

**ŽEMĖS SKLYPŲ (KADASTRO NR. 5657/0003:767, 5657/0003:760) PRIEMIESČIO G. 3,45,
KLUONALIŲ K., ŽALGIRIO SEN., KRETINGOS R., DETALIOJO PLANO,
PATVIRTINTO KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18
SPRENDIMU NR. T2-334, KOREGAVIMAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)**

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose, gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano koregavimas, kurio tikslai: pakeisti žemės sklypų (kad. Nr. 5657/0003:767) Priemiesčio g. 3, Kluonalių k., Kretingos r., ir (kad. Nr. 5657/0003:760) Priemiesčio g. 45, Kluonalių k., Kretingos r., naudojimo būdą iš vienbučių ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano koregavimas: pagrindinis koregavimas atliekamas esamiems registruotiems sklypams keičiant naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Esamiems sklypams nustatomi užstatymo reglamentai – statybos riba ir zona, užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo aukštingumas.

Sklypas Nr. 1 - plotas 5589 m². Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV). Žemės naudojimo paskirtis - kita. Sklypo naudojimo būdas keičiamas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklypo užstatymo tankumas – 45%, užstatymo intensyvumas – 1.35. Statinių aukštis - ne daugiau kaip 15.00 m nuo žemės paviršiaus, vidutinės žemės sklypo altitudės.

Sklypas Nr. 2 - plotas 5320 m². Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV). Žemės naudojimo paskirtis - kita. Sklypo naudojimo būdas keičiamas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklypo užstatymo tankumas – 48%, užstatymo intensyvumas – 1.44. Statinių aukštis - ne daugiau kaip 15.00 m nuo žemės paviršiaus, vidutinės žemės sklypo altitudės.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą;
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės statinių statybos ir statinių eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtinausios paslaugos – parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. – yra teikiamos Kretingos mieste.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

- ***Sanitarinės apsaugos zonos.***

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, Vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

- ***Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.***

Vadovaujantis LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ 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 LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

- ***Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.***

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

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.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 1:

- Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 1588 m²
- Viešųjų ryšių tinkle elektorninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 1034 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis) – 5589 m²
- Aerodromo apsaugos zonos (III sklyrius, pirmasis skirsnis) – 5589 m²
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5589 m²

Sklypo Nr. 2:

- Viešųjų ryšių tinkle elektorninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 162 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis) – 532 m²
- Aerodromo apsaugos zonos (III sklyrius, pirmasis skirsnis) – 5320 m²
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5320 m².
- Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 281 m².

Servitutai:

Sklypas Nr. 1:

- Servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas – 103) -900 m²
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas –222) – 4043 m²

Sklypas Nr. 2:

- Servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas – 103) -900 m²
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas –222) – 3900 m²

Gaisrinės sauga:

Detalaus plano sprendiniai parengti vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10,Nr.1364).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams numatyta užstatymo zona 20,00 - 33,40 m atstumu nuo esamų pastatų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose bus įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų numatoma naudoti motorizuoto susisieikimo gatves, kelius, eismo zonas, aikštes ir pritaikytas kelio dangas. Privažiuoti prie pastatų kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15m, numatoma ne didesniu kaip 25 m atstumu. Privažiavimo kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, akligatviai baigiasi 12x12 m aikštelėmis. Tarp statinių ir kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, sodinti medžius ar statyti kitokias kliūtis nenumatoma.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai. Gaisrų gesinimas iš išorės numatomas iš ne mažiau kaip 2 esamų gaisrinių hidrantų. Gaisriniai hidrantai skirti gaisro gesinimui įrengiami žiediniame vandentiekio tinkle. Tinklams skirtiems gaisro gesinimui, UAB „Kretingos vanduo“ privalo užtikrinti I vandens tiekimo patikimumo kategoriją vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir užtikrinti pastovų vandens tiekimą. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomų pastatų perimetro tolimiausiojo taško numatomas ne didesnis kaip 200 m.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendimai bus nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Inžineriniai tinklai:

Detaliuoju planu numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų.(sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines

sąlygas).

- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.
- **Melioracija:** Techninio projekto rengimo metu sprendžiama drenažo sistemų pertvarkymas, nepažeidžiant vandens režimus gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“.

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineriuose, tikslesnės atliekų konteinerių vietos pažymėtos pagrindiniame brėžinyje. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Priemiesčio g. 3 ir Priemiesčio g. 45, Kluonalių k., Kretingos r. Į planuojamus sklypus patenkama iš esamos C2 kategorijos Vytauto gatvės. Gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 20 m, važiuojamosios dalies plotis 7.5 m, danga – asfaltas. Vytauto gatvė jungiasi su esama D kategorijos Priemiesčio gatve, kurios plotis tarp raudonųjų linijų taip pat 15 m, važiuojamosios dalies plotis 6 m, danga – žvyras. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų Nr.1 ir Nr. 2 ribose suplanuotoje statybos zonoje.

Parkavimo vietų skaičius numatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Remiantis lentelės 30 p. Sklype Nr. 1 ribose numatomos 54 laikino automobilių sustojimo vietos, sklype Nr. 2 - 44 laikino automobilių sustojimo vietos.

Automobilių parkavimo vietos ir jų skaičius bus tikslinamas techninio projekto metu.

Planuojama teritorija yra netoli valstybinės reikšmės magistralinio kelio A11 Šiauliai-Palanga.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais, magistraliniams keliams nuo kelio briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zona, kurios plotas po 70 metrų. Į šią apsaugos zoną patanka dalis sklypo Nr. 2 (smulkiau žiūr. Brėžinyje “pagrindinis brėžinys”).

Pastatų statybos zona planuojama už magistralinio kelio apsaugos zonos ribų. Rengiant gyvenamųjų namų (statinių) projektus, turės būti įvertintas magistraliniu keliu važiuojančių transporto priemonių keliamo triukšmo poveikis planuojamajai gyvenamajai aplinkai. Prireikus (nustačius viršnorminį triukšmo lygį) gyvenamųjų namų (statinių) projekto sprendiniuose turės būti numatytos ir nekilnojamojo turto plėtotojų (gyvenamųjų namų statytojų (užsakovo) lėšomis įgyvendintos kelių transporto keliamo triukšmo mažinimo priemonės (užtikrinančios gyvenamosios aplinkos atitiktį Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, reikalavimams).

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje Sklype Nr. 1 auga vienas ąžuolas, sklype Nr. 2 auga aštuoni klevai. Abiejuose sklypuose medžiai numatomi išsaugoti. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
 - Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
 - Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2016-12-31 įsakymu Nr. D1-955/1-312;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999.
 - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
 - LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
 - Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
 - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr. 1267;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
 - LR Žemės įstatymas;
 - LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
 - LR 2019-06-06 d. įstatymas Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
 - STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“
 - LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos parašas“;
 - LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965).
- Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovas

V. Janulis