

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypai kad. Nr. 5654/0001:374, kad. Nr. 5654/0001:308, kad. Nr. 5654/0001:2, Padvarių k., Kretingos raj. Planuojamos teritorijos plotas – 2,5276 ha.

Planavimo tikslai: teritorijos pertvarkymas, naudojimo paskirties ir būdų nustatymas, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų suplanavimas detalizuojant Bendrajame plane nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomuosius reikalavimus.

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 funkcinius 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.

Detaliojo plano sprendiniai

Žemės sklypo Salantų g. 66, Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos raj. (kad. Nr. 5654/0001:2) paskirtis ir naudojimo būdas lieka esamas – kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Vadovaujantis Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais esamo sklypo pagrindu suformuojami atskiri žemės sklypai, kuriems nustatomi žemės naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės sklypams kad. Nr. 5654/0001:308, kad. Nr. 5654/0001:374 Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos raj. pakeičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę. Vadovaujantis Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais esamų sklypų pagrindu suformuojami atskiri žemės sklypai, kuriems nustatomi žemės naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų arba komercinės paskirties objektų su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Kretingos miesto bendrojo planu, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Žemės sklypo Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos raj. (kad. Nr. 5654/0001:308) pagrindu pagal Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius suformuoti 4 žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas – 1264 m². Sklypo paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 4

Žemės sklypas Nr. 4 Kretingos miesto bendruoju planu suplanuotos D kat. gatvės plėtrai, kurio plotas – 828 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 7

- Žemės sklypo Nr. 7 plotas - 4661 m².
- Teritorijos naudojimo tipai – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)/ paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas – kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ kita, komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštingumas 1-3 aukštai, iki 12,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Pastatų aukščio altitudė – 51,00 m. (nustatoma nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio).
- Sklypo užstatymo tankumas - 50 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas – 1.8 (užstatymo tūrio tankis* - 1) / 1.8.
- Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)/ atskirai stovintys pastatai (ap).

Pastabos:

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

Žemės sklypui nustatytą teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą pasirenka sklypo savininkas, pagal poreikį, planuojamą vykdyti veiklą.

Rengiant statybos projektus, pagal sklypo savininko pasirinktą žemės naudojimo būdą, įvertinti planuojamos veiklos sanitarines apsaugos zonas bei visuomenės sveikatos rizikos veiksnius, esant poreikiui numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Pastatų aukščio reikalavimai netaikomi: techniniams antstatams (kai jie atitraukti daugiau nei 6 m nuo pastato gatvės fasado sienos krašto), transmisijos bokštams, elevatoriams, kaminams, dūmtraukiams, konvejeriams, vėliavų stiebams, antenoms. Tačiau visais atvejais, šie objektai negali būti aukštesni nei 30 m.

Pramonės ir sandėliavimo zonoje (PP.3x) galima statyti didmeninės prekybos paskirties pastatus, kurių bendras plotas mažiau nei 10 000 m².

Reikalavimai tvoroms:

Komercinių pastatų teritorijos tvoros:

- 1. Laisvo užstatymo atveju, taip pat tokio užstatymo pastatų aplinkoje objektai tvoromis neaptveriami.*
- 2. Tvoromis gali būti aptverti objektai išdėstomi reguliaraus užstatymo aplinkoje.*
- 3. Priekinis kiemas gali būti aptveriamas ne aukštesne nei 1 m tvora, tvoros ažūrinės.*
- 4. Šoninių ir vidinio kiemo tvoros ar dekoratyviosios sienutės gali būti ne aukštesnės nei 2,2 m. Šoninių ir vidinių kiemų tvoros gali būti aklinos. Medžiagos: skardos, plastiko lakštų tvoros ir/ar sienutės negalimos.*
- 5. Išimties tvorų aukščiui taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.*

Pramonės objektų tvoros:

- 1. Priekinis kiemas gali būti aptvertas tvoromis, ne aukštesnėmis nei 1,8 m.*
- 2. Šoniniai ir vidinis kiemai turi būti aptverti ne aukštesne nei 2,4 m tvora. Atskirais atvejais, pagrindus, gali būti išduoti leidimai statyti aukštesnes tvoras.*
- 3. Išimtys taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.*

Žemės sklypas Nr. 10

Žemės sklypas Nr. 10 Kretingos miesto bendruoju planu suplanuotos D kat. Ilgosios gatvės plėtrai, kurio plotas – 333 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypo Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos raj. (kad. Nr. 5654/0001:374) pagrindu pagal Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius suformuoti 3 žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 2

Žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas – 1381 m². Sklypo paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 5

Žemės sklypas Nr. 5 Kretingos miesto bendruoju planu suplanuotos D kat. gatvės plėtrai, kurio plotas – 905 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr.8

- Žemės sklypo Nr. 8 plotas - 5277 m².
- Teritorijos naudojimo tipai – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)/ paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas – kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ kita, komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštingumas 1-3 aukštai, iki 12,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Pastatų aukščio altitudė – 51,00 m. (nustatoma nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio).
- Sklypo užstatymo tankumas - 50 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas – 1.8 (užstatymo tūrio tankis* - 1) / 1.8.
- Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)/ atskirai stovintys pastatai (ap).

Pastabos:

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

Žemės sklypui nustatytą teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą pasirenka sklypo savininkas, pagal poreikį, planuojamą vykdyti veiklą.

Rengiant statybos projektus, pagal sklypo savininko pasirinktą žemės naudojimo būdą, įvertinti planuojamos veiklos sanitarines apsaugos zonas bei visuomenės sveikatos rizikos veiksnius, esant poreikiui numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Pastatų aukščio reikalavimai netaikomi: techniniams antstatams (kai jie atitraukti daugiau nei 6 m nuo pastato gatvės fasado sienos krašto), transmisijos bokštams, elevatoriams, kaminams, dūmtraukiams, konvejeriams, vėliavų stiebams, antenoms. Tačiau visais atvejais, šie objektai negali būti aukštesni nei 30 m.

Pramonės ir sandėliavimo zonoje (PP.3x) galima statyti didmeninės prekybos paskirties pastatus, kurių bendras plotas mažiau nei 10 000 m².

Reikalavimai tvoroms:

Komercinių pastatų teritorijos tvoros:

1. Laisvo užstatymo atveju, taip pat tokio užstatymo pastatų aplinkoje objektai tvoromis neaptveriami.
2. Tvoromis gali būti aptverti objektai išdėstomi reguliaraus užstatymo aplinkoje.
3. Priekinis kiemas gali būti aptveriamas ne aukštesne nei 1 m tvora, tvoros ažūrinės.
4. Šoninių ir vidinio kiemo tvoros ar dekoratyviosios sienutės gali būti ne aukštesnės nei 2,2 m. Šoninių ir vidinių kiemų tvoros gali būti aklinos. Medžiagos: skardos, plastiko lakštų tvoros ir/ar sienutės negalimos.
5. Išimties tvorų aukščiui taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.

Pramonės objektų tvoros:

1. Priekinis kiemas gali būti aptvertas tvoromis, ne aukštesnėmis nei 1,8 m.
2. Šoniniai ir vidiniai kiemai turi būti aptverti ne aukštesne nei 2,4 m tvora. Atskirais atvejais, pagrindus, gali būti išduoti leidimai statyti aukštesnes tvoras.
3. Išimties taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.

Žemės sklypo Salantų g. 66, Padvarių k., Kretingos sen., Kretingos raj. (kad. Nr. 5654/0001:2) pagrindu pagal Kretingos miesto bendrojo plano sprendinius suformuoti 3 žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 3

Žemės sklypas Nr. 3, kurio plotas – 1916 m². Sklypo paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 6

Žemės sklypas Nr. 6 Kretingos miesto bendruoju planu suplanuotos D kat. gatvės plėtrai, kurio plotas – 1690 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 9

- Žemės sklypo Nr. 9 plotas - 7021 m².
- Teritorijos naudojimo tipai – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)/ paslaugų teritorija (PA).
- Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas – kita, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)/ kita, komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Pastatų aukštingumas 1-3 aukštai, iki 12,5 m aukščio (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Pastatų aukščio altitudė – 51,00 m. (nustatoma nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio).
- Sklypo užstatymo tankumas - 50 %.
- Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas – 1.8 (užstatymo tūrio tankis* - 1) / 1.8.
- Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)/ atskirai stovintys pastatai (ap).

Pastabos:

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

Žemės sklypui nustatytą teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą pasirenka sklypo savininkas, pagal poreikį, planuojamą vykdyti veiklą.

Rengiant statybos projektus, pagal sklypo savininko pasirinktą žemės naudojimo būdą, įvertinti planuojamos veiklos sanitarines apsaugos zonas bei visuomenės sveikatos rizikos veiksnius, esant poreikiui numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

Pastatų aukščio reikalavimai netaikomi: techniniams antstatams (kai jie atitraukti daugiau nei 6 m nuo pastato gatvės fasado sienos krašto), transmisijos bokštams, elevatoriams, kaminams, dūmtraukiams, konvejeriams, vėliavų stiebams, antenoms. Tačiau visais atvejais, šie objektai negali būti aukštesni nei 30 m.

Pramonės ir sandėliavimo zonoje (PP.3x) galima statyti didmeninės prekybos paskirties pastatus, kurių bendras plotas mažiau nei 10 000 m².

Reikalavimai tvoroms:

Komercinių pastatų teritorijos tvoros:

- 1. Laisvo užstatymo atveju, taip pat tokio užstatymo pastatų aplinkoje objektai tvoromis neaptveriami.*
- 2. Tvoromis gali būti aptverti objektai išdėstomi reguliaraus užstatymo aplinkoje.*
- 3. Priekinis kiemas gali būti aptveriamas ne aukštesne nei 1 m tvora, tvoros ažuūrinės.*
- 4. Šoninių ir vidinio kiemo tvoros ar dekoratyviosios sienutės gali būti ne aukštesnės nei 2,2 m. Šoninių ir vidinių kiemų tvoros gali būti aklinos. Medžiagos: skardos, plastiko lakštų tvoros ir/ar sienutės negalimos.*
- 5. Išimtyt tvorų aukščiui taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.*

Pramonės objektų tvoros:

- 1. Priekinis kiemas gali būti aptvertas tvoromis, ne aukštesnėmis nei 1,8 m.*
- 2. Šoniniai ir vidiniai kiemai turi būti aptverti ne aukštesne nei 2,4 m tvora. Atskirais atvejais, pagrindus, gali būti išduoti leidimai statyti aukštesnes tvoros.*
- 3. Išimtyt taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis.*

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia 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 reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Mažiausias atstumas nuo statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos turi būti 3 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. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (valdytojo) sutikimas raštu.

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

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

- 1. Atlikti detaliojo planu suformuotų žemės sklypų kadastrinius matavimus.*
- 2. Statinių statyba galima, kai planuojamoje teritorijoje pakanka esamos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros, jei nepakanka statinių statyba galima suprojektavus arba įrengus reikiamą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą. Prisijungimas prie susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.*

3. Suformuotuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla, atitinkanti detaliuoju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai sprendžiami kompleksiskai struktūrinių vienetų mastu. Visos būtinausios paslaugos teikiamos Padvarių k. arba Kretingos mieste.

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 planuojamuose žemės sklypuose nėra registruota sanitarinių apsaugos zonų.

Kadangi šio detaliojo plano rengimo metu nėra žinomos konkrečios planuojamos ūkinės veiklos, 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, kurių ūkinei veiklai, 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 detaliuoju 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. detaliuosius 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) didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į naujos plėtos pramonės ir sandėliavimo zoną (PP.3x).

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.

Triukšmas

Preliminarūs planuojamų veiklų galimi triukšmo šaltiniai: vėdinimo įranga, automobilių stovėjimo aikštelės, aptarnaujantis transportas ir pan. Jeigu įvertinus faktinę situaciją paaiškės, kad vykdomos veiklos triukšmas gali viršyti HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojamus dydžius, sklypų savininkams techninio projekto rengimo metu būtina įrengti efektyvias triukšmo valdymo priemones, parinktas atlikus triukšmo vertinimą.

Oro tarša

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma tarši veikla, kuri galėtų pakeisti ir turėtų įtakos oro rodiklių kaitai, artimiausiai gyvenamajai aplinkai.

Jeigu statinio statybos projekto rengimo metu paaiškės, kad detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje planuojamų pramonės ir sandėliavimo sklypuose dėl planuojamos vykdyti veiklos oro tarša gali viršyti HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ reglamentuojamus dydžius, sklypų savininkams statybos projekto rengimo metu turės suprojektuoti ir įrengti efektyvias oro taršos valdymo priemones.

Gretimų poveikis planuojamai 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.

Planuojama teritorija patenka į Palangos 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).

Esamų taršos šaltinių, turinčių nekilnojamojo turto registre įregistruotą sanitarinę apsaugos zoną ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Artimiausias gyvenamas namas yra pietinėje pusėje ~37 m. atstumu nuo planuojamos teritorijos. Detaliuoju planu suformuotose pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypuose planuojama ūkinė veikla privalo atitikti teisės aktų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

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

Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš planuojamo dirbtinio priešgaisrinio vandens telkinio arba požeminio vandens rezervuaro (sprendžiama statybos projekto rengimo metu) arba priešgaisrinio vandens hidranto (-ų), kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti centralizuoti vandentiekio tinklai. Šie sprendiniai tikslinami statybos projekto rengimo metu.

Priešgaisrinis vandens telkinys 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.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 5,89 km atstumu, adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga.

Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. 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. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį, šalia Ilgosios gatvės esantį melioracijos griovį arba centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją ar pan. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: planuojama teritorija melioruota – Ø75 mm, Ø100 mm diametro drenažo rinktuvais į kuriuos pajungti sausintuvai. LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str. nustatyta, kad melioruotoje žemėje draudžiama: melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius): a) sodinti medžius ir (ar) krūmus; b) statyti statinius, įrengti įrenginius; c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius.
Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. 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*: numatomas esamos 10 kV elektros orinės linijos trukdančios numatomai statybai iškėlimas. Naujų vartotojų elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas, iškėlimas 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:

Esamos NTR registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) – 0,2656 ha.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11) – 0,0017 ha.
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,3351 ha. (*rajoninio kelio Kretinga – Kūlupėnai Nr.2303 apsaugos zona*).
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) – 0,2790 ha. (*vietinės reikšmės viešojo kelio Nr. KT0673 apsaugos zona*).
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 2,5276 ha.

Nustatoma nauja specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1) - 2,5276 ha.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygos ir jų 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. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio darbo projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Padvarių k., Kretingos raj. Patekimas į rengiamu detaliuoju planu planuojamus žemės sklypus yra iš D kat. Ilgosios gatvės (RL-17 m., *važiuojamosios dalies plotis – 5 m, danga – žvyras*)/ vietinės reikšmės viešojo kelio Nr. KT0673, kurio apsaugos zona – 10 m.

Vadovaujantis Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje numatyta nauja D kat. gatvė, kurios RL-12 m. Rengiamu detaliuoju planu suformuojami žemės sklypai Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 naujos D kat. gatvės plėtrai.

Dalis Kretingos miesto bendrojo planu suplanuotos D kat. Ilgosios gatvės (RL-17 m) patenka į planuojamos teritorijos ribas, todėl gatvės plėtrai suformuojamas inžinerinės infrastruktūros (I2) žemės sklypas Nr. 10.

Kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypuose Nr.7, Nr. 8, Nr. 9 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 pramonės ir sandėliavimo paskirties objektams yra apie 10 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams, t.y. pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. ir 123.7 p.

Planuojama teritorija yra apie 7,7 m atstumu nuo rajoninio kelio Kretinga - Kūlupėnai Nr. 2303 briaunos. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 2 skirsnį rajoninio kelio apsaugos zona – žemės juosta po 20 m nuo kelio briaunos. Rajoninio Kretinga - Kūlupėnai kelio Nr. 2303 apsaugos zonoje pastatų statyba neplanuojama.

Servitutai.

Esamų NTR registruotų servitutų nėra.

Rengiamu projektu siūlomi servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypai Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 tarnaus sklypams Nr.1÷3, Nr.7÷9 kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 3423 m² (S1).

- Sklypai Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 tarnaus sklypams Nr.1÷3, Nr.7÷9 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 3423 m² (S2).
- Sklypas Nr. 10 tarnaus kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 333 m² (S3).
- Sklypas Nr. 10 tarnaus – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 333 m² (S4).
- Sklypų Nr. 2, Nr. 5, Nr. 8 dalyss tarnaus – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 176 m² (S5). Servitutas skirtas sukabeliuotam 10 kV orinės linijos požeminiam kabeliui tiesti, naudoti ir aptarnauti.

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷3, Nr.7÷9 viešpataus sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115).
- Sklypai Nr.1÷3, Nr.7÷9 viešpataus sklypuose Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami Civilinio kodekso 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 %, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos –15 %, komercinės paskirties objektų teritorijos - 10 %.

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