

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

*Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai*

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Verslo g. 21, Kretinga (kad. Nr. 5634/0004:568). Planuojamos teritorijos plotas – 0.3488 ha.

**Nagrinėjama teritorija:** pagal 2024-10-08 Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-530 patvirtintą planavimo darbų programą nagrinėjama teritorija yra tarp Tiekėjų g., Geležinkelio g. ir geležinkelio kelių.

**Planavimo tikslai:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.

#### Planavimo uždaviniai:

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

#### *Teritorijos naudojimo reglamentai*

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Žemės sklype planuojama pramonės ir sandėliavimo paskirties objekto su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, 2021-05-13 sprendimu Nr.T2-178 patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendruoju planu, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

#### **Žemės sklypas Nr. 1**

- Žemės sklypo plotas - 3488 m<sup>2</sup>.
- Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER).
- Žemės sklypo paskirtis lieka esama – kita, nustatomas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).
- Sklype planuojama statyti max. 2 aukštus iki 14,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).
- Sklypo užstatymo tankumas - 50 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo (tūrio tankio\*) indeksas – 2.2.
- Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (ap).

*Pastaba: \* leidžiamasis tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose. Esant prieštaravimams tarp detaliojo plano tekstinės, grafinės dalių ir erdvinių duomenų, būtina vadovautis pagrindiniame brėžinyje ir reglamentų lentelėje nurodytais reglamentais.*

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamente STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Visos būtinausios paslaugos yra Kretingos miesto centrinėje dalyje.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenimis planuojamame žemės sklype nėra registruota sanitarinių apsaugos zonų.

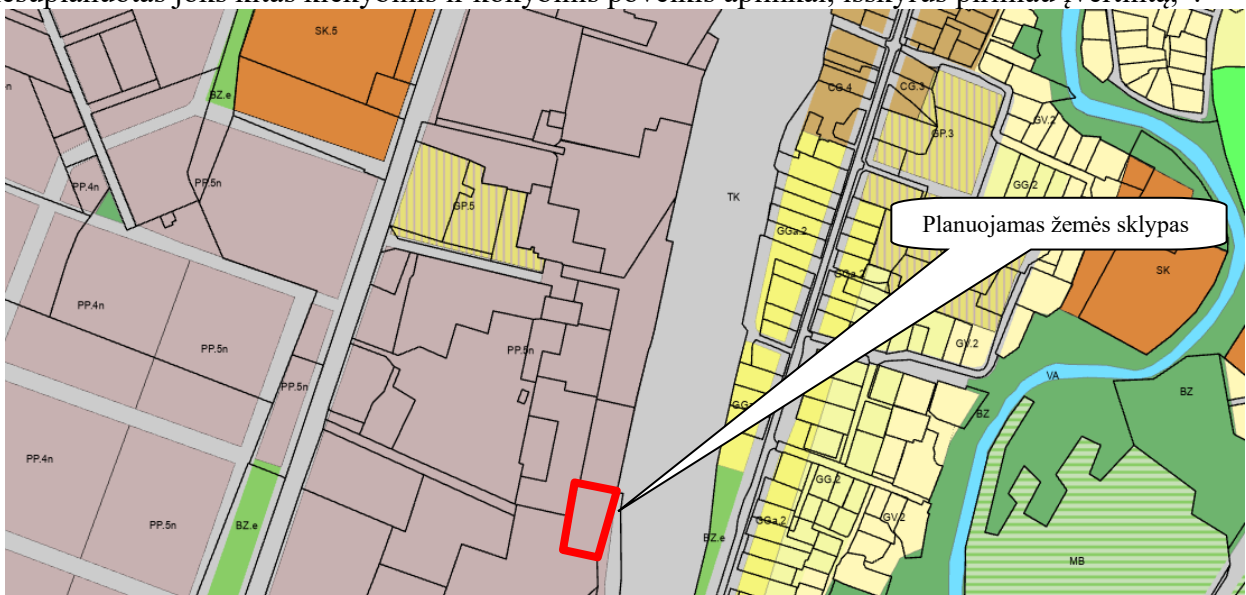
Rengiamu detalioju planu nėra planuojama konkreti planuojama ūkinė veikla, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatomos ir nevertinamas planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai.

Jeigu planuojamoje teritorijoje techninio projekto metu bus projektuojami statiniai, vykdoma veikla, kuriai vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, turi būti nustatoma sanitarinės apsaugos zona, tokiu atveju sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas atlikus planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimą ar planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atranką ar poveikio aplinkai vertinimą. Sanitarinės apsaugos zonos registruojamos teisės aktų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo (toliau – PAV) įstatymo 2 priedo „Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašas“ 11.18 p. nurodyta *gamybos, pramonės ir sandėliavimo objektų, kuriuose planuojama vykdyti veiklą, neįtrauktą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą ir šį priedą, statyba pramonės ar kitam verslui suformuotoje teritorijoje, kuri skirta bendrai naudoti objektams, sudarantiems eksploatacinį ar funkcinį vienetą, kai objektas ir jo priklausiniai užima 1 ha ar didesnę plotą.* Rengiamu detalioju planu suformuotiems žemės sklypams Nr.7, Nr. 8, Nr. 9 minėta PAV įstatymo 11.18 p. nuostata netaikoma, kadangi jų plotai neviršija 1 ha.

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

SPAV neatliekamas, kadangi vadovaujantis 2014-12-23 d. LRV nutarimu Nr.1467 patvirtinto „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas) 3 p. „Aprašas netaikomas rengiant ir tvirtinant ar priimant: <...> 3.4. detaliosius planus toje savivaldybės dalyje, kurioje atliktas savivaldybės dalies bendrojo plano vertinimas, ir jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą;“.



Pagal Kretingos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendinius (žiūr. ištrauką) planuojama teritorija patenka į esamą pramonės ir sandėliavimo zoną (PP.5n).

Kretingos miesto bendrajame plane planuojama teritorija yra suplanuota, kaip pramonės ir sandėliavimo teritorija, rengiamu detaliuoju planu neplanuojamas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą.

#### Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai

Planuojama teritorija yra apie 12 km atstumu nuo Palangos oro uosto, todėl patenka į aerodromo apsaugos zoną E (joje draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis) teritoriją, kurioje taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos - (III sk., 1).

Planuojama teritorija yra esamoje Kretingos miesto pramoninėje zonoje, kuria nuo gyvenamųjų teritorijų riboja esamas geležinkelio kelynas. Planuojamai teritorijai artimiausias gyvenamas namas yra rytinėje pusėje, už esamų geležinkelio kelių ~160 m. atstumu.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

#### Gaisrinė sauga.

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

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

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

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

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys Kretingos rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga – 550 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš įrengiamų požeminio (ių) vandens rezervuarų. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Maksimalus atstumas nuo įrengiamo požeminio (-ių) vandens rezervuarų iki projektuojamos tolimesios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 65 m. Požeminis vandens rezervuaras (-ai) turės atitikti Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p. ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose

reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

### Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie artimiausių esamų centralizuotų inžinerinių tinklų 2005-05-26 sprendimu Nr. T2-150 patvirtintu žemės sklypo Tiekėjų g. 27, Kretingos m. detaliojo plano sprendinius kelio servitutų zonų ribose, rengiamu detalioju planu siūloma Kretingos rajono savivaldybės patikėjimo teise valdomiems žemės sklypams kad. Nr. 5634/0004:633 (unikalus Nr. 4400-1284-9006), kad. Nr. 5634/0004:520 (unikalus Nr. 4400-0796-4174), kad. Nr. 5634/0004:543 (unikalus Nr. 4400-0854-3886) nustatyti papildomą servitutą - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Tiekėjų g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Tiekėjų g.. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų Tiekėjų g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: į planuojamą teritoriją, patenkančių elektros tinklų naudojimas užtikrinamas vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšų tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

***Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti (demontuoti) iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).***

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Esama NTR registre įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga:*

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 54 m<sup>2</sup>.

*Nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga:*

- Aerodromo apsaugos zonos - (III sk., 1) - 3488 m<sup>2</sup> (žemės sklypas patenka į Palangos oro uosto aerodromo apsaugos zoną E teritoriją).

***Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.***

### Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

### Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Verslo g. 21, Kretingos mieste.

Patekimas į sklypą yra esamas iš D kat. Verslo g., kurio RL- 12 m., važiuojamosios dalies plotis – 6 m, danga – asfaltas bei kelio servitutu per žemės sklypus kad. Nr. 5634/0004:633 (unikalus Nr. 4400-1284-9006), kad. Nr. 5634/0004:520 (unikalus Nr. 4400-0796-4174), kad. Nr. 5634/0004:543 (unikalus Nr. 4400-0854-3886) ir galiojančiu detalioju planu suformuotą žemės sklypą Nr. 2 (neįregistruotas NTR) (kelio servitutas nustatytas pagal 2005-05-26 sprendimu Nr. T2-150 patvirtinto Detaliojo plano Tiekėjų g. 27, Kretingos m. sprendinius).

Automobilių stovėjimas sprendžiamas suformuotų žemės sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, kuris planuojamam pramonės ir sandėliavimo objektui yra apie 7 automobilių stovėjimo vietas. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Planuojama teritorija nesiriboja su gyvenamosios ar visuomeninės paskirties žemės sklypais, išlaikomi normuojami atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių reglamentuoti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 123 p. 32 lentelėje.

Planuojamame žemės sklype nėra geležinkelio kelių, bei nepatenka į geležinkelio kelių apsaugos zonų ribas.

### Servitutai.

#### *Esami NTR registruoti servitutai*

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). 2015-12-22 Servituto sutartis Nr. VK-8714 (AB LESTO). Servituto plotas – 0.0069 ha. Žemės sklypo plane (1 priedas) 11, 18, 11 taškais yra pažymėta žemės sklypo dalis, kuri yra 69 kv. m ploto ir kuriai yra nustatomas servitutas. Kodas – 206 (žymėjimas brėžinyje – S).

- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). 2015-12-22 Servituto sutartis Nr. VK-8714 (AB LESTO). Servituto plotas – 0.0069 ha. Žemės sklypo plane (1 priedas) 11, 18, 11 taškais yra pažymėta žemės sklypo dalis, kuri yra 69 kv. m ploto ir kuriai yra nustatomas servitutas. Kodas – 208 (žymėjimas brėžinyje – S).

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). 2015-12-22 Servituto sutartis Nr. VK-8714 (AB LESTO). Servituto plotas – 0.0069 ha. Žemės sklypo plane (1 priedas) 11, 18, 11 taškais yra pažymėta žemės sklypo dalis, kuri yra 69 kv. m ploto ir kuriai yra nustatomas servitutas. Kodas – 207 (žymėjimas brėžinyje – S).

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis). 2006-09-05 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4436. Kodas – 103 (žymėjimas brėžinyje – S2).

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). 2006-09-05 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4436. Servituto plotas – 0.0347 ha. Kodas – 203 (žymėjimas brėžinyje – S1).

#### *Rengiamu projektu siūlomas servitutas.*

Siūloma už planuojamos teritorijos ribų Kretingos rajono savivaldybės patikėjimo teise valdomiems žemės sklypams kad. Nr. 5634/0004:633 (unikalus Nr. 4400-1284-9006), kad. Nr. 5634/0004:520 (unikalus Nr. 4400-0796-4174), kad. Nr. 5634/0004:543 (unikalus Nr. 4400-0854-3886) ir galiojančiu detalioju planu suformuotam žemės sklypui Nr. 2 (neįregistruotas NTR) įregistruoto kelio servituto ribose nustatyti tarnaujantį servitutą – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 2928 m<sup>2</sup> (S2).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatyti viešpataujantį servitutą – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218) (S2).

**Pastaba: servitutai registruojami LR civiliniame kodekse nustatyta tvarka.**

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis 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“ mažiausias

želdynams priskiriamas plotas nuo viso pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypo ploto –10 %.

Projekto vadovė (TPV 0091).....  ..... A. Taurosevičienė