chodkevičiaus g. 31:

- Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos(G2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos(G1), Komercinės paskirties teritorijos(K), Visuomeninės paskirties teritorijos(V).
- Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus : 10 m.
- Užstatymo tankumas: G2-45%;G1-35%; K-45%; V-45%.
- Užstatymo intensyvumas: G2- 0,9; G1-0,4; K-0,9; V-0,9.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Šiuo atveju keičiama J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detaliojo plano,

patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės 2023-12-08 sprendimu Nr. V3-558, sprendinių koregavimas. Žemės sklypo J. K. Chodkevičiaus g. 31 statybos ribos ir zonos keitimas, numatomos automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinamos teritorijos ploto tikslinimas.

4. SPRENDINIAI

Sklypo formavimo ir pertvarkymo sprendiniai

Teritorijoje galiojantis detalusis planas:

J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detalusis planas.

Šio projekto tikslas – koreguoti Detaliojo plano sprendinius ir panaikinti neatitikimus tarp šio detaliojo plano ir techninio projekto.

Numatomi koreguoti sprendiniai:

- statybos ribos ir zonos keitimas;
- numatomos automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;
- apželdinamos teritorijos ploto tikslinimas.

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Statybos ribos ir zonos keitimas

Vadovaujantis rengiamo techninio projekto sprendiniais, atliekami pastato statybos ribos ir zonos, koregavimo darbai. Sklype buvo nustatyta nauja statybos zona ir statybos riba (*žr. sprendinių brėžinį*).

Šiuo projektu koreguojami 2023 12 08 m. detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Detaliuoju planu numatytos dvi užstatymo ribos ir zonos. Rytinėje sklypo dalyje numatyta užstatymo zona ir riba naikinama. Jos vietoje numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštelė.

Kita užstatymo riba ir zona esanti sklypo vakarinėje pusėje koreguojama. Pietinėje pusėje užstatymo riba ir zona mažinama siekiant išlaikyti privalomą atstumą nuo sklypo ribos (atstumas nuo statinio iki gretimą sklypo ribos iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies). Užstatymo riba ir zona nuo sklypo ribos projektuojama 3,75 m atstumu, nes detaliuoju planu statinių aukštis numatomas 10 m.

Rytinėje pusėje riba ir zona didinama apie 2,5 m. Patvirtintame detaliajame plane numatyta užstatymo riba ir zona ribojosi su vandentiekio ir dujotiekio tinklų apsaugos zonomis. Techninio projekto metu vandentiekio ir dujotiekio tinklai numatomi iškelti, todėl galimas užstatymo zonos padidinimas.

Trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai nėra pažeidžiami ar kitaip suvaržomi, kadangi, naujai planuojama statybos riba ir zona patraukia išlaikant teisės aktuose nustatyto atstumo iki gretimų žemės sklypų ribų.

Kiti Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti, koregavimo sprendiniai nesukels naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei. Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Automobilių vietų išdėstymas.

Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės 2023-12-08 sprendimu Nr. V3-558 J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo, detaliojo plano patvirtinimo sklype nebuvo suprojektuotos automobilių stovėjimo vietos. Koreguojant detalųjį planą numatomas automobilių vietų išdėstymas sklypuose (*žr. sprendinių brėžinį*).

Pagrindinis įvažiavimas į sklypus numatytas iš J. K. Chodkevičiaus gatvės. Šis įvažiavimas numatomas patvirtintame detalizajame plane. Pravažiavimas su vieta skirta automobilių stovėjimo aikštei planuojama rytinėje sklypo pusėje 1 m atstumu nuo gretimų sklypų ribos.

Planuojamoje teritorijoje numatomas vieno buto gyvenamasis pastatas su negyvenamosiomis patalpomis.

Techninio projekto metu bus numatomas konkretus reikalingas automobilių vietų skaičius vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ XIII skyriaus 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“.

Želdiniai.

Pagal patvirtiną J. K. Chodkevičiaus g., Kretingos m., kvartalo detalų planą projektuojamų želdynų numatoma ne mažiau 30 %. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-453 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdinių plotų normos ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijose želdynams skirtas plotas turi būti ne mažiau kaip 25%. Esamoje padėtyje planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

Vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (2016-08-24 Nr. D1-565 redakcija) (2019-04-25 galiojanti suvestinė redakcija).

Apželdinimo išdėstymas detalizuojamas rengiamame techniniame projekte.

Gaisrinės sauga.

Planuojamoje teritorijoje gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. 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.

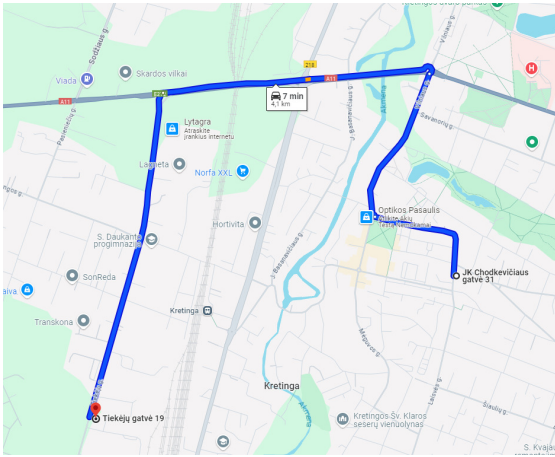
Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

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

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti 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 reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.).

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia kretingos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – maždaug 4 km atstumu, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga. Gaisrų gesinimui automobiliai galės privažiuoti esamomis gatvėmis ir keliais.

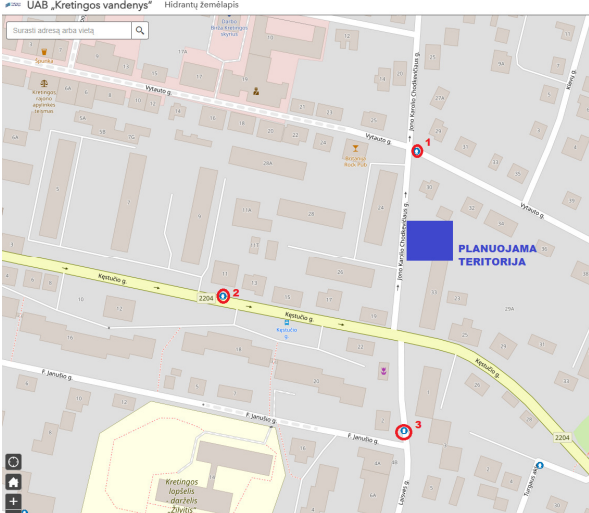


Esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos dislokacijos schema

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Pagal teisės aktų reikalavimus projektuojamo pastato gesinimui reikalinga numatyti vandens tiekimą iš dviejų hidrantų nutolusių ne toliau kaip 200 metrų. Esami artimiausi du hidrantai:

1. J. K. Chodkevičiaus ir Vytauto g. sankryžoje. Hidrantas nutolęs apie 70 m atstumu.
2. Kęstučio gatvėje. Hidrantas nutolęs apie 170 m. atstumu.
3. Laisvės gatvėje ties pastatu Laisvės g. 1. Hidrantas nutolęs apie 140 m atstumu.



Hidrantų schema

Techninio projekto rengimo metu vandens poreikis vienam gaisrui vienu metu turi būti skaičiuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“. Gaisrų gesinimui reikalingas vandens debitas nustatomas pagal bendrą pastato tūrį, pastato aukštį iki pastato aukščiausio aukšto grindų altitudės bei pavojingiausią pagal sprogimo ir gaisro pavojų patalpos kategoriją.

Kelio skirtos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti/išvažiuoti numatomas iš J. K. Chodkevičiaus gatvės per privažiavimą privažiuoti prie pastato.

**KITI PATVIRTINTI DETALIUOJU PLANU " J. K. CHODKEVIČIAUS G.,
KRETINGOS M., KVARTALO, DETALUSIS PLANAS, PATVIRTINTAS
KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS 2023-12-08 SPRENDIMU NR. V3-558,
SPRENDINIAI NESIKEIČIA.**