

UAB „ELBERTA“

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 5664/0001:443),
ESANČIO LAIVIŲ G. 30, SALANTAI, KRETINGOS R.,
KVARTALO DETALUSIS PLANAS (NR. K-VT-56-24-556)**

SPRENDINIAI

Planavimo organizatorius:



Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius

**Kretingos rajono
savivaldybė**

Planavimo užsakovas – UAB „Rivona“

UAB „ELBERTA“ direktorė

Jolanta Antanaitienė

Projekto vadovas

Evaldas Ramanauskas

KAUNAS 2024

Vykdytojai:

PV Evaldas Ramanauskas

PDV Jurga Misiūnė

Inž. Jolanta Antanaitienė

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	4
IVADAS.....	4
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	6
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas	6
1.2. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai	13
1.3. Planuojamos teritorijos teisinis statusas.....	13
1.4. Planuojamos teritorijos gretimybės.....	14
2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS.....	16
2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai	16
2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	18
3. SPRENDINIAI.....	26
3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai	26
3.2 Servitutai	28
3.3 Užstatymo, statybos zonos reglamentai	28
3.4 Susisiekimo infrastruktūra	29
3.5 Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonoje.....	30
3.6 Inžineriniai objektai	32
3.7 Gaisrinė sauga	33
3.8 Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai	35
4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	36
4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos	36
4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos	36
4.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.....	37
5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS.....	38
GRAFINĖ DALIS	39

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Rengimo pagrindas

Žemės sklypo (kadastro Nr. 5664/0001:443), esančio Laivių g. 30, Salantai, Kretingos r., kvartalo detalusis planas rengiamas remiantis:

- Kretingos rajono savivaldybės mero 2024-05-08 potvarkiu V3-287 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5664/0001:443), esančio Laivių g. 30, Salantų m., Kretingos r., kvartalo detaliojo plano rengimo“.
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-05 įsakymu Nr. A1-287 „Dėl detaliojo plano rengimo, planavimo tikslų ir planavimo darbų programos patvirtinimo“ ir šiuo įsakymu patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo lygmuo

Rengiamas detalusis planas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Detaliojo plano planavimo tikslas

Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai

1. Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
2. 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;
3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
4. Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo (kultūros paveldo vietovių ir jų apsaugos zonų, kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų) apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai (pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir kita), inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Parengti racionalią susisiekimo sistemą nuo pagrindinio kelio iki planuojamos teritorijos, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
2. Rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai;
3. Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
4. Numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą;
5. Nurodyti ir išlaikyti gretimų sanitarinės apsaugos zonos ribas ir tvarkymo režimą;
6. Įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
7. Įvertinti visus teritorijoje galiojančius ir šalia planuojamos teritorijos patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);

2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2004, Nr. 153-5571);
3. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
4. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5-75);
5. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr. 36-1544);
6. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
7. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (įstatymo priėmimo data – 2020-05-07, paskelbtas TAR, 2020-05-22, Nr. 10869);
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096);
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650);
10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl planų ir programų atrankos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 136-4971);
11. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);
12. Teritorijų planavimo normos (TAR, 2014-01-08, Nr. 91) ir kt.

Detaliojo plano ryšys su kitais teritorijų planavimo dokumentais:

1. Kretingos rajono savivaldybės ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178, teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222.

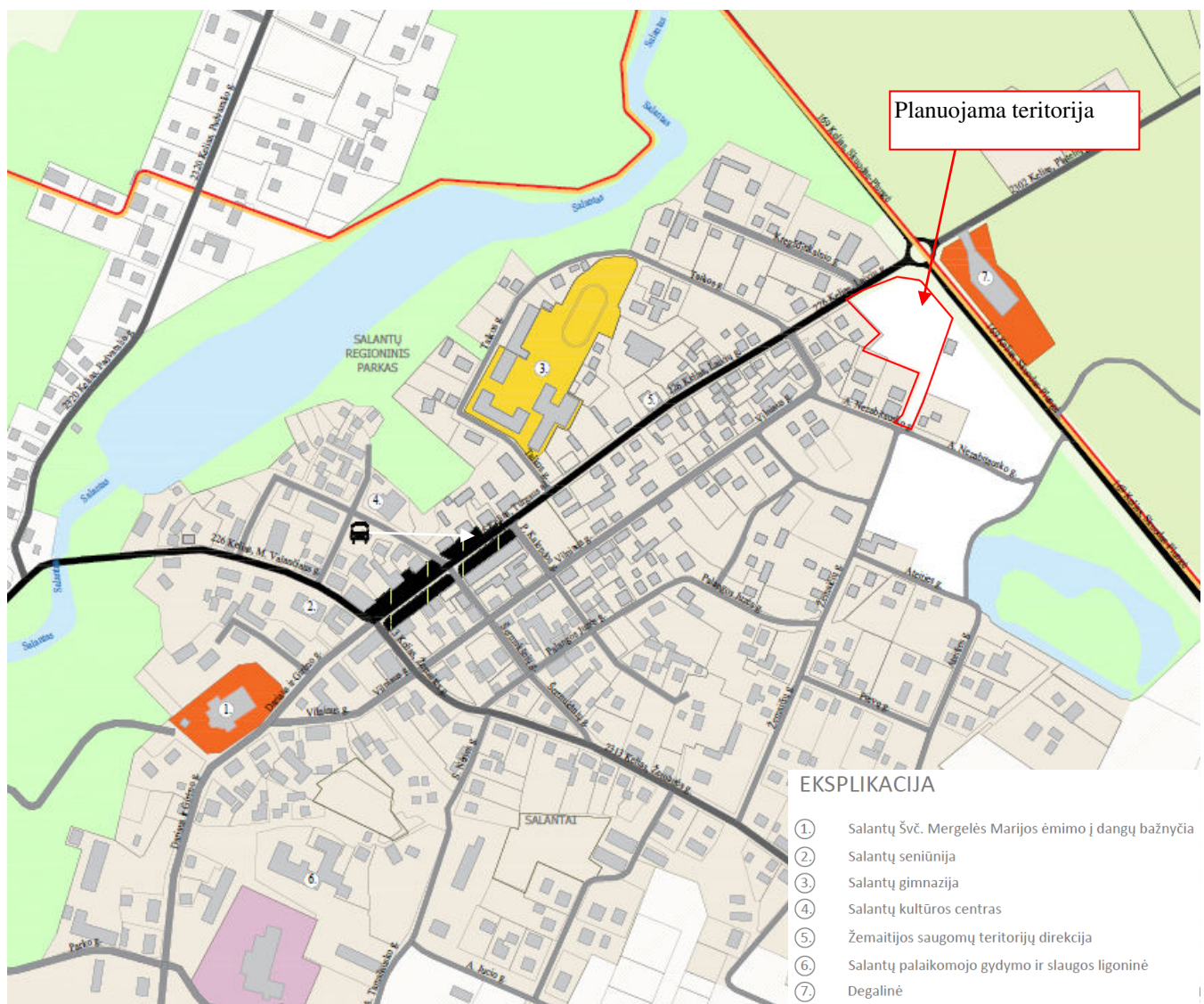
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas

Planuojama teritorija yra Salantų miesto šiaurinėje dalyje, prie Plungės (krašto kelias Nr. 169) ir Laivių g. (krašto kelias Nr. 226), greta pagrindinio įvažiavimo į Salantų miestą, šalia dviejų krašto kelių žiedinės sankryžos.

Planuojamos teritorijos plotas apie 0,726 ha.

Teritorija yra prie pagrindinės Salantų miesto funkcinės-kompozicinės ašies – Laivių gatvės, kuri jungia miestelio centrinę dalį su kitomis gyvenamosiomis vietovėmis. Ji nutolusi į šiaurės rytus nuo miesto centrinės dalies – apie 0,6 km (Turgaus aikštės), o nuo Salantų Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčios – apie 0,8 km.



1.1.1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema

Nagrinėjama teritorija

Detaliajame plane bendrai nagrinėjamą teritoriją sudaro teritorija tarp Plungės gatvės (krašto kelias Nr. 169), Laivių gatvės (krašto kelio Nr. 226), A. Nezabitausko gatvės, apimant užstatytas teritorijas esančias tarp šių gatvių iki rytinės pusėje esančių neužstatytų teritorijų.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra gyvenamasis kvartalas su sodybiniu užstatymu. Pastatai vienbučiai – dvibučiai, vieno aukšto. Pastatų architektūra tradicinė – 1 aukšto su dvišlaičiais stogais.

Iš kitų aplinkinių objektų, nepriskirtų nagrinėjamai teritorijai, svarbu paminėti kitoje krašto kelio Nr. 169 pusėje esančią degalinę. Tolimesni gretimi pastatai, kurie išsidėstę prie Laivių gatvės, taip pat tradicinės architektūros, 1 aukšto su šlaitiniais stogais (žr. fotofiksacijas – 1.1.3 – 1.1.13 pav.).

Planuojama teritorija

Planuojamoje teritorijoje yra du žemės sklypai. Tai žemės ūkio paskirties žemės sklypas Laivių g. 30 (plotas 3973 m²) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus teritorija – Laivių g. 32, jungianti A. Nezabitausko gatvę su Laivių gatve. Žemės sklypas Laivių g. 30 yra neužstatytas, teritorijoje yra pievų naudmenos. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus sklypas – Laivių g. 32, pilnai nėra įrengtas, teritorijoje yra gruntinis kelias, įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros tinklai. Šiaurinėje šio sklypo dalyje ties krašto kelio Nr. 169 riba yra pastatytas paminklinis kryžius, kuris sudaro vieną iš svarbių Salantų miesto erdvinės struktūros elementų. Kryžius pastatytas ant kalvos, gerai apžvelgiamas nuo tranzitinių krašto kelių – jis formuoja Salantų miesto „vartus“.

Reljefas

Teritorijos reljefas sudėtingas, kalvotas. Žemės paviršiaus peraukštėjimas nuo Laivių gatvės dalies vakarinėje pusėje iki planuojamos teritorijos ribos rytinėje pusėje, siekia apie 5 m, nuo altitudės 63,47 vakarinėje pusėje iki altitudės 68,65 rytinėje pusėje.

Želdiniai

Teritorijoje nėra gausu medžių želdinių, didžiąją teritorijos dalį sudaro natūralus gruntas su žoline augmenija. Teritorijoje yra keletas krūmų ir vaismedžių.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės sklype taip pat vyrauja žolinė augmenija, pieva. Sklypo šiaurės vakariniame kampe, greta pastatyto kryžiaus auga keletas medžių (kalninės pušys).

Susisiekimo sistema

Kaip minėta aukščiau, planuojamos teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės keliais Nr. 169 ir 226. Šiems keliams taikoma kelio apsaugos zona – 50 m nuo kelio briaunos. Šios kelio apsaugos zonos apima ir planuojamos teritorijos žemės sklypus.

Laivių gatvė, kuri yra krašto kelias Nr. 226, patenka į gyvenvietės teritoriją, kuri yra pažymėta tarp kelio ženklų – Gyvenvietės pradžia – gyvenvietės pabaiga, todėl jos daliai miesto teritorijoje taip pat taikomas B kategorijos gatvės statusas.

Visuomeninis transportas

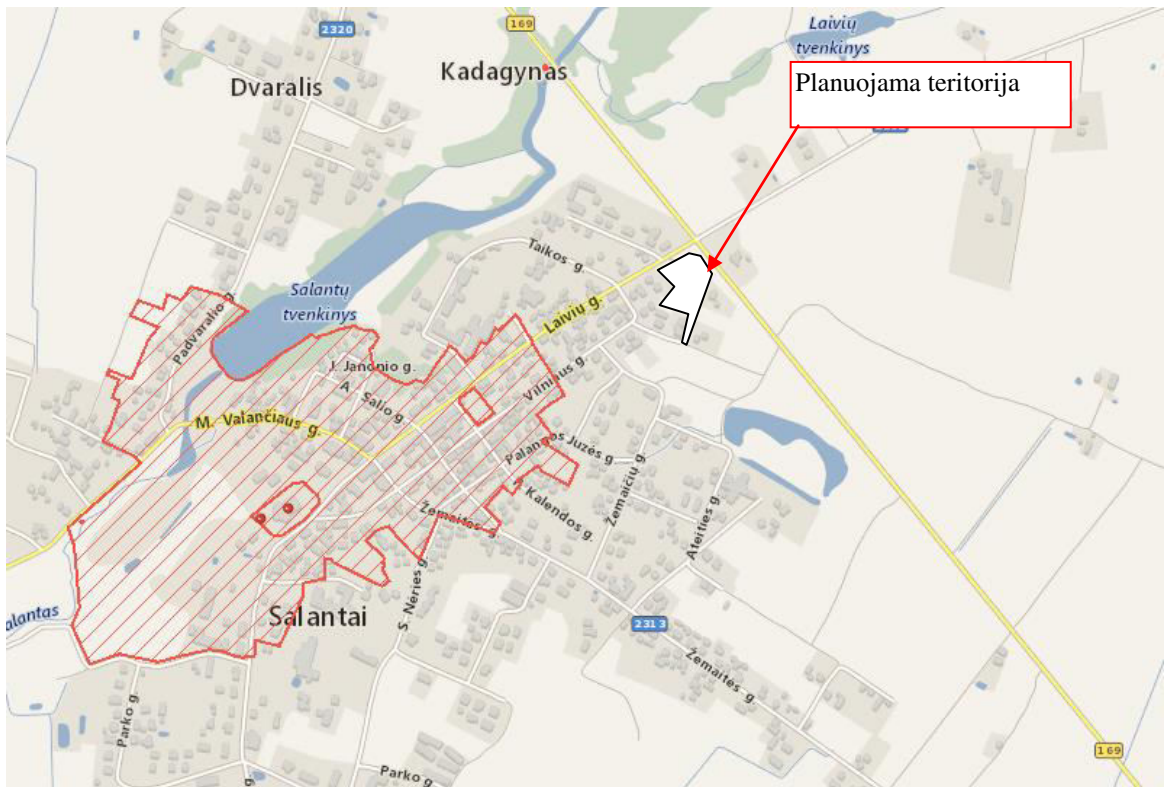
Visuomeninio transporto sustojimas yra už 0,5 km prie Turgaus aikštės.

Saugomos teritorijos,

Planuojama teritorija patenka į Salantų regioninio parko ribas.

Gamtinis karkasas, kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą ar saugomas teritorijas, ar kultūros paveldo objektų teritorijas.



1.1.2 pav. Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros vertybių žemėlapis (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>,
žiūrėta 2024-09-12)

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra dalis inžinerinių tinklų. Inžineriniai tinklai yra įrengti žemės sklype Laivių g. 32. Žemės sklype Laivių g. 30 inžinerinių tinklų nėra, čia yra įrengti tik atskirų inžinerinių tinklų ženklinimo elementai.

Laivių g. 32 yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, požeminiai elektros, ryšių kabeliai.

Greta planuojamos teritorijos, Laivių gatvėje, 3 m atstumu nuo žemės sklypo Laivių g. 30, yra įrengtas hidrantas.

Inžinerinės infrastruktūros tinklams taikomi LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (apsaugos zonos ir joms taikomi reikalavimai).

Teritorija patenka į Salantų vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3B juostos teritoriją.



1.1.3 pav. Salanto upės slėnis nuo Mosėdžio pusės krašto kelyje Nr. 169



1.1.4 pav. Krašto kelias Nr. 169 ties sankryža su Laivių gatve (krašto keliu Nr. 226)



1.1.5 pav. Paminklinis kryžius Salantų miesto prieigose – planuojamoje teritorijoje



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės



Salanto upės vaizdas nuo degalinės



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės



Planuojamos teritorijos vaizdas nuo degalinės

1.1.6 pav. Planuojamos teritorijos ir jos prieigų vaizdas nuo degalinės, esančios kitoje krašto kelio Nr. 169 pusėje nei planuojama teritorija



1.1.7 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas nuo Laivių gatvės pusės



1.1.8 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas link A. Nezabitausko gatvės pusės



1.1.9 pav. Esamas pravažiavimas žemės sklype Laivių g. 32. Vaizdas nuo A. Nezabitausko gatvės pusės



1.1.10 pav. A. Nezabitausko gatvė. Vaizdas link Vilniaus gatvės



1.1.11 pav. Laivių gatvė. Vaizdas link Salantų miesto centro. Gatvės perspektyvoje – Salantų Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčios bokštai



1.1.12 pav. Laivių gatvė. Vaizdas link sankryžos su krašto keliu Nr. 169. Būdingas Salantų miesto užstatymas



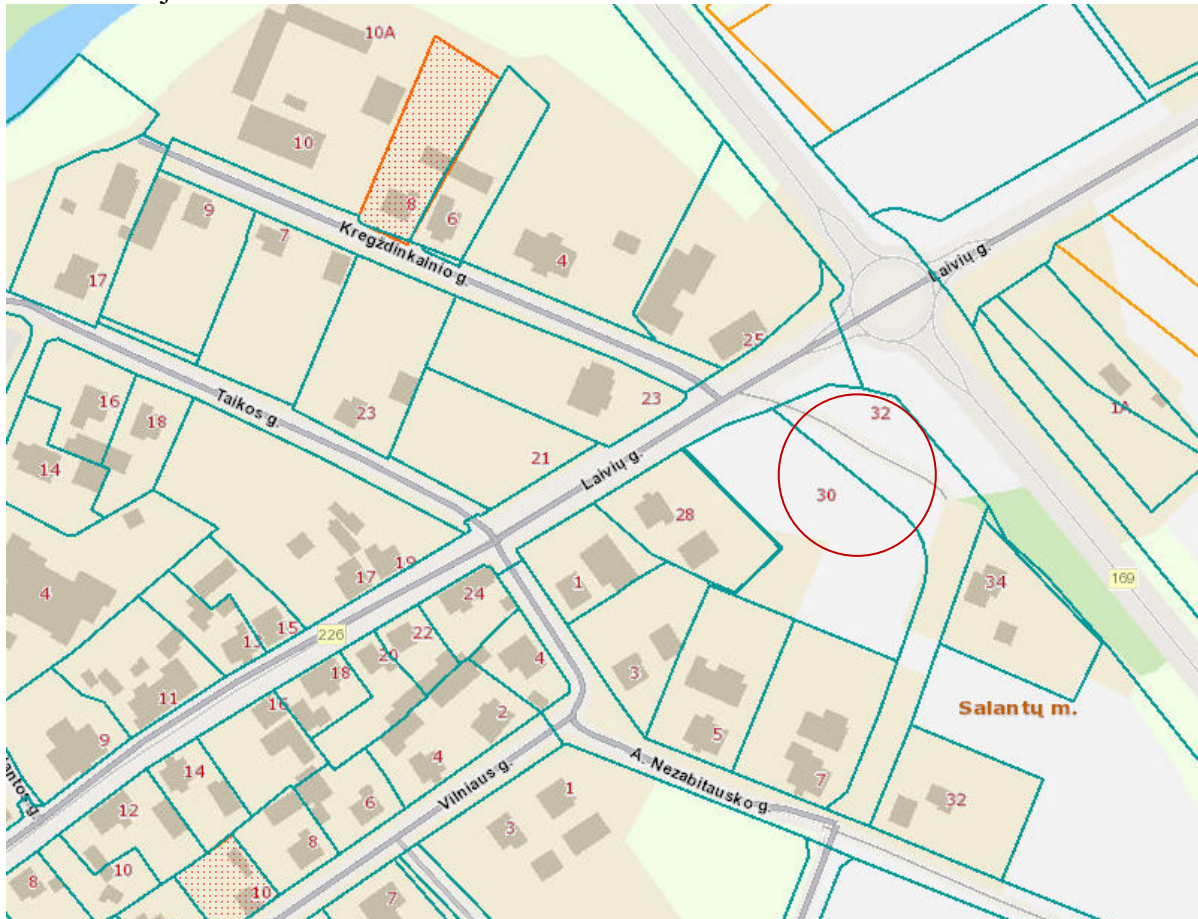
1.1.13 pav. Laivių gatvės išsklotinė ties planuojama teritorija – žemės sklypas Laivių g. 30

1.2. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai

Planuojama teritorija šiuo metu nėra užstatyta. NAGRINĖJAMOJE teritorijoje yra esami gyvenamieji pastatai. Objektų, kurie keltų neigiamą poveikį visuomenės sveikatai nei nAGRINĖJAMOJE teritorijoje, nei kitoje gretimoje aplinkoje – nėra.

1.3. Planuojamos teritorijos teisinis statusas

Planuojamoje teritorijoje yra 2 registruoti žemės sklypai. Žemės sklypų registro duomenys pateikiami lentelėje žemiau.



1.3.1 pav. Planuojamoje teritorijoje esanti žemės sklypų struktūra ir pastatai (šaltinis: www.regia.lt)

1.3.1 lentelė. Planuojamos teritorijos objektai

Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nuosavybė
1. Laivių g. 30, Salantai	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5993-2259 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:443 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3973 ha	Privatus asmuo

2. Laivių g. 32, Salantai	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5981-1151 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/7001:48 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3291 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657
---------------------------	---	---

1.4. Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojama teritorija ribojasi su krašto keliais, gyvenamųjų pastatų sklypais, žemės ūkio teritorija.

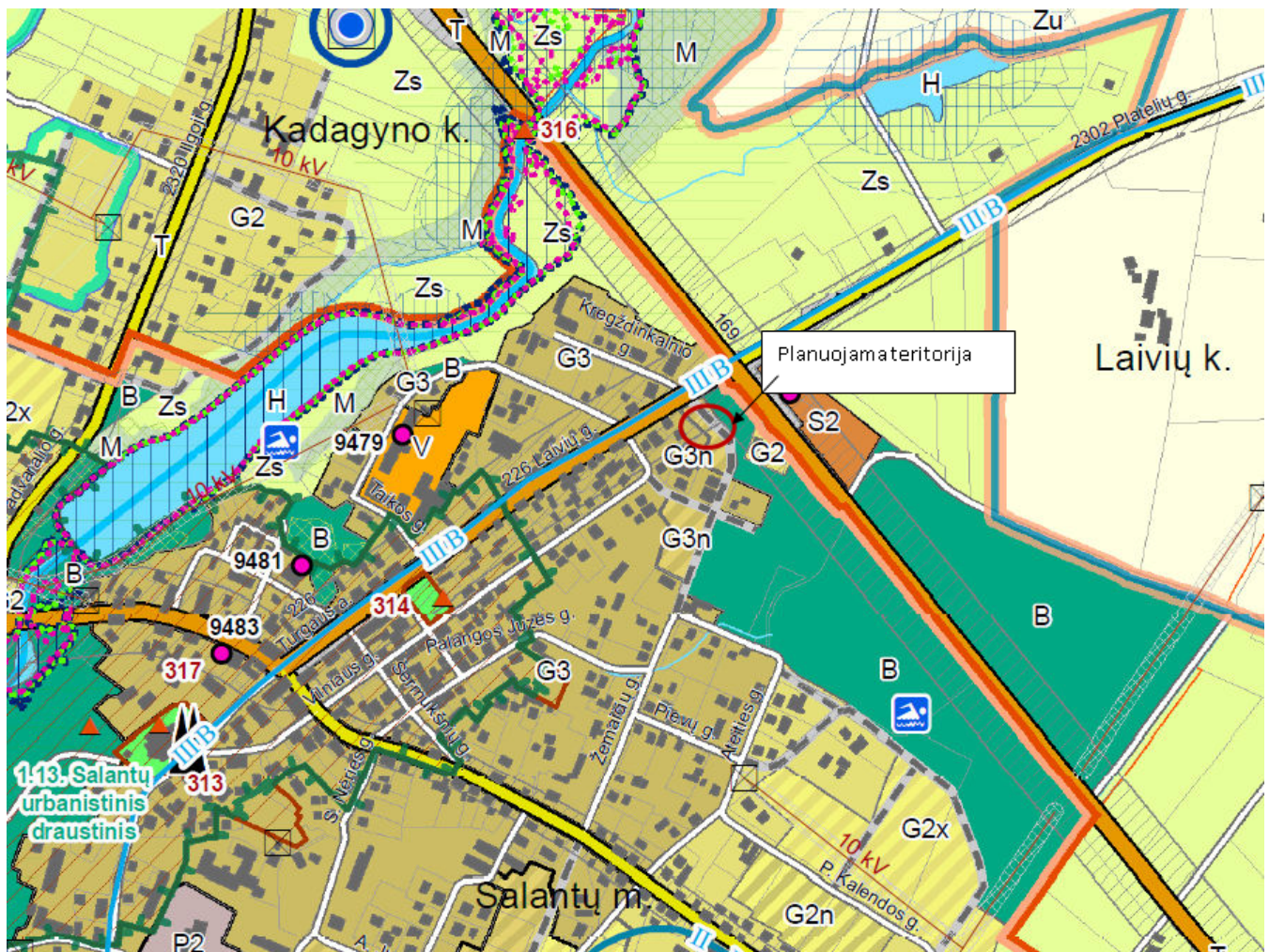
Teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

Žemės sklypų ir objektų, su kuriais ribojasi planuojamos teritorijos dalys, pateiktos lentelėje.

1.4.1 lentelė. Planuojamos teritorijos gretimybės

Nr.	Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nuosavybė
1.	Laivių g. 28, Salantai (sklypas su statiniais)	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-0535-0907 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:190 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo Mažaaukščių gyvenamųjų pobūdis: namų statybos Žemės sklypo plotas: 0.1665 ha Užstatyta teritorija: 0.0544 ha	Privatus asmuo
2.	A. Nezabitausko g. 5, Salantai, (sklypas su statiniais)	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-0539-8136 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:192 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo Mažaaukščių gyvenamųjų pobūdis: namų statybos Žemės sklypo plotas: 0.1932 ha Užstatyta teritorija: 0.0946 ha	Privatus asmuo
3.	A. Nezabitausko g. 7, Salantai	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-6032-5004 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:447 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.2319 ha Užstatyta teritorija: 0.0778 ha	Lietuvos Respublika, 111105555; Valstybinės Žemės Patikėjimo Teisė Kretingos Rajono Savivaldybė, A.K. 111106657
4.	Salantai, Žemaičių g. 32	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-1806-4638 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:250 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo Kita	Privatus asmuo

		paskirtis: Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo Mažaaukščių gyvenamųjų pobūdis: namų statybos Žemės sklypo plotas: 0.1968 ha Užstatyta teritorija: 0.0700 ha	
5.	Salantai, Žemaičių g. 34	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 5664-0001-0077 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/0001:77 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.1875 ha Užstatyta teritorija: 0.0320 ha	Privatus asmuo
6.	Krašto kelias Nr. 169 Skuodas - Plungė	Žemės sklypas Aprašymas / pastabos: Krašto kelias Nr. 169 Skuodas - Plungė (ruožas nuo 20,005 km iki 27,144 km) Unikalus daikto numeris: 4400-4459-1959 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/7001:1 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 2.8619 ha Kelių plotas: 2.8619 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Akcinė bendrovė "Via Lietuva", a.k. 188710638
7.	Krašto kelias Nr. 226 Kartena-Kūlpėnai-Salantai	Žemės sklypas Aprašymas / pastabos: Kretingos r. sav., Salantai Krašto kelias Nr. 226 Kartena-Kūlpėnai-Salantai, ruožas nuo 18.230 km iki 19.274 km. Unikalus daikto numeris: 4400-5981-1151 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/7001:2 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 1.2535 ha Kelių plotas: 1.2535 ha	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Akcinė bendrovė "Via Lietuva", a.k. 188710638
8.	Nezabitausko g., Salantai	Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5875-8793 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 5664/7001:31 Salantų m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas: 0.3978 ha Užstatyta teritorija: 0.3978 ha	Lietuvos Respublika, 111105555; Valstybinės Žemės Patikėjimo Teisė Kretingos Rajono Savivaldybė, A.K. 111106657



2.1.2 pav. Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimo I tomo „Kretingos rajonas“ MS-6 brėžinio – Kretingos rajono savivaldybės teritorijos urbanistiniai centrai – Salantai

Remiantis bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną G3n (nauja plėtra – neprioritetinė). Šioje zonoje dominuojantis teritorijų naudojimo tipas išskiriamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Papildantys: mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, aikštė (kitos paskirties žemė).

Remiantis bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje mažmeninės prekybos objektų didžiausias bendras plotas gali būti 500 m². Kartu bendrajame plane nurodoma, kad šis reikalavimas gali būti tikslinamas parengiant žemesnio lygmens kompleksinį teritorijų planavimo dokumentą urbanistiniam vienetui.

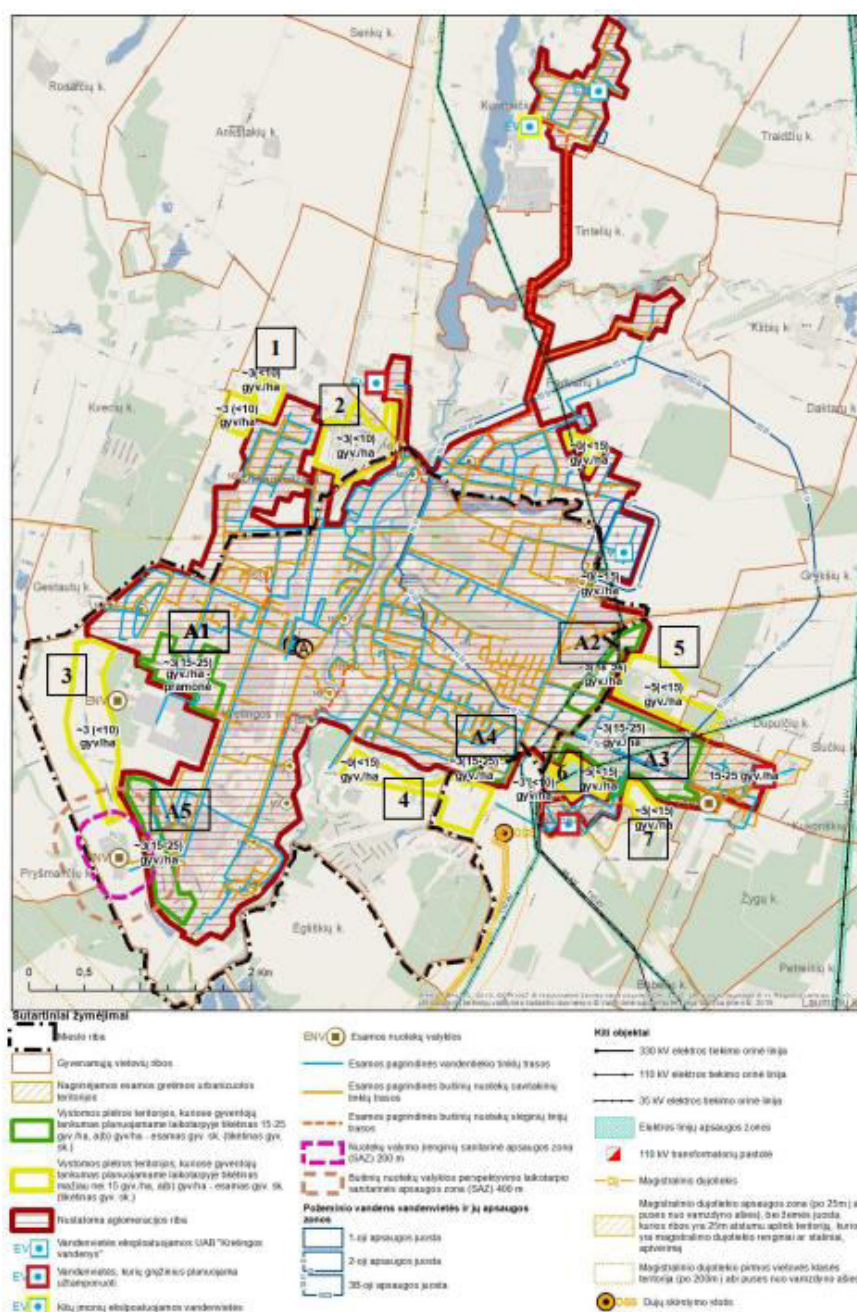
Atsižvelgiant į tai, kad teritorijoje yra siekiama įvertinti galimybes statyti didesnį mažmeninės prekybos objektą, yra rengiamas šis detalusis planas išskirto kvartalo teritorijoje.

Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje kitų kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų nėra parengta.

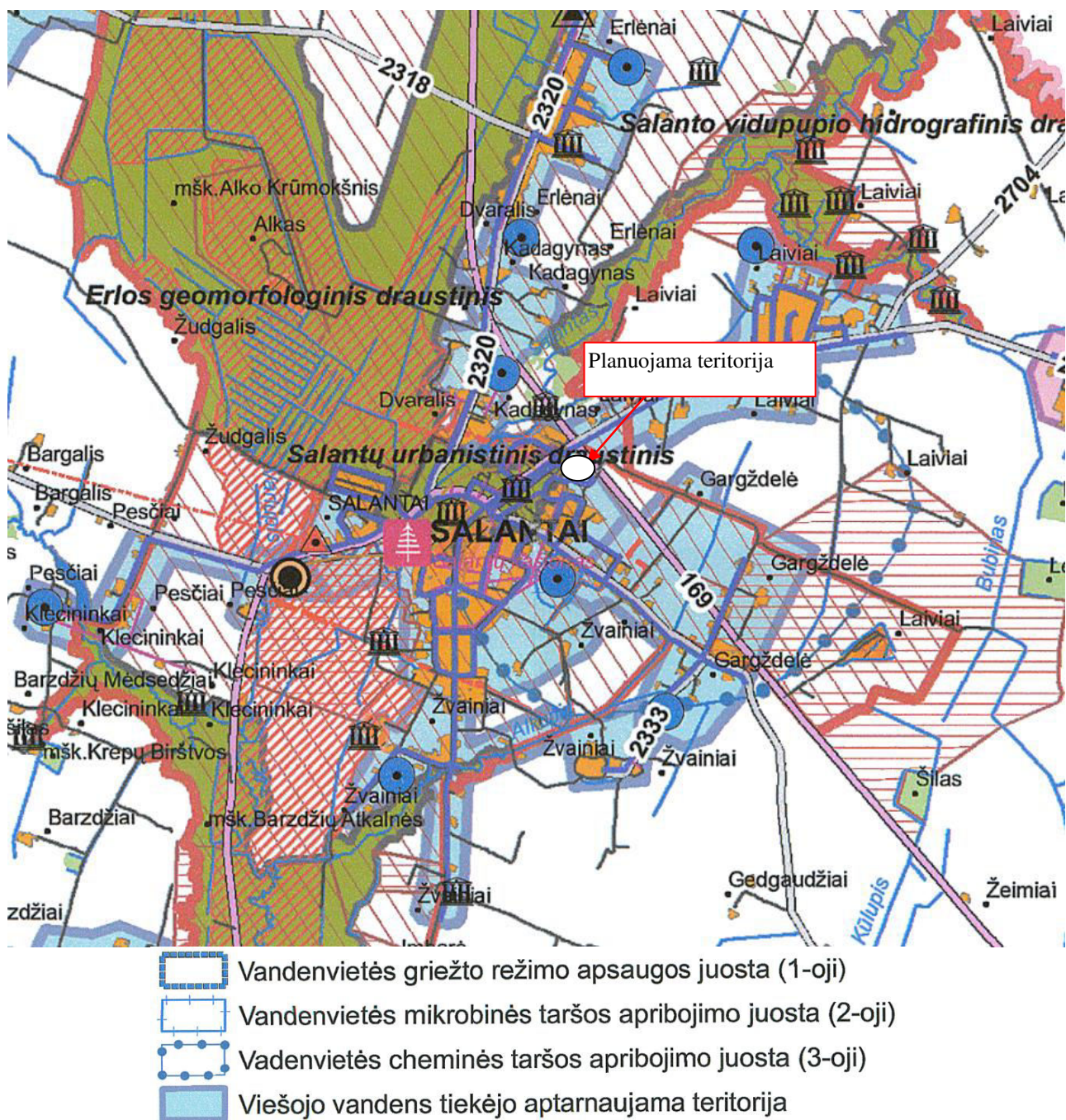
2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamai teritorijai taikomi galiojantys aukštesnio lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

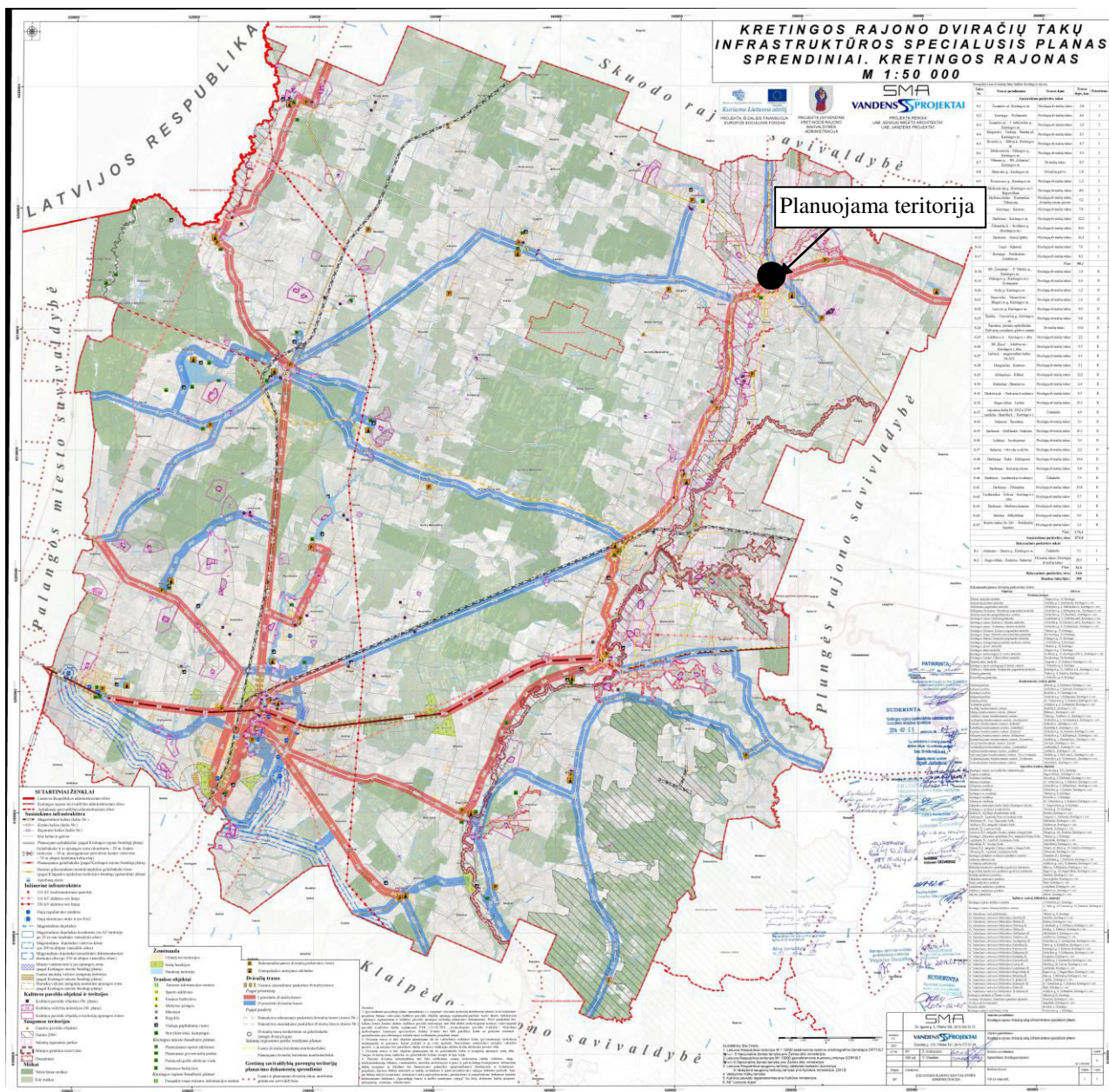
- 1) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas., T00086297, 2021-06-01;
- 2) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00036517 (000562000450), 2011-05-05 (vėlesni specialiojo plano koregavimo dokumentai);
- 3) Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06;
- 4) Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schema, T00082023, 2018-06-07;
- 5) Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21;
- 6) Salantų regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR Vyriausybės 2019 m. birželio 5 d. nutarimu Nr. 573.



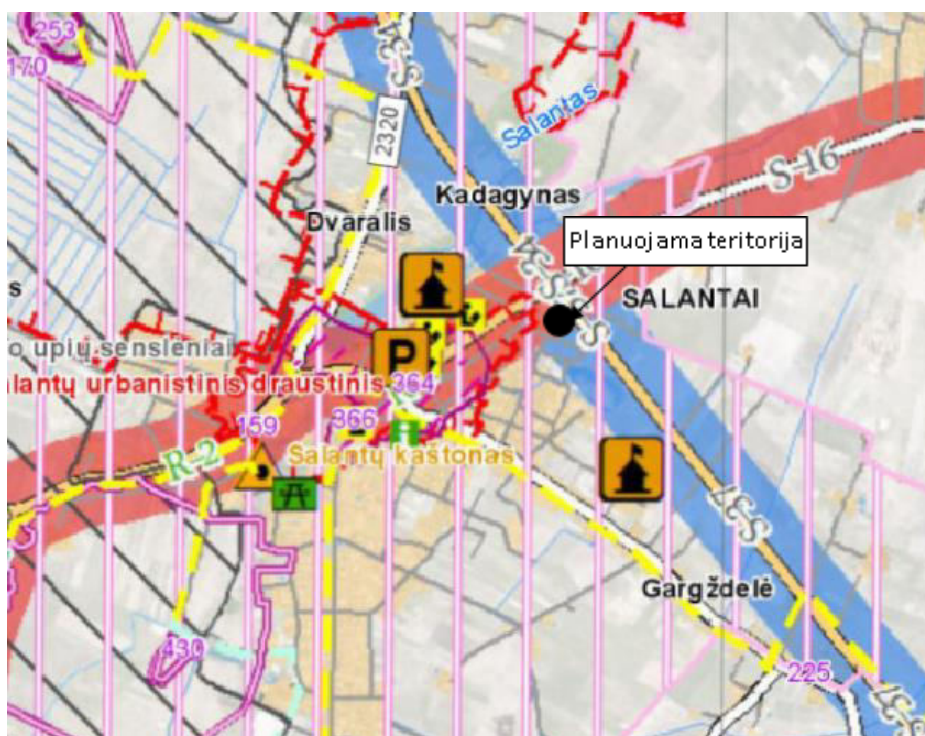
2.2.1 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (T00086297, 2021-06-01). Specialiojo plano koregavimu nustatyta Kretingos aglomeracijos teritorija. Specialiojo plano sprendiniai įtakos Salantų miestui ir planuojamai teritorijai neturi



2.2.2 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00036517 (000562000450), 2011-05-05) ištrauka. Planuojama teritorija pagal specialiojo plano sprendinius patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją



2.2.3 pav. Kretingo rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06 (pagrindinio brėžinio kopija. Ištrauką žr. žemiau)



Dviračių trasos

Esamos susisiekimo paskirties dviračių trasos

Pagal prioritetą

I prioriteto dviračių trasos

II prioriteto dviračių trasos

Pagal paskirtį

R-1 R-1 Numatytos rekreacinės paskirties dviračių trasos (trasos Nr.)

S-1 S-1 Numatytos susisiekimo paskirties dviračių trasos (trasos Nr.)

Dviračių trasų susikirtimai su geležinkeliu
(įrengti dviejų lygių)

Salantų regioninio parko tvarkymo planas

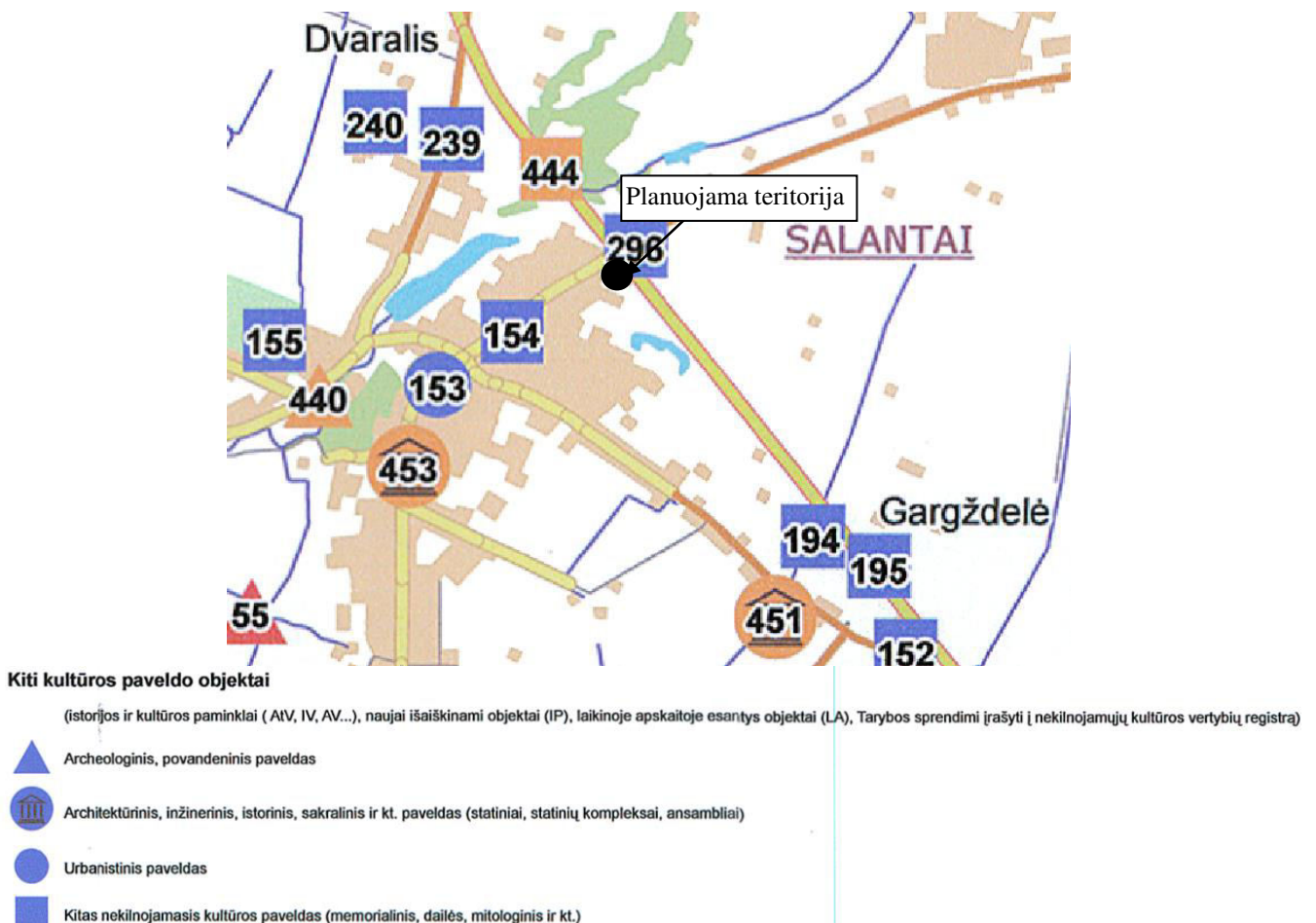
Esami dviračių turistiniai maršrutai/takai

Planuojami dviračių turistiniai maršrutai/takai

2.2.4 pav. Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06 (pagrindinio brėžinio ištrauka). Pagal specialiojo plano sprendinius greta planuojamos teritorijos numatytos I ir II prioriteto dviračių trasos



2.2.6 pav. Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka, T00082023, 2018-06-07. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta vietinės reikšmės kelių



2.2.7 pav. Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21. Pagal kultūros paveldo tinklų schemą planuojamoje teritorijoje esantis paminklinis kryžius buvo įtrauktas į kitus kultūros paveldo objektus (memorialinis, dailės, mitologinis ir kt.), tačiau kultūros vertybių registre šiuo metu šis objektas nėra užregistruotas (www.kvr.lt)



KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS

Gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės KTZ

Bendrojo tvarkymo miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių KTZ grupėje:

GŪe Ekstensyvaus tvarkymo KTZ

GŪi Intensyvaus tvarkymo KTZ

2.2.8 pav. Salantų regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR Vyriausybės 2019 m. birželio 5 d. nutarimu Nr. 573. Pagal tvarkymo planą planuojama teritorija patenka į bendrojo tvarkymo miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių krašтоваizdžio tvarkymo zoną, kurioje galimi intensyvaus tvarkymo reglamentai

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais formuojami 2 esami žemės sklypai. Žemės sklypas Laivių g. 30 formuojamas nustatant žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas Laivių g. 32 formuojamas išlaikant žemės naudojimo būdus – atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklype Laivių g. 30 numatoma galimybė prekybos paskirties pastato statybai, kurio bendras plotas gali būti iki 1400 m².

3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypams yra nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės sklypams nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus sudaro: teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, leidžiamasis užstatymo tankis, leidžiamasis užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, galimi žemės sklypų dydžiai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtys, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Teritorijos naudojimo reglamentai formuojamiems žemės sklypams pateikti 3.1.1 lentelėje.

3.1.1 lentelė. Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo adresas	Laivių g. 30, Salantai, Kretingos r.
Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3973
Sklypo statusas	Formuojamas esamas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	10
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	75,5
Užstatymo tankumas (%)	60
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,9
Užstatymo tipas	Atskirai stovintys pastatai (ap)
Žemės sklypų dydžiai	didžiausias – 4250 m ² / mažiausias – 3650 m ²
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 10
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	206, 207
Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);	
Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Statinių paskirtys	Prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai / inžineriniai statiniai

Leistinas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	1400 m ²
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius – vienuoliktas skirsnis)	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą per rekonstruojamą esamą įvažą iš Laivių gatvės (krašto kelio Nr. 226). Įvažą taip pat skirta įvažiavimui į žemės sklypą Nr. 2 (Laivių g. 32)

Žemės sklypo Nr.

2

Žemės sklypo adresas

Laivių g. 32, Salantai, Kretingos r.

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3291
Sklypo statusas	Formuojamas esamas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	-
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	-
Užstatymo tipas	-
Žemės sklypų dydžiai	didžiausias – 3600 m ² / mažiausias – 3000 m ²
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	Nėra
Pastatų aukštų skaičius	-
Aukštis iki karnizo, m	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);	
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą per rekonstruojamą esamą įvažą iš Laivių gatvės (krašto kelio Nr. 226) ir per esamą įvažiavimą iš A. Nezabitausko gatvės.

Esamų sklypų ribos gali būti keičiamos rengiant ŽSFP projektus. Esant poreikiui, prieš ŽSFP projekto rengimą ar jo rengimo metu gali būti rengiamos teritorijos plėtojimo koncepcijos, kurių sprendiniais remiantis ŽSFP projekte nustatomi sklypų formavimo, pertvarkymo, amalgamacijos sprendiniai. Prieš rengiant ŽSFP projekto sprendinius teritorijų plėtojimo koncepcijai turi pritarti sklypų savininkai ir savivaldybės vyriausiasis architektas.

3.2 Servitutai

Formuojamiems žemės sklypams, kurie privalomai nenumatomi skirti viešam naudojimui, yra nustatomi atitinkami servitutai. Servitutai nustatomi žemės sklypui Nr. 1. Žemės sklypui Nr.2 servitutai nenustatomi – sklypas skirtas viešiesiems poreikiams.

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi šie servitutai:

- – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);
- – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).

Servitutai - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 206, 207) nustatomi esamiems ir galimiems naujiems inžineriniams tinklams. Šie servitutai, taikomi inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype galima naujų objektų statyba, kuriems bus reikalingi nauji inžineriniai tinklai, apsaugos zonos ir servitutų ribos galės būti tikslinamos įrengus naujus inžinerinius tinklus, neatliekant detaliojo plano koregavimo. Esamų inžinerinių tinklų koridorių ribose nustatomi servitutai pateikiami lentelėje (3.2.1 lentelė).

3.2.1 lentelė. Inžinerinių tinklų servitutų sąrašas

Servituto Nr.	Žemės skl., kuriame nustatomas servit. Nr.	Servituto kodas	Servituto plotas, m ²
Sk1.1	1	206;207	16
Sk1.2	1	206;207	5

3.3 Užstatymo, statybos zonos reglamentai

Teritorijai nustatomi šie užstatymo, statybos zonos reglamentai:

1. Detaliajame plane pažymėta statybos zona sutampa su statybos riba.
2. Detaliajame plane statybos zona numatoma ne arčiau kaip 3 m iki gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų.
3. Išdėstant pastatus nustatytoje statybos zonoje turi būti laikomasi šių reikalavimų nustatytų statinių statybai gretimų sklypų ribų atžvilgiu (STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“). *Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame*

punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

4. Išdėstant pastatus ar statinius žemės sklypuose turi būti įvertinamas kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimo poreikis, atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 3 punkto reikalavimus. *Remiantis šiuo teisės aktu, rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:*
 - *statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiektimo komunikacijas, išskyrus nurodytas išimtis, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos; statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.*
 5. Projektuojant, rekonstruojant pastatus esančius arčiau nei norminiuose dokumentuose nustatyti priešgaisriniai atstumai, turi būti numatomos atitinkamos priešgaisrinės kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510).
 6. Reglamentuose nurodant pastatų paskirtis, yra pateikiamos pagrindinės esamų pastatų paskirtys. Be nurodytų paskirčių užstatomose teritorijose gali būti įrengiamos kitų paskirčių patalpos, atitinkančios nurodytų žemės naudojimo būdų reikalavimus.
 7. Planuojant teritorijas įvertinamos sugriežtinto naudojimo teritorijos:
 - a. Gamtinis karkasas – planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą;
 - b. Salantų vandenvietės apsaugos zonos – planuojama teritorija nepatenka į Kretingos vandenvietės apsaugos zonas.
- kiti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai pateikti 4 skyriuje.

3.4 Susisiektimo infrastruktūra

Detaliajame plane, vadovaujantis šiuo metu galiojančiais norminiais aktais (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“; STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“; 2011 02 22 įst. Nr. 1-64 „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ ir kt.), įvertinamas susisiektimo infrastruktūros vystymas.

Kelių, pravažiavimų tinklas

Planuojama teritorija ribojasi su Plungės gatve, kuri kartu yra krašto kelias Nr. 169 ir Laivių gatvė, kuri yra krašto kelias Nr. 226. Laivių gatvei taip pat yra taikoma B kategorija.

Planuojant teritoriją, įvertinama, kad šalia kelių yra numatyti pėsčiųjų ir / ar dviračių takai (Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017). Nauji pėsčiųjų ar dviračių takai detaliajame plane nėra konkretizuojami, jie gali būti įrengiami žemės sklype Nr. 2 teritorijos sutvarkymo projektų rengimo metu, neatliekant detaliojo plano koregavimo.

Žemės sklype Nr. 2 numatoma rekonstruoti esamą pravažiavimą, įrengiant Ds kategorijos gatvę. Šios gatvės įrengimui preliminariai numatomas ~4 m pločio važiuojamosios dalies įrengimas.

Automobilių stovėjimas

Vadovaujantis galiojančiais normatyvais planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti naujas automobilių stovėjimo aikšteles. Pagrindinės automobilių stovėjimo vietos numatomos žemės sklype Nr. 1 (pagrindinės stovėjimo vietos pažymėtos brėžinyje S-1). Automobilių stovėjimo vietos taip pat gali būti įrengtos žemės sklype Nr. 2. Automobilių stovėjimo vietos, jų išdėstymas gali būti nustatomas ar tikslinamas techninių projektų rengimo metu, neatliekant detaliojo plano koregavimo. Žemės sklypo Nr. 1 aptarnavimui reikalingas automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas gali būti sprendžiamas bendrai tvarkant žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2.

Planuojamoje teritorijoje minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turės būti nustatytas techninio projekto rengimo metu, įvertinant projektuojamo prekybos (pagal poreikį – paslaugų, maitinimo) paskirties pastato bendrą plotą. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyrių „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ reikalavimus.

Remiantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (XIII skyrius „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“), įrengiamose automobilių stovėjimo aikštelėse sklypuose Nr. 1, Nr. 2 turės būti užtikrinta galimybė įrengti elektromobilių įkrovimo prieigas (įrengti elektromobilių pakrovimo stoteles), kurios sudarytų ne mažiau kaip 20 % bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų.

Įvažiavimai

Formuojamiems žemės sklypams nustatomos įvažiavimų vietos, automobilių stovėjimo reglamentai.

Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus įrengiami esamų įvažių vietose. Įvažia nuo Laivių gatvės rekonstruojama, išplatinama.

Įvažiavimai į žemės sklypus nustatomi įvertinant esamą situaciją. Parengus naują teritorijos ar žemės sklypų sutvarkymo techninį projektą / projektus, įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos neatliekant detaliojo plano koregavimo (suderinus su AB „Via Lietuva“, jei įvažos sprendžiamos iš krašto kelio Nr. 226).

Inžinerinių tinklų įrengimas susisiekimo koridoriuose

Rengiant techninius projektus (rengiant pravažiavimų ir vandentiekio tinklų techninius projektus ar projekto dalis), pagal poreikį turi būti numatytas priešgaisrinių hidrantų įrengimas.

3.5 Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonoje

Vieni iš detaliojo plano uždavinių yra nustatyti galimas statybos zonas formuojamame žemės sklype Nr. 1. Siekiant nustatyti statybos zonas yra įvertinamos esamos gretimos užstatytos teritorijos, inžineriniai tinklai, želdynai, taip pat specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga – kelių apsaugos zonos yra taikoma šalia planuojamos teritorijos esančiam valstybinės reikšmės krašto keliams Nr. 226 ir Nr. 169, kuriems, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsnio 2 dalimi, yra nustatoma kelių apsaugos zona (po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų (kelio Nr. 226 atveju nuo kelio dangos išorinių kraštų)).

Nustatant statybos zonų reglamentą, įvertinama, kad statyba valstybinės reikšmės krašto kelio 168 apsaugos zonoje galima tik tuo atveju, jei ši veikla atitinka Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo (patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353) reikalavimus.

Siekiant nustatyti naujos statybos galimumą (statybos zoną bei statybos ribą planuojamoje teritorijoje) yra atliekama užstatymo tankio analizė kairėje krašto kelio Nr. 226 pusėje, ruože tarp A. Nazabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų (žr. schemą). Šioje krašto kelio

apsaugos zonos dalyje yra atliekamas užstatymo tankio skaičiavimas, siekiant pagrįsti, kad krašto kelio Nr. 226 apsaugos zona minėtame ruože yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis šiame kelio ruože ne mažesnis kaip 20 procentų (kelio apsaugos zonoje esančių užstatytų teritorijų sąrašas pateikiamas 3.5.1 lentelėje).

3.5.1 lentelė. Žemės sklypų, patenkančių į krašto kelio Nr. 226 apsaugos zoną tarp A. Nazabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų, sąrašas

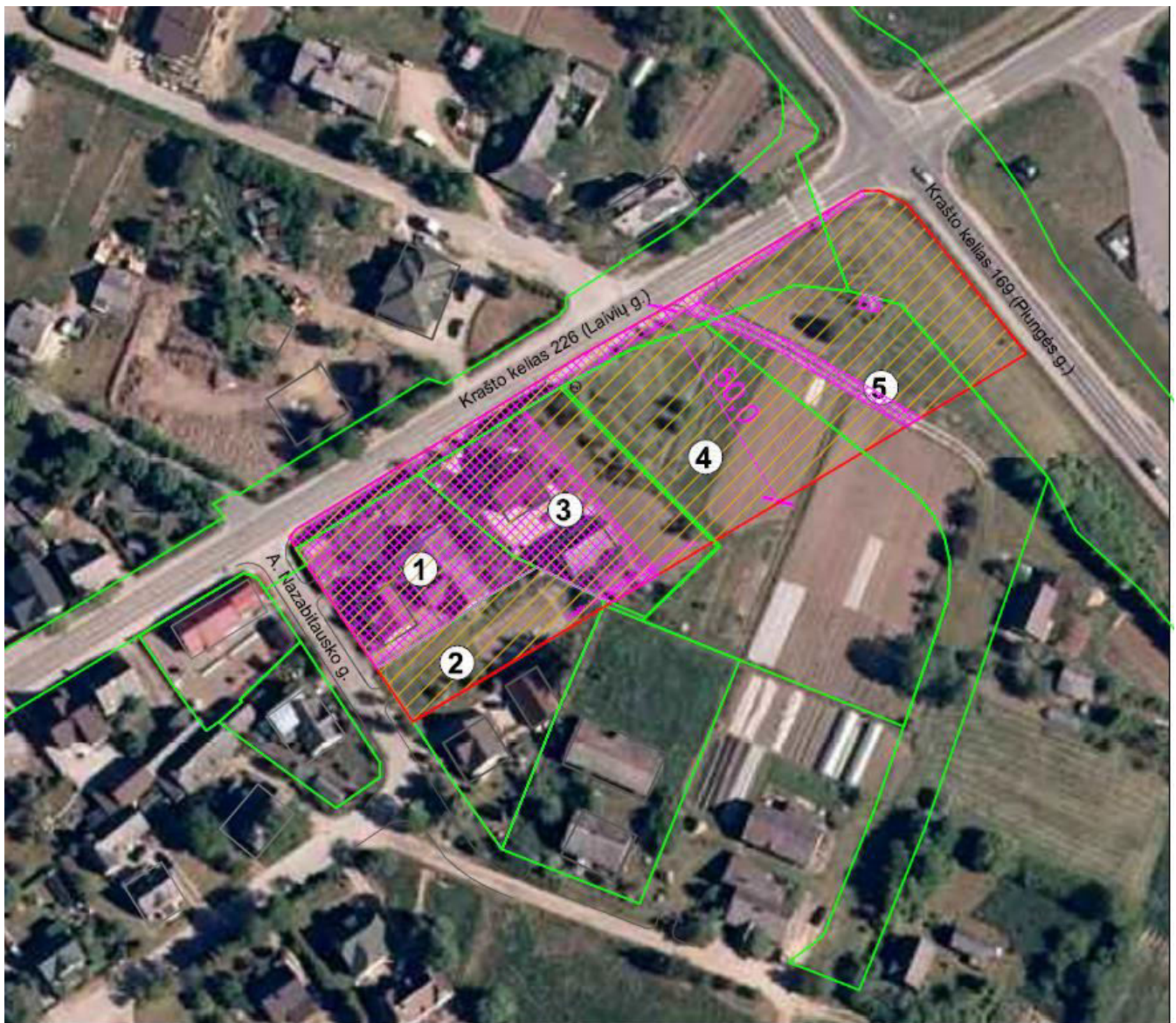
Sklypo Nr. brėž.	Kadastrinis Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sklypo plotas kelio apsaugos zonoje tarp nagrinėjamų sankryžų	Užstatytas skl. plotas nagrinėjamoje kelio apsaugos zonoje	Paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Adresas
1	440020827934	1147	1147	1147	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. Nazabitausko g. 1, Salantai
2	566400010044	1535	684	0	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. Nazabitausko g. 3, Salantai
3	440005350907	1666	1563	1015	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Laivių g. 28, Salantai
4 (Planuojamas sklypas Nr. 1)	440059932259	3973	1618	0	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio sklypai	Laivių g. 30, Salantai
5 (Planuojamas sklypas Nr. 2)	440059811151	3291	1187	159	Kita	Atskirieji želdynai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Laivių g. 32, Salantai
Laivių gatvės dalis	440045430039	12535	784	437	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Laivių g. (krašto kelias Nr. 226)
Plungės gatvės dalis	440044591959	28618	840	20	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Plungės g. (krašto kelias Nr. 169)
Kita neregistruota žemė	-	-	30	0	-	-	Kita neregistruota žemė
Iš viso:			7853	2778			

Pagrindiniai analizės rodikliai:

- Bendras vertinamas krašto kelio Nr. 226 apsaugos zonos plotas tarp A. Nazabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų sudaro –7853 m²;
- Užstatytos teritorijos plotas sudaro – 2778 m²;
- Užstatymo tankis sudaro –35 proc.

Atsižvelgiant į tai, kad krašto kelio Nr. 226 apsaugos zona (tarp A. Nazabitausko gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų) yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų, planuojamos teritorijos dalyje (žemės sklype Laivių g. 30) nustatoma

statybos zona, kuri planuojama ne arčiau kaip 30 metrų atstumu nuo krašto kelio Nr. 226 dangos išorinio krašto. Krašto kelio užstatymo analizės schemas žr. žemiau.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	(REGISTRUOTŲ ŽEMĖS SKLYPŲ RIBOS (DUOMENYS IŠ VĮ „REGISTRO CENTRO“))
	KRAŠTO KELIO 226 APSAUGOS ZONA
	UŽSTATYTA TERITORIJA

3.6.1 pav. Krašto kelio Nr. 226 apsaugos zonoje esančių užstatytų teritorijų analizė tarp A. Nazabitauskio gatvės ir Plungės gatvės (krašto kelio Nr. 169) sankryžų

3.6 Inžineriniai objektai

Planuojamoje kvartalo aplinkoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Joje yra pakloti inžineriniai tinklai, kaip: vandentiekio ir buitinių nuotėkų tinklai, elektros tiekimo tinklai, ryšių tinklai.

Įrengiant naujas ar rekonstruojant esamus inžinerinius tinklus, jų rekonstravimas ar įrengimas turi būti atliekamas parengus atitinkamų inžinerinių tinklų techninius projektus pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis inžinerinių tinklų ir objektų teisės aktų reikalavimais– inžinerinių objektų ir įrenginių, esančių inžinerinius objektus ir įrenginius valdančiai atitinkamai įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamosiose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti turi būti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytą apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas (patv. 2000-07-20 Nr. VIII-1881) 75 str. ir kt.).

Vandentiekio šulinių bei hidrantų ir nuotekų šulinių apsaugos nuo užstatymo automobiliais būdo parinkimo ir vandentiekio kamerų perdenginių atsparumo apkrovoms klausimai turi būti sprendžiami techninių projektų sudarymo metu.

Visiems inžineriniams tinklams, numatytiems ir esantiems planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), nustatytos apsaugos zonos/servitutai ir veiklos apribojimai juose (žr. 4 skyrių).

Detaliojo plano sprendiniais yra įvertinamas pateikimas prie visų planuojamose teritorijose esančių inžinerinės infrastruktūros objektų.

Konteinerių aikštelių vietos turi būti tikslinamos įvertinant esamus įrengtus ar jau numatytus įrengti aikštelių sprendinius. Detalioju planu rekomenduojami požeminio tipo antrinių žaliavų surinkimo konteineriai, kuriems vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu.

3.7 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338), specialiuoju planu nustatoma, kad rengiant techninius teritorijų tvarkymo projektus turi būti įvertinti šie reikalavimai gaisrinio transporto privažiavimams prie pastatų:

1. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;
2. Kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, įrengti iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus (pastaba – planuojamoje teritorijoje nėra numatoma pastatų aukštesnių nei 15 m);
3. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
4. Privažiavimus prie pastatų projektuoti kietos dangos. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
5. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele (pastaba - planuojamoje teritorijoje nenumatoma pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė nei 15 m);
6. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
7. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
8. Vandentiekio šuliniai bei gaisriniai hidrantai privalo būti apsaugoti nuo užstatymo automobiliais (aptveriami, ženklinami, įrengiami antžeminiai – apsaugos būdai turi būti parenkami techninio projekto metu). Privažiavimui prie gaisrinių hidrantų aikštelių turi būti įrengtas ne siauresnis kaip 3,5 m pločio privažiavimo kelias arba apsisukimo aikštelės (12x12m arba 16x16 m);

9. Esant poreikiui, naujų gaisrinių hidrantų įrengimą spręsti parengus techninius projektus, gaunant technines sąlygas projektavimui iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

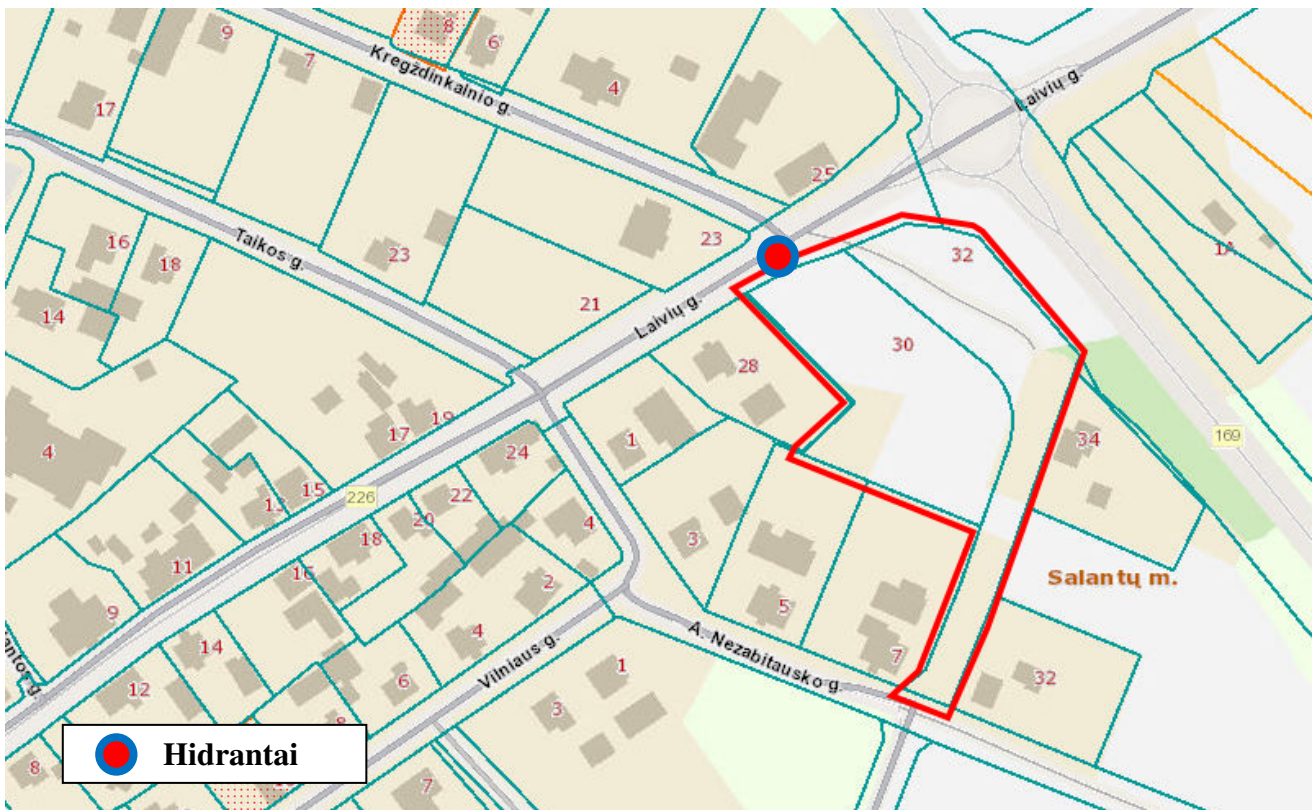
Rengiant techninius projektus privažiavimo kelių ir aikštelių prie pastatų įrengimui, privaloma įvertinti šiame detalajame plane numatytus reikalavimus bei kitus reikalavimus išdėstytus „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338).

Priemonės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje

Planuojamoje teritorijoje gaisrų gesinimui gali būti panaudojami hidrantai, kurie yra įrengti planuojamoje teritorijoje ir šalia jos. Hidrantai yra įrengti Laivių gatvėje (UAB „Kretingos vandenys“ duomenys) (žr. 3.5.1 pav.). Atstumas nuo žemės sklype Nr. 1 planuojamos statybos zonos iki hidranto neviršija 150 m.

Salantų mieste yra išdėstyta Salantų ugniagesių komanda, adresu Vilniaus g. 20, Salantai. Nuo planuojamos teritorijos ši komanda yra apie 500 m atstumu. Šis atstumas atitinka norminį atstumą nuo ugniagesių komandos dislokacijos vietos iki įvykio vietos mieste, kuris yra 5 km.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312), planuojamoje teritorijoje išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši) metrai nuo planuojamame žemės sklype esamų pastatų ir statinių bei galimos statomų statinių zonos, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnio ir 8 m, kai – II laipsnio („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė). Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai numatytas ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).



3.7.1 pav. Hidrantų išsidėstymas planuojamos teritorijos gretimybėse (šaltinis: UAB „Kretingos vandenys“)

3.8 Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje įvertinamas atskirųjų želdynų teritorijų, priklausomųjų želdynų formavimas. Želdynų teritorijų formavimui numatomas minimalus privalomas želdynų plotas.

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), planuojamame kvartale formuojami priklausomieji želdynai (priklausomasis želdynas – tai želdinių plotai įeinantys į kitų žemės sklypų sudėtį). Priklausomųjų želdynų plotų minimalūs plotai nustatyti remiantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. patvirtintu įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje yra pažymėtos atskiros sugriežtinto naudojimo zonos, kuriose galioja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) bei kitų teisės aktų reikalavimai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos atsižvelgiant į esamą teritorijos panaudojimą – esamus inžinerinius tinklus bei kitus esamus teritorijos naudojimo apribojimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus ar nustatčius kitus naujus teritorijos naudojimo apribojimus, jie detaliojo plano planuojamoje teritorijoje gali būti nustatomi neatliekant detaliojo plano koregavimo.

4.1. Susisieikimo elementų apsaugos zonos

- **Kelio apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 17, 18 str.). Planuojama teritorija patenka į krašto kelių Nr. 169 ir Nr. 226 apsaugos zonas, kurios nustatomos 50 m nuo važiuojamosios dalies briaunos.

4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos

- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 24 str.):
 1. Oro linijų apsaugos zonos:
 - 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
 - 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;
 2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.
 3. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 4. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.
 5. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.
- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 42 str.):
 1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 3. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 4. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų apsaugos zona – 30 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių išorines ribas.

5. Vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.

- **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 45 str.):
 1. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 2. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.
 3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.
- **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 105, 106 str.). UAB „Kretingos vandenys“ eksploatuojamos Salantų vandenvietės apsaugos zonos registruotos Lietuvos geologijos tarnybos žemės gelmių registre. Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-iosios juostos 3b sektorių.

4.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos

Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta.

5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higienos būklės požiūriu.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) 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 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) ir jo vėlesnėmis redakcijomis.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650) 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 1996-08-15 LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu Nr. I-1495 (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 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

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

Gretimybių 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.

PV Evaldas Ramanauskas

GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500