

1. ĮVADAS.

Projektas rengtas vadovaujantis Kretingos rajono tarybos sprendimu Nr. 105, 2000 06 07, planavimo užduotimi ir sąlygomis detaliam planui rengti. Projekto poreikis – žemės paskirties ir naudojimo būdo nustatymas, naujų sklypų gyvenamai ir pramonei paskirčiai suformavimas, jų tvarkymo ir statybų reglamentų apsprendimas ir nustatymas detalaus plano projekto rengimo ribose.

1992 m. UAB "Urbanistika" parengtame Kretingos miesto bendrajame plane teritoriniai, ekonominiai, ekologiniai bei transportiniai klausimai buvo išspręsti. Vėlesniais metais įvesta žemės paskirties sąvoka, teritorijų naudojimo būdai ir pobūdžiai, ne visais atvejais atitinka šių dienų poreikiams ir reikalavimams.

Detalaus plano projektas rengtas ant skaitmenine forma parengto topografinio pagrindo, kurį atliko V.Navicko individuali įmonė "Geodeziniai ir topografiniai darbai" (licencija Nr. 100).

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SITUACIJA MIESTO PLANE.

Teritorija yra pietvakarinėje miesto dalyje, ribojama Tiekėjų g. iš rytų, Geležinkelio gatve šiaurėje ir Pasieniečių gatve bei rekreacinių sodų teritorija iš šiaurės vakarų, melioraciniu grioviu vakarinėje dalyje ir laisvo žemės fondo apsauginių želdinių teritorija pietuose.

Teritorija turi susiformavusį gatvių ir privažiavimų tinklą, kuris įsirašo į viso Kretingos miesto susisiekimo sistemos tinklą. Tiekėjų gatvė – bendramiestinė, o Geležinkelio ir Pasieniečių – vietinės gatvės.

Lygiagrečiai Tiekėjų gatvei ir priešingoje planuojamai teritorijai gatvės pusėje praeina Respublikinio geležinkelio su Kretingos geležinkelio stotimi ruožas.

Netoli šios teritorijos, į pietus, yra miesto valymo įrenginių teritorija bei Genčių naftos telkinio gręžinys. Naftingo telkinio ribos užgriebia ir dalį pietinės planuojamos teritorijos.

3. ESAMA BŪKLĖ.

Planuojamos teritorijos plotas yra 130,0 ha. Didžiausias teritorijos naudotojas yra LUKS UAB Kretingos žvėrininkystės ūkis (54,1 ha, apie 42 % visos planuojamos teritorijos). Didesnė dalis Žvėrininkystės ūkio gamybinės teritorijos patenka į Genčių naftingo telkinio zoną. Netoli šios teritorijos, į pietus, yra miesto valymo įrenginių teritorija bei Genčių naftos telkinio gręžinys. Naftingo telkinio ribos užgriebia ir dalį pietinės planuojamos teritorijos.

Apie 22 % planuojamos teritorijos sudaro laisvas valstybinės žemės fondas (28,7 ha).

Teritorija turi visą inžinerinę įrangą – elektros tinklus, vandentiekį, lietaus ir buitinių nuotekų tinklus. Vyksta natūralus žemės gražinimo buvusiems savininkams procesas.

Viena iš priežasčių, kodėl sunkiau įsisavinama teritorija, yra žvėrininkystės ūkio teritorijos kaimynystė, jos skleidžiama oro tarša (blogas kvapas) ir priklausanti apie tokį objektą sanitarinė apsaugos zona (300m.), kurioje negalimos gyvenamos bei visuomeninės paskirties teritorijos. Kretingos m. Bendrajame plane šalia žvėrininkystės ūkio numatyti gamybinėms bei komunalinėms teritorijoms šiuo metu paklausos ir poreikio nėra.

Numatytuose apauginiams želdiniams skirtuose plotuose želdinimo darbai nebuvo vykdomi.

Kiti žemės naudotojai pateikti lentelėje Nr.1.

Lentelė Nr.1 Esamos valdos ir sklypų naudotojai, planuojamos teritorijos balansas:

Eil. Nr.	Teritorijos naudotojas	Plotas ha	Žemės naudojimas	
			Kadastro Nr.	Paskirtis
1.	UAB Kretingos žvėrininkystės ūkis:	54,1 t.t.		
	1.1. Ūkio gamybinė teritorija	49,38		Pram.
	1.2. Valymo įrenginiai	3,5		Pram.
	1.3. Sklypas su daržinėmis	0,28		Infr.
	1.4. Sklypas naftos bazei	0,29		Infr.
	1.5. Vandentiekio bokštas su zona	0,28		Infr.
	1.6. Artezinio gręžinio teritorija	0,23,007		Infr.
	1.7. Administracinis pastatas	0,147		Visuomen.
2.	Sporto klubo žemės sklypas, t.t. degalinė "Uotas"	3,7738 0,4	Nr. 4: 28	Rekreac. + komerc.
3.	P.Kurmio firma "Medis" : skl. 1 skl. 2	2,2234 0,1451	Nr. 0004: 160 Nr. 0004: 161	Pram.
4.	Namų valda Geležinkelio 17	0,1498	Nr. 4: 24	Gyv.
5.	Namų valda Penkininkų 5	0,6484	Nr. 4:123	Gyv.
6.	Namų valda Penkininkų 6	0,3	Nr. 0004: 142	Gyv.
7.	UAB "Vetiekimas" (Geležinkelio 19)	1,9389	Nuoma 99 m.	Komerc.
8.	UAB "Okreta"	3,6536		Komerc. + infr.
9.	Namų valda Pasieniečių 25	0,5135		Gyv.
10.	Namų valda Pasieniečių 25a	0,1969		Gyv.
11.	Atstatoma nuosavybė Geležinkelio g.	0,257		Gyv.
12.	Sklypas su garažais	0,44		Infr.
13.	Vaikų darželis	0,3		Visuomen.
14.	Gyv. namas 3a.	0,2		Gyv.
15.	Sklypas su dviem 5a namais	1,0		Gyv.
16.	Katilinė	0,17		Infr.
17.	Garažų bendrijos teritorija	0,28		Infr.
18.	Transformatorinė pastotė	0,04		Infr.
19.	Lietaus nuotekų griovys	1,0		Infr.
20.	Daugiabutis gyv. namas (bendrabutis)	0,4		Gyv.
21.	Gatvės ir keliai (tarp raud. linijų)	10,4		Infr.
22.	Apsauginiai želdiniai	19,3		
23.	Laisvas žemės fondas	28,68		
	Planuojamos teritorijos plotas:	130,0 ha		

4. RAIDOS PROGRAMA (Bendrojo plano dalinės korektūros pasiūlymai)

Kretingos m. bendrajame plane, kurį 1992 m. parengė UAB "Urbanistika", pagrindinė planuojamos teritorijos paskirtis buvo numatyta "pramoninė – komunalinė". Šioje teritorijoje didžiausią plotą užėmė ir užima (42 % planuojamos teritorijos) žvėrininkystės ūkis. Buvo numatyti komunalinės paskirties sklypai skalbyklai ir valyklai. Prie Tiekėjų gatvės buvo planuota skirti sklypą individualiai įmonei "Aulė". Planiniame teritorijos sprendime buvo numatyta transportinė jungtis tarp Penkininkų ir Tiekėjų gatvių.

Pasikeitusi įstatyminė situacija – įsigaliojo Teritorijų planavimo ir Žemės įstatymai, naujos bendrųjų bei detaliųjų planų rengimo taisyklės ir kiti poįstatyminiai aktai, iššaukė būtinumą fragmentinei miesto bendrojo plano korektūrai parengti.

Planuojamos teritorijos didesnei žemės daliai naudojimo būdas šiuo metu yra numatytas ar apspręstas. Iš viso teritorijos ploto (130 ha) nustatytą paskirtį turi 101,42 ha teritorijos arba 78 % planuojamos teritorijos.

Žvėrininkystės ūkio teritorijoje vykdoma veikla (žvėrelių auginimas) ir esanti jos paskirtis bei naudojimo būdas (kitos paskirties žemė, komercinė su verslu), neatitinka teritorijos panaudojimo bei esamos vykdomos veiklos ir numatytos žemės naudojimo paskirties. Šiai ūkio teritorijai (49,38 ha) numatome keisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį į Žemės ūkio paskirties žemė (keičiant iš tikslinės žemės naudojimo paskirties – Kitos paskirties žemės). Šios teritorijos žemės naudojimo paskirtį numatome "Žemės ūkio įmonių naudojama žemės ūkio paskirties žemė". (Pagal Žemės įstatymą, 36 str.)

Likusiai miesto žemei (28,6 ha ir 28 % planuojamos teritorijos) "Kitos paskirties žemei" numatome naudojimo būdą ir pobūdį (žr. brėž.) ir lentelę 2.

Lentelė 2 Numatomas žemės naudojimo būdas laisvoms teritorijoms:

Laisvas žemės fondas	28,68 ha	100 %	
Siūlomas naudojimo būdas ir pobūdis:	ha	%	Indeksas
- Gyvenama sodybinio užstatymo	11,5	40	G3
- Komercinė ir smulkaus verslo (prie Tiekėjų g.)	4,0	14	K
-Pramonės(verslo) ir sandėliavimo	2,4	8	P
-Infrastruktūros teritorija	4,0	14	I
-Bendro naudojimo apsauginiai želdiniai	6,78	24	B

5. PRELIMINARŪS SPRENDINIAI.

5.1. Svarbiausi planuojamos teritorijos raidos tikslai ir problemos.

1. Darnios ir subalansuotos miesto struktūros vystymas.
2. Miesto ekonomikos plėtra.
3. Saugi ir sveika socialinė aplinka.
4. Kokybiškos gyvenamosios ir darbo aplinkos užtikrinimas.

5.2. Transportinė dalis.

Planuojamos teritorijos pagrindinį transporto tinklo karkasą sudaro esama Tiekėjų gatvė bei esamos Geležinkelio, Pasieniečių ir Penkininkų gatvės.

Tiekėjų gatvė pagal gatvių klasifikaciją numatoma pagrindine motorizuoto eismo (B kategorijos) gatve, raudonųjų linijų plotis 40-50 m. Gatvė yra 2 eismo juostų, vienos juostos plotis 3,5 m. Perspektyvoje gatvės važiuojamoji dalis gali būti išplatinta iki 2 eismo juostų kiekviena kryptimi. Iš abiejų gatvės važiuojamosios dalies pusių yra galimybė įrengti žalias juostas (iki 3 m pločio) ir šaligatvius iki 2m pločio. Šiuo metu šaligatvis prie gatvės yra paklotas tik fragmentiškai, pagrinde prie gyvenamų namų. Tiekėjų gatve kursuoja visuomeninis transportas, kuris užtikrina gyventojų transportinius ryšius su miesto centru. Perspektyvoje numatomos ir visuomeninio transporto stotelės prie Geležinkelio g. ir prie komercinės ir smulkaus verslo teritorijos netoli esamo stadiono.

Geležinkelio gatvė – aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė. Raudonųjų linijų plotis – 15 – 20 m., gatvės važiuojamoji dalis – 2 eismo juostos po 3,0 m. Gatvė turi paklotą šaligatvį, tačiau tiek gatvės tiek šaligatvio esamų dangų stovis reikalauja dangų rekonstravimo.

Pasieniečių gatvė ir Penkininkų g. atkarpa – pagalbinės D kategorijos gatvės, raudonųjų linijų plotis – 15-20 m, važiuojamoji dalis - 2 eismo juostos po 2,75 m. Pasieniečių g. turi įrengtą šaligatvį ir žalią juostą vienoje važiuojamosios juostos pusėje.

Įvertinant miesto gyventojų tradicijas ir poreikį, šių gatvių parametruose numatomi dviračių takai, kurie įsirašo į viso miesto dviračių takų tinklą.

Kitos projektuojamos gatvės ir privažiavimai gyvenamose teritorijose numatomos 5,5 m važiuojamosios dalies pločio, su šaligatviu ir žalia juosta abipus važiuojamosios gatvės dalies. Raudonųjų linijų plotis – 12 m. Privažiavimams prie kelių namų grupių įrengti taikytina sutapdinta danga.

5.3. Žemės paskirtis, teritorijų naudojimo būdai, pobūdžiai, tvarkymo ir užstatymo reglamentai.

Planuojamoje teritorijoje, įvertinę tikrąją būklę, numatome dvi tikslines žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio ir kitos paskirties žemės.

a) Žemės ūkio paskirties žemė

Žvėrininkystės ūkio teritorijoje vykdoma veikla (žvėrelių auginimas) ir esanti jos paskirtis (komercinė su verslu), neatitinka teritorijos panaudojimo bei esamos vykdomos veiklos ir numatytos žemės naudojimo paskirties. Šiai ūkio teritorijai (49,38 ha) numatome keisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį į Žemės ūkio paskirties žemė (keičiant iš tikslinės žemės naudojimo paskirties – Kitos paskirties žemės). Šios teritorijos žemės naudojimo paskirtį numatome " Žemės ūkio įmonių naudojama žemės ūkio paskirties žemė ". (Pagal Žemės įstatymą, 36 str.)

Panagrinęjus pačioje ūkio teritorijoje vykdomą veiklą, žemės ūkio paskirties žemė gali turėti ir skirtingus naudojimo būdus bei tvarkymo reglamentus.

Teritorijos dalis, kurioje negalimi kapitaliniai statiniai ir yra skirta žvėreliams auginti (Z5.1.) yra 34,96 ha ploto ir ūkio teritorijos dalis kurioje galimi kapitaliniai statiniai, tačiau negali būti įkuriami žvėreliai.(Z5.2.) yra 14,58 ha ploto.

Rengiant sprendinius, teritorijos tvarkymo ir užstatymo reglamentai išsiskaidrins bei pasitikslins.

b) *Kitos paskirties žemė*

Siekiant racionalaus ir raidos tikslus atitinkančios teritorijų paskirties ir naudojimo būdo nustatymo, siūlomos įvairios paskirties teritorijos: gyvenamos, visuomeninės, komercinės su smulkiu verslu, gamybinės ir sandėliavimo, infrastruktūros, bendro naudojimo ir apsauginių želdynų.

Galimų pasiūlymų variantų nėra daug. Esamas teritorijų naudojimas ir Kretingos miesto, kaip ir visos Lietuvos Respublikos, ekonominė bei miestų plėtros situacija leidžia laisvoms teritorijoms numatyti nedideles teritorijas gamybai ir sandėliavimui arba komercijai su smulkiu verslu bei gyvenamam sodybiniam užstatymui skirtas teritorijas, kurių poreikį šiuo metu miestuose sukėlė nuosavybės atstatymo klausimai.

Teritorija gyvenamam sodybiniam užstatymui į vakarus nuo Pasieniečių g. kaip tik ir galėtų būti skirta atstatantiems žemės nuosavybę piliečiams. (G3)

Gyvenama teritorija į rytus nuo Pasieniečių g. galėtų turėti ir mišrų pobūdį – gyvenamoji kartu su komercijos ir smulkaus verslo veikla.

Šių teritorijų aprūpinimas inžinerine infrastruktūra – geriamuoju vandeniu, elektra bei nuotekų sprendimas spręstųsi be komplikacijų. Ruošiant preliminarius sprendinius aprūpinimo inžinerinėmis komunikacijomis klausimas buvo derintas su visais inžinerinių tinklų žinybų vadovais. (I1; I3; I4; I5).

5.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Geriamas vanduo. Teritorijos naudotojai bus aprūpinti geriamuoju vandeniu iš miesto vandenvietės, pratęsus tinklus nuo Tiekėjų g.

Buitinės nuotekos. Centralizuotas nuotekų tinklų sprendimas su trasa į miesto valymo įrenginius.

Lietaus nuotekos. Numatomi tinklai gatvių trasose su nuvedimu į esamus valymo įrenginius.

Elektros energija. Pagal paskaičiuotus poreikius bus numatomos transformatorinės pastotės.

Ryšiai. Sprendimai bus pagal pateiktas konkrečias sąlygas.

6. SPRENDINIAI.

6.1. Žemės paskirtis.

Planuojamoje teritorijoje, įvertinę tikrąją būklę, preliminarius sprendinius, numatome šias tikslines žemės naudojimo paskirtis:

a) *Žemės ūkio paskirties žemė*

b) *Kitos paskirties žemė*

a) *Žemės ūkio paskirties žemė.*

Žvėrininkystės ūkio teritorijoje vykdoma veikla (žvėrelių auginimas) ir esanti jos paskirtis (komercinė su verslu), neatitinka teritorijos panaudojimo bei esamos vykdomos veiklos ir numatytos žemės naudojimo paskirties. Šiai ūkio teritorijai (49,38 ha) numatome keisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį į Žemės ūkio paskirties žemė (keičiant iš tikslinės žemės naudojimo paskirties – Kitos paskirties žemės). Šios teritorijos žemės naudojimo paskirtį numatome " Žemės ūkio įmonių naudojama žemės ūkio paskirties žemė ". (Pagal Žemės įstatymą, 36 str.)

Panagrinėjus pačioje ūkio teritorijoje vykdomą veiklą, žemės ūkio paskirties žemė gali turėti ir skirtingus naudojimo būdus bei tvarkymo reglamentus.

Žvėrininkystės ūkio gamybinė teritorija, kurią sudaro dvi zonos – žvėrelių narvelių laikinų statinių ir juos aptarnaujančių ūkinių statinių, pagal veiklos būdą ir teritorijos naudojimą, atitinka žemės naudojimo paskirtį "Žemės ūkio įmonių naudojama žemės ūkio paskirties žemė". Teritorijos dalyje, patenkančioje į naftingo Genčių grėžinio teritoriją, negalimi kapitaliniai statiniai. Teritorijoje galima tik su žemės ūkiu susijusi veikla. Teritorijos dalis, kurioje negalimi kapitaliniai statiniai ir yra skirta žvėreliams auginti (Z5.1.) Ūkio teritorijos dalis, kurioje galimi kapitaliniai statiniai, tačiau negali būti įkurdinami žvėreliai. (Z5.2.)

b) Kitos paskirties žemė.

Planuojamoje teritorijoje kitos paskirties žemė turi įvairaus naudojimo būdo teritorijų su numatomais teritorijų tvarkymo ir užstatymo reglamentais.

Gyvenamos teritorijos. (G1, G2, G3)

Numatomos gyvenamos teritorijos su sodybiniu užstatymu (G3) ir įvairaus dydžio, pagrinde 0,15 – 0,2 – 0,3 ha sklypais. Tai priklausytų nuo atstatomos nuosavybės sklypo didumo poreikio. Sklypo užstatymo procentas – iki 25% su galimu ūkiniu statiniu. Aukštingumas – 1-2 aukštai. Numatytas sklypų centralizuotas aprūpinimas geriamu vandeniu, elektra, telefono ryšiais, bendras nuotekų į miesto valymo įrenginius sprendimas pateiktas inžinerinių tinklų plane.

Gyvenamos teritorijos sklypams tarp Tiekėjų ir Pasieniečių gatvių galimas mišrus su komercija ir smulkiu verslu naudojimo pobūdis. Taip pat komercinė veikla pageidautina gyvenamam sklypui Tiekėjų ir Geležinkelio g. sankirtoje.

Inžinerinė infrastruktūros teritorijos. (I1, I3, I4, I5)

Suformuoti žemės sklypų plotai automobilių laikymui, parkavimui, aptarnavimui arba inžinerinėms komunikacijoms. Galimas šių sklypų privatizavimas. Į inžinerinės infrastruktūros teritorijų sudėtį įeina ir gatvių ruožai tarp raudonųjų linijų, privažiavimai (I1).

Komercinės su smulkiu verslu teritorijos. (K1)

Šiuo metu laisvas sklypas (iki 4 ha), užstatymui numatomas reglamentas – būtini papildomi tyrimai dėl naftingo telkinio ribos. Taip pat komercinė su smulkiu verslu veikla numatyta ir daliai UAB "Okreta" teritorijos, UAB "Vettiekimas". Sklypų tvarkymo reglamentas - užstatymo procentas – iki 30%, aukštingumas - 2 - 3 aukštai.

Pramonės ir sandėliavimo teritorija. (P1)

Numatyta šiuo metu laisvose teritorijose. Galimas privatizavimas. Sklypų tvarkymo ir užstatymo reglamentą reikėtų tikslinti atsiradus konkrečiam teritorijos naudotojui.

Rekreacinė teritorija. (R1)

Sporto klubo "Motobolas" sklypas su esama komercine veikla. Dalis teritorijos išnuomota degalinei "Uotas". Pagal galimybes siūloma praplėsti komercinį pobūdį ir rekonstruojant stadiono tribūnas.

Bendro naudojimo teritorijos. (B1)

Tai apsauginių želdinių plotai arba sanitarinės apsaugos zonos, kurių paskirtis galimai efektyviau nukenksminti nuo žverininkystės ūkio sklindančią oro taršą. Jų plotai numatomi 300m atstumu tarp žverininkystės ūkio žvėrelių auginimo dalies ir gyvenamųjų teritorijų. Intensyvus šių plotų apželdinimas lapuočiais medžiais būtų efektyvus.

Apsauginių želdynų teritorijos, numatytos Kretingos m. bendrajame plane ir planuojamoje teritorijoje, turi būti želdinamos miesto savivaldybei įpareigojant žverininkystės ūkį finansuoti ir vykdyti želdinimo darbus bendromis miesto savivaldybės ir žverininkystės ūkio pastangomis, pasitelkiant specialias įmones - Kretingos miškų ūkį, medelyną, bei miesto gyventojus. Būtina kelti aukštesnius higieninius reikalavimus pačiame žverininkystės ūkyje bei diegti pažangias ūkininkavimo ir gamybos priemones mažinančias oro taršą.

6.2. Transportas.

Tiekėjų gatvė pagal gatvių klasifikaciją numatoma pagrindine motorizuoto eismo (B kategorijos) gatve, raudonųjų linijų plotis 40-50 m. Gatvė yra 2 eismo juostų, vienos juostos plotis 3,5 m. Perspektyvoje gatvės važiuojamoji dalis gali būti išplatinta iki 2 eismo juostų kiekviena kryptimi. Iš abiejų gatvės važiuojamosios dalies pusių yra galimybė įrengti žalias juostas (iki 3 m pločio) ir šaligatvius iki 2m pločio. Šiuo metu šaligatvis prie gatvės yra paklotas tik fragmentiškai, pagrinde atkarpose prie gyvenamųjų namų.

Tiekėjų gatve kursuoja visuomeninis transportas, kuris užtikrina gyventojų transportinius ryšius su miesto centru. Perspektyvoje numatomos ir visuomeninio transporto stotelės prie Geležinkelio g. ir prie komercinės ir smulkaus verslo teritorijos netoli esamo stadiono.

Geležinkelio gatvė – aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė. Raudonųjų linijų plotis – 15 – 20 m., gatvės važiuojamoji dalis – 2 eismo juostos po 3,0 m. Gatvė turi paklotą šaligatvį, tačiau tiek gatvės tiek šaligatvio esamų dangų stovis reikalauja dangų rekonstravimo.

Pasieniečių gatvė ir Penkininkų g. atkarpa – pagalbinės D kategorijos gatvės, raudonųjų linijų plotis – 15-20 m, važiuojamoji dalis - 2 eismo juostos po 2,75 m. Pasieniečių g. turi įrengtą šaligatvį ir žalią juostą vienoje važiuojamosios juostos pusėje.

Įvertinant miesto gyventojų tradicijas ir poreikį, šių gatvių parametruose numatomi dviračių takai, kurie įsirašo į viso miesto dviračių takų tinklą.

Kitos projektuojamos gatvės ir privažiavimai gyvenamose teritorijose numatomos 5,5 m važiuojamosios dalies pločio, su šaligatviu ir žalia juosta abipus važiuojamosios gatvės dalies. Raudonųjų linijų plotis – 12 m. Privažiavimams prie kelių namų grupių įrengti taikytina sutapdinta danga.

6.3. Teritorijų naudojimas, tvarkymo ir užstatymo reglamentai.

Eil. Nr.	Pažymėjimas	Plotas (ha)	Naudojimo būdas, pobūdis	Tvarkymo reglamentas
1.	Z5.1.	34,96	Žemės ūkio pask. žemė, žverininkystės ūkio įmonės teritorija	Teritorija tik žemės ūkio veiklai (veikla – žvėrelių auginimas), zona, kurioje negalimi kapitaliniai statiniai.
2.	Z5.2.	14,58	Žemės ūkio pask. žemė, žverininkystės ūkio	Teritorija tik žemės ūkio veiklai (veikla – žvėrelių auginimas), zona, kurioje galimi kapitaliniai statiniai ir įrenginiai susiję su

			įmonės teritorija	įmonės veikla. Projektuojamiems sklypuose inžineriniams tinklams numatyti servitutus remiantis sanitarinių apsauginių zonų reikalavimais "Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992.05.12 Nr. 343
3.	V1	0,17 0,3	Visuomeninė	Esamos vaikų darželio ir administracinio objekto teritorijos. Rekonstruojant galimas aukštingumo didinimas iki 3a. ir užstatymo Intensyvumo - iki 30 %
4.	K1	1,9389 3,6536 3,7568	Komercinė ir smulkaus verslo	Galima rekonstrukcija esamų teritorijų (UAB "Vetiekimas" ir UAB "Okreta") ir suformuoto naujo sklypo prie Tiekėjų g. – aukštingumas iki 12 m., užstatymo intensyvumas iki 30 %. Prieš vykdant sklypo sekančio etapo projektavimą, patikslinti naftingo telkinio įtakos zoną. Projektuojamiems sklypuose inžineriniams tinklams numatyti servitutus remiantis sanitarinių apsauginių zonų reikalavimais "Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992.05.12 Nr. 343
5.	G1	0,2 0,3	Gyvenama, mažaaukštė	Esamo 3a namo sklypas, palaikomasis tvarkymas.
6.	G2	1,0 0,4	Gyvenama, daugiabutė	Esami sklypai, rekonstruojant didesniajame galimas užstatymo tankinimas. Aukštingumas iki 5 a.
7.	G3	11,5 0,257	Gyvenama, sodybinio užstatymo	Esami ir naujai formuojami sklypai su sąlyginai suformuotais 0,15 ha ir 0,2 ha sklypais, kurių dydžiai, atstatant nuosavybę, gali būti ir peržiūrėti (nuo 0,15 iki 0,3 ha). Aukštingumas 1 – 2a, užstatymo tankis 20% . Planuojamuose dviejuose kvartaluose išsaugomas numatytas gatvių ir privažiavimų tinklas, kad būtų užtikrintas numatytas inžinerinių komunikacijų vykdymas. Sklypams Pasieniečių g. kvartale galimas ir komercinis su smulkiu verslu pobūdis. Esamai valdai prie Geležinkelio ir Tiekėjų g. sankirtos galimas mišrus su komercija pobūdis. Projektuojamiems sklypuose inžineriniams tinklams numatyti servitutus remiantis sanitarinių apsauginių zonų reikalavimais "Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992.05.12 Nr. 343
8.	P1	2,2234 0,1451	Pramonės (verslo ir sandėliavimo)	Esama P.Kurmio firma "Medis" ir naujai numatoma įrengiama pagal veiklą ir tvarkomos pagal specialius reikalavimus ir

				sąlygas.
9.	I1	10,4	Infrastruktūros Gatvės ir privažiavimai	Esamų gatvių tvarkymas vykdomas pagal miesto ūkio skyriaus numatytus reikalavimus. Naujos įrengiamos pagal parengtus projektus.
10.	I3	0,539	Infrastruktūros (susisiek. sistemai aptarnauti	Numatomi sklypai automobilių parkavimui prie pagrindinio įvažiavimo į žvėrininkystės ūkio teritoriją, parengus projektą, sklypas degalams laikyti gali virsti degaline. Esamas garažų sklypas ir dalis UAB "Okkreta" teritorijos rekonstruotinos, galimas užstatymo ploto didinimas.
12.	I4	0,17	Infrastruktūros Inžinerinės infrastruktūros tinklams ir objektams įrengti.	Esamas sklypas su vandens gręžiniu ir katilinės ir transformatorinės sklypai tvarkomi pagal tų objektų įrangos ir priežiūros reikalavimus, laikantis sanitarinių apsauginių zonų reikalavimų, nusakytų "Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose, patvirtintose LRV 1992.05.12 Nr. 343
13.	I5	3,5	Teritorija nuotekų valymo įrenginiams	Tvarkoma pagal specialius nuotekų valymo įrenginių teritorijos tvarkymo reikalavimus.
14.	R1	3,7738	Rekreacinė Sporto kompleksams statyti	Sklypas tvarkomas pagal du tvarkymo reglamentus. Sklypo dalis prie gatvės – komercinis su smulkiu verslu pobūdis
15.	B1	6,78	Bendro naudojimo želdynai	Tvarkyti pagal parengtą projektą, kuriame esamų želdinių pagrindu būtų numatytas papildomas želdinimas ir esamų palaikomasis tvarkymas.
16.	B1.5.		Apsauginiai želdynai	Teritorijos tarp žvėrelių ūkio ir gyvenamų teritorijų intensyviai apželdinamos tikslu sustabdyti oro taršos plitimą.

6.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Vandens tiekimas. Nuo Tiekėjų g. ir Geležinkelio g. esamo vandentiekio tinklų pravedami vandentiekio tinklai d – 100 mm naujai projektuojamoms gatvėms. Kadangi ant tinklų kas 150 – 200 m bus statomi "T" tipo gaisriniai hidrantai, tai tinklai sužiedinami.

Vandens kiekis ūkio – buities reikalams sudarys 30,0 m³ / parą. Vandentiekio tinklai turi būti klojami iš vamzdžių, turinčių atitikties sertifikatus.

Esamą žvėrelių fermos gręžinį, tinklus ir bokštą reikia išsaugoti.

Buitinės nuotekos. Nuo nagrinėjamų sklypų šiaurės – rytinėje dalyje buitinės nuotekos nuvedamos į esamą nuotekų tinklą Geležinkelio g. Nuo likusios dalies nuotekos nuvedamos į persiurbimo stotį, iš kurios slėgimo linija nuvedama į Tiekėjų gatvėje esamą nuotekų tinklą.

Nuotekų pravedimui per komercinės ir smulkaus verslo teritoriją joje numatyti servitutūs teritorijos naudojimui.

Lietaus nuotekos. Nuo gatvių ir pravažiavimų surinktas lietaus vanduo be apvalymo nuvedamas į esamus tinklus ir vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje praeinantį griovį.

Dujų tiekimas. Gyventojų būstų šildymui ir maisto gaminimui projektuojami dujotiekio tinklai, kurie prijungiami nuo esamo dujotiekio tinklo Tiekėjų ir Geležinkelio gatvėse.

Elektros tiekimas. Gyvenamiems namams šiaurės – rytinėje dalyje galima prijungti prie esamų transformatorinių pastočių, kurias, esant reikalui, galima rekonstruoti. Vakarinėje dalyje numatomai pastatų grupei projektuojama komplektinė transformatorinė pastotis. Tinklų prijungimui reikia gauti technines sąlygas iš juos eksploatuojančios organizacijos.

Telefonizacija. Gyvenamų namų prijungimui prie miesto telefono tinklų numatoma pakloti telefono kanalizaciją nuo esamos Geležinkelio gatvės per Pasieniečių gatvę ir projektuojamais privažiavimais.

7. POVEIKIO APLINKAI IR SPRENDINIŲ PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS.

Numatomas žemės naudojimo būdas turėtų būti paremtas planuojamoje teritorijoje atliktais tyrimais – geologinio potencialo ir ekogeologinių sąlygų (ypač gelmių uždarumo nuo teršimo) bei ekogeocheminiu įvertinimu. Tokie tyrimai paprastai vykdomi rengiant miestų bendruosius planus ir tampa pagrindu racionaliam, aplinkosauginiu požiūriu pagrįstam planavimui, kai apsprendžiamos miesto augimo kryptys bei teritorijų paskirtis.

Bendrajame miesto plane aplik žvėrininkystės ūkį buvo numatytos apsauginių želdinių teritorijos, tačiau reikalingos jų apimtys, dėl duomenų trūkumo apie aplinkos taršą, nepagrįstos nei tyrimais, nei skaičiavimais.

Kretingos miestas nepatenka į grupę miestų, kuriuose pagal Valstybinę oro monitoringo programą tiriama aplinkos oro kokybė, priklausanti nuo mobilių ir stacionarių taršos šaltinių emisijos bei nuo meteorologinių sklaidos sąlygų. Oro sudėtis – labai greitai kintanti sistema ir pateikti objektyvią informaciją apie jo kokybę per kiek ilgesnį laiko tarpą yra sudėtinga. Paskutiniu metu eilėje Lietuvos miestų (Alytuje, Šiauliuose, Panevėžyje, keliose Vilniaus m. savivaldybėse) buvo atlikti gyvenamosios ir supančios gamtinės aplinkos ekogeocheminiai tyrimai, kurie išsiskiria sekančiais ypatumais: toksinių cheminių elementų ir kartu su jais kitų į aplinką patenkančių junginių taršos šaltiniai yra patys įvairiausi. Iš mazutu kūrenamų katilinių sklinda padidėjusios vanadžio(V), nikelio(Ni), chromo(Cr), mangano(Mn), cinko(Zn), vario(Cu) ir daugelio kitų elementų koncentracijos. Nuo koroduojamų dangų į gruntą ilgainiui suteka visas spektras sunkiųjų metalų, kuriuos vėjas vėl gali pakelti į orą. Todėl urbanizuotose teritorijose esančių technogeninių anomalijų sudėtyje aptinkamas pats plačiausias pavojingų elementų spektras. Viena iš svarbiausių šių tyrimų krypčių – paviršinio dirvožemio sluoksnio, atspindinčio integralinę (suminę) technogeninę teršalų apkrovą, įskaitant ir atmosferinę, geocheminę analizę. Lygiagrečiai yra atliekami sniego dangos, atspindinčios oro kokybę ir cheminių elementų apkrovą tyrimai. Gauti rezultatai leidžia ne tik spręsti apie realią užterštumo struktūrą ir potencines savivalos galimybes, bet ir įgalina identifikuoti potencialius teršėjus bei jų įtakos spindulį.

Rengiant šį detalų planą ir neturint bent kiek tikslesnių duomenų apie konkrečių technogeninių taršos anomalijų struktūrą, nėra galimybės paruošti tikslingai orientuotų organizacinių, techninių ir rekomedicininių aplinkosauginių priemonių bei darbų plano.

Parengto detaliojo plano sprendinių realizavimas neišvengiamai susijęs su atitinkamais pokyčiais kraštovaizdžio ir aplinkos kokybės srityse, kadangi planuojamoje teritorijoje numatomi žemės naudojimo pakeitimai, t.y. dalyje teritorijos žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją mažaaukščio užstatymo teritoriją, likusioje dalyje - kitos paskirties (pramoninė) į žemės ūkio paskirtį. Vertinant detaliojo plano sprendinių pasekmes būtina akcentuoti tą aplinkybę, kad gyvenamosios mažaaukščio sodybinio užstatymo teritorijos, jei realizacijos metu laikomasi visų projekte keliamų reikalavimų teritorijų tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai, išlaikoma rekomenduojama želdinių ploto dalis ir vykdant visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, yra ne tokios agresyvios aplinkos atžvilgiu, sukelia joje mažesnio masto pokyčius, nei kitos urbanistinės veiklos rūšys, o ypač susijusios su gamyba ir kitomis ūkinėmis veiklomis.

Realizuojant parengto detaliojo plano sprendinius galimi sekantys pokyčiai:

Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės

- pakis bendras kraštovaizdžio charakteris, padidės jo įsavinimo laipsnis: greta vizualiai agresyvaus, neestetiško žvėrininkystės ūkio zonos planuojamos gyvenamosios teritorijos, kuriose numatomas mažaaukščio sodybinio užstatymo charakteris bus artimas būdingam ir vyraujančiam Kretingos mieste;
- planuojama teritorija nepatenka į jokias geoekologinę reikšmę turinčias miesto gamtinio karkaso struktūrines zonas, todėl detaliojo plano sprendinių realizacija neturės joms neigiamos įtakos, neišsaus gamtinio karkaso teritorinių pokyčių;
- neigiamo poveikio biologinei įvairovei nebus, nes sklypai, kuriuose bus vykdoma statybinė veikla, numatomi teritorijose, neapaugusiose natūraliomis augalų bendrijomis bei saugotinais medžiais;
- keičiantis teritorijų naudojimo pobūdžiui ir realizavus projektinius siūlymus pagerės apželdinimo kokybinis lygmuo, nes keičiama dalies esamų želdynų plotų kategorija – iš apsauginių į bendro naudojimo;
- planuojamoje teritorijoje vyrauja praktiškai lygūs paviršiai su nedideliais nuolydžiais, todėl dėl statybinės veiklos reljefas nepatirs ryškesnių pasikeitimų, ši veikla nepaskatins nepageidaujamų erozijos ir kitų degradacijos procesų;
- statybų metu nukasto dirvožemio sluoksnį numatoma išsaugoti, o statyboms pasibaigus atstatyti (įvykdžius sklypuose gerbūvio įrengimo darbus), tačiau dirvožemio dangos fizinės būklės pasikeitimai neišvengiami, net ir tuo atveju, jei vykdytojai laikysis minėtų sąlygų;

Aplinkos kokybės

- planuojama teritorija nedidelės apimties, todėl autotransporto sąlygotas oro ir dirvožemio taršos padidėjimas bus labai nežymus;
- projektiniuose sprendiniuose bus numatomas lietaus nuotekų surinkimas ir valymas, todėl nesitikima gruntinių vandenių teršimo tikimybės;
- gyvenamuosius namus numatoma pajungti prie buitinės nuotekynės tinklo, kuris savo ruožtu pajungiamas į miesto buitinių nuotekų valymo įrenginius, todėl šio tipo nuotekų sąlygojamo taršos padidėjimo nenumatoma.