

TVIRTINU

Detaliojo plano organizatorius

_____ Darius Meškys

I. BENDRI DUOMENYS**Detaliojo planavimo organizatorius:** Darius Meškys, Pievų g. 74a., Gargždai.**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Progresyvūs projektai“ į.k. 300045183, projekto vadovė Danutė Zubavičienė, J.Zauerveino g. 5-7, LT-92122 Klaipėda, tel./faksas 8 46 216071.**Planuojama teritorija:** Rotušės a. Kretingos m.**Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas savivaldybės lygmens.**Detaliojo plano tikslas:** žemės sklypo užstatymo reglamento nustatymas nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties.**Detaliojo planavimo stadijos:** Keturi etapai.**Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka:** Su visuomene svarstoma bendraja tvarka.**Detaliojo planavimo sąlygos:**

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis 2006 01 31 Nr.S1-12, Planavimo užduotimi ir Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti 2006 03 24:

- LR Aplinkos ministerija Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2006-02-08 Nr.(9.14.3)-V4-413 dėl planavimo sąlygų;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Kretingos filialo 2006-01-31 Nr. (18.6.7)-V4-67 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti;
- AB „VST“ 2006.01.30 Nr.TS-06-19-0032 sąlygos detaliam planui rengti;
- AB „Lietuvos Telekomas“ 2006-01-27 Nr.03-2-05-622 projektavimo sąlygos; Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Kretingos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba valstybinės priešgaisrinės priežiūros inspekcijos 2006-01-30 Nr.1/10-68 dėl specialiųjų planavimo sąlygų;
- KPD Klaipėdos teritorinis padalinys 2006-03-24 Nr. 015 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti;
- UAB „Kretingos vandenys“ 2006-02-09 Nr.2-249 dėl detalaus plano Rotušės a. Kretingos m.
- AB „Lietuvos dujos“ 2006-01-27 Nr.8 projektavimo techninės sąlygos.

Teritorija vertinama šiais aspektais: aplinkos kokybės ir higieninės būklės, kraštovaizdžio, paminklosauginiu.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota O. Krusos įmonės (licencijos Nr.441 išduota 2000 09 29), skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Projekto vadovė D. Zubavičienė

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1 Informacija apie planuojamą vietą

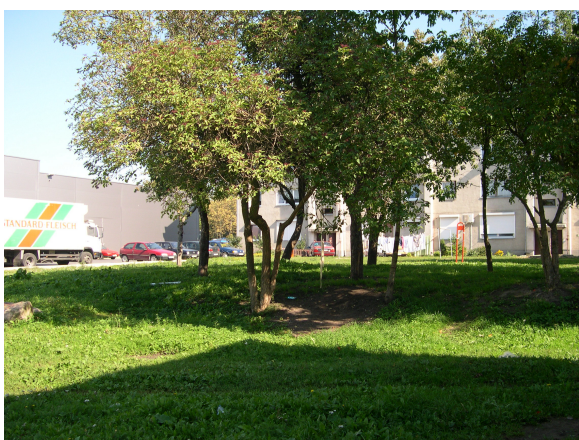
2.1.1 Bendras planuojamos vietos vaizdas (fotofiksacija):



Įvažiavimas į planuojamą teritoriją



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.



Bendras planuojamos teritorijos vaizdas.

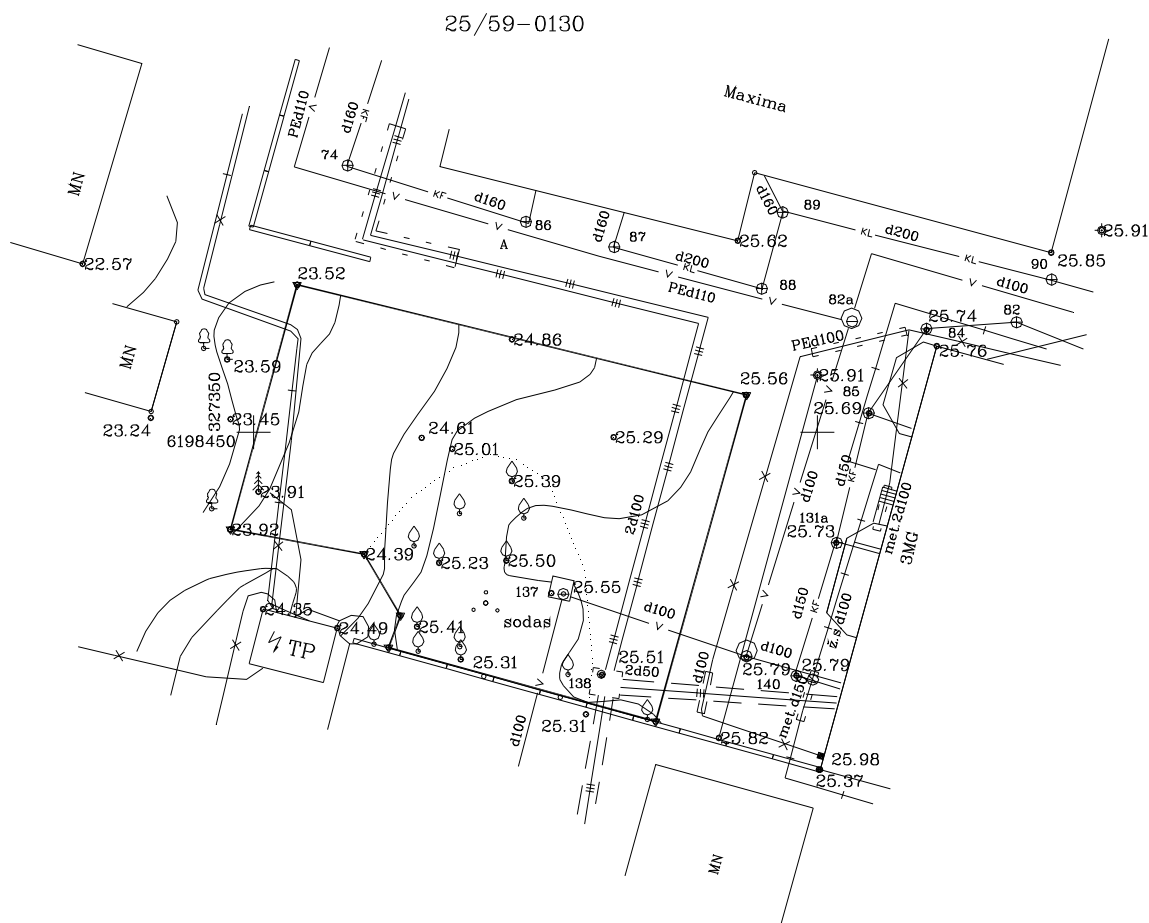
2.1.2 Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų.

Ištrauka iš galiojančio Kretingos miesto generalinio plano



Planuojamos teritorija Rotušės a., Kretingos mieste preliminari vieta

2.1.3 Žemės sklypo skaitmeninis topografinis planas (be mastelio).



2.1.4 Informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamas sklypas Nr.1 (pagal Esamos padėties brėžinį)		
1.	Žemės sklypo adresas	Rotušės a., Kretingos m.
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5634/0008:132 Kretingos m. k.v.
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	5634-0008-0132
4.	Bendras žemės sklypo plotas	0.1100 ha.
5.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti)
6.	Žemės sklypo savininkas	Darius Meškys
7.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
8.	Servitutai	-
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos (Apskrities valdytojo įsakymas 1996-05-28, Nr.430), šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (Apskrities valdytojo įsakymas 1996-05-28, Nr. 430), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Apskrities valdytojo įsakymas, 1996-05-28, Nr.430).	0.01 ha elektros linijų apsaugos zonos; 0.032 ha šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; 0.0113 ha vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

2.2 Esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymo vertinimas

Statinių sklype nėra.

Žemės sklypo išsidėstymas:

Planuojamas sklypas yra Rotušės a. Kretingos mieste. Iš šiaurės ribojasi su UAB „VP Market“ prekybos centru, vakaruose – Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugijos Kretingos skyriaus pastatu, rytuose – su gyvenamu daugiabučiu su komercinėmis patalpomis.

Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:

Planuojamas teritorija yra Rotušės a. Kretingos mieste.

2.3 Inžineriniai tinklai

Detalioju planu planuojamame sklype yra šie inžineriniai tinklai:

- Elektros tinklai;
- Šilumos tinklai;
- Vandentiekio tinklai;

Greta planuojamos teritorijos ribų yra šie inžineriniai tinklai:

- Buitinių nuotekų tinklai;
- Lietaus nuotekų tinklai.
- Ryšių tinklai.
- Dujotiekis.

2.4 Susisiekimas

Planuojamas teritorija Rotušės a. Kretingos mieste. Į planuojamą sklypą patenkama iš Rotušės aikštės.

2.5 Želdiniai

Teritorija – neužstatyta. Reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė nuo 23.45 iki 25.56 Baltijos aukščių sistema. Teritorija prižiūrima.

2.6 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje yra duomenų apie vietovėje esančias istorines, kultūrinės arba archeologines vertybes. Tai Kretingos senjojo miesto vieta (teritorijų ribų planas, kodas A1821), Kretingos vietinės reikšmės urbanistikos paminklas (UV-22). Teritorija pripažinta saugoti moksliniam pažinimui.

Vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr.153-5571) 17 straipsniu „Moksliniam pažinimui saugomo nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga

1. Moksliniam pažinimui saugomame objekte, jo teritorijoje, vietovėje draudžiama:

- 1) be institucijos, atsakingos už apsaugą, sutikimo atidengti autentiškas vertybės pase pažymėtas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, naudoti metalo, elektroninius ar kitokius ieškoklius;
- 2) saugomojo) objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos nuo fizinio poveikio polonyje atlikti bet kokius vandens lygį keičiančius darbus arba veiksmus, galinčius sukelti grunto deformaciją ir vibraciją sausumoje ar po vandeniu, vandens bangavimą;
- 3) saugojimo archeologinio objekto teritorijoje plėtoti žemdirbystę ar miškų ūkį, išskyrus savaimę užaugančių medžių ir krūmų šalinimą;
- 4) be institucijos, atsakingos už apsaugą, sutikimo judinti, tirti, iškelti povandeninius objektus, atskiras jų dalis ar archeologinius radinius vidaus vandenyse, teritorinėje jūroje ir gretutinėje zonoje, kaip apibrėžta Lietuvos respublikos tarptautinėse sutartyse.

2. Apsaugos sutartimi gali būti nustatytos sąlygos saugomo objekto teritoriją ar vietovę ribotai naudoti žemės ūkio, miškų ūkio ar kitokia paskirtimi.

3. Neištirtame moksliniam pažinimui saugomame objekte valdytojas gali vykdyti tik priežiūros ir konservavimo darbus.

4. Jeigu prižiūrėti ir naudoti moksliniam pažinimui saugomą objektą, vietovę ar jų dalį valdytojui yra nuostolinga, jis gali kreiptis į instituciją, atsakingą už objekto ar vietovės apsaugą, ir prašyti leidimo organizuoti mokslinį to objekto, vietovės ar jų dalies ištyrimą arba perimti iš jo saugomą

objektą, vietovę ar jų dalį. Ištirto objekto, vietovės ar jų dalies apsaugos reikalavimai gali būti pakeičiami teisės akte, skelbiančiame objektą saugomu, iš apsaugos tikslų išbraukus mokslinį pažinimą.“

Planuojama teritorija, vadovaujantis Kretingos miesto urbanistinio paminklo sklypų projektu, patenka į miesto urbanistinį paminklą UV - 22. Sutinkamai paminklosauginio reglamento kategorijoms – Rotušės a. (kad. Nr.5634/0008:132) planuojamas sklypas - nereglamentuojamas.

2.7 Teritorijos plėtros tendencijos

Teritorijos plėtros tendencija susijusi su detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo užstatymo reglamento nustatymu nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties.

2.8 Probleminės situacijos

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

Projekto vadovė D. Zubavičienė

III. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

3.1 Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Detalioju planu numatoma nustatyti žemės sklypo užstatymo reglamentus nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties. Planuojamo sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – komercinės paskirties objektų teritorija prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1, tp9) (vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2006-04-13 Nr.D1-188 „Dėl LR AM 2005-03-17 įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ Nr.D1-151).

3.2 Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vertybių teritorijoje Urbanistinio paminklo UV 22, kurioje galioja nustatytos paminklosauginio reglamento kategorijos.

3.3 Teritorijos tvarkymo prioritetai

Planuojamos teritorijos pagrindinė tikslinė paskirtis kitos paskirties žemė komercinės paskirties objektų teritorija prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Planuojamame sklype numatoma statyti iki 3 aukštų su mansarda pastatą max. 14 m iki kraigo. Užstatymo tankumo indeksas 0.38, užstatymo intensyvumo indeksas 1.40.

Planuojamas sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, pilnai įsisavintas inžineriniu požiūriu, išeinant iš to siūlomi šie sprendiniai:

- *Vandentiekio tinklai*: geriamas vanduo gali būti tiekiamas iš esamų vandentiekio tinklų Rotušės aikštėje (arba sklypo ribose esančių vandentiekio tinklų).
- *Nuotekų tinklai*: buitines nuotekas siūloma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus Rotušės aikštėje.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: lietaus nuotekas siūloma nuvesti į esamus lietaus vandens nuotekų tinklus Rotušės aikštėje.
- *Šildymas*: numatoma prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto šildymo tinklų.
- *Elektros tinklai*: rezervuota trasa 0.4 kV tiekimo linijai nuo esamos transformatorinės TR-8. Servitutai nustatyti statomų/ esamų/ perkeliamų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai, akcinei bendrovei „VST“ priklausančių, elektros linijų, kurios bus iškeltos iš užstatomos teritorijos, tiesimui ir eksploatavimui.
- *Ryšių tinklai*: numatyta reikiama nauja telekomunikacijų tinklų trasa į planuojamą pastatą nuo arčiausiai esančių kabelių šulinių Rotušės aikštėje.
- *Dujotiekis*: planuojamame sklype nėra gamtinio dujotiekio tinklų.

Priešgaisrinės priemonės.

Gaisro atveju vanduo imamas iš Rotušės a. esančio priešgaisrinio vandens hidranto.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas, išlaikant atstumus tarp pastatų - I. Išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, užstatymo linija, keičiama pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų arba gaunamas sutikimas.

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų. Žemės naudojimo būdas, pobūdis ir sklypo ribos pateikiamos pagrindiniame brėžinyje.

Esami ir numatomi žemės servitutai:

Viešpataujantis (esamas):

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (pagal NTR3 klasifikatorių - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį - 102)

Tarnaujantis:

- Sklypo dalis tarnaus – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

Pastaba: sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

3.4 Teritorijos strateginis vertinimas

Planuojamos teritorijos strateginis vertinimas neatliekamas.

Projekto vadovė.....Danutė Zubavičienė

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nustatyti žemės sklypo užstatymo reglamentus nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties.

Planuojamo sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – komercinės paskirties objektų teritorija prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1, tp9) (vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2006-04-13 Nr.D1-188 „Dėl LR AM 2005-03-17 įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ Nr.D1-151).

4.2 Teritorijos apsaugos priemonės

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vertybių apsaugos Urbanistinio paminklo UV 22 teritorijoje, kurioje galioja nustatytos paminkloauginio reglamento kategorijos. Išsamiau išdėstyta šios dalies 1.6 skyriuje *Veiklos paminkloauginis vertinimas*.

4.3 Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Detalioju planu numatoma nustatyti komercinės paskirties žemės sklypo užstatymo reglamentus. Planuojamo sklypo plotas lieka toks pat - 1100 m². Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti iki 3 aukštų su mansarda komercinės paskirties pastatą, kurio max aukštis 14 m iki kraigo. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.38, užstatymo intensyvumo indeksas – 1.40 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“).

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatas bus neaukštesni kaip 14 m.
- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

4.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Gaisro atveju vanduo imamas iš Rotušės a. esančio priešgaisrinio vandens hidranto.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas, išlaikant atstumus tarp pastatų - I. Išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, užstatymo linija, keičiama pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų arba gaunamas sutikimas.

Aplinkos apsauga.

Aplinkos klausimai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto metu.

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

Inžineriniai tinklai.

Planuojamas sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, pilnai įsisavintas inžineriniu požiūriu, išeinant iš to siūlomi šie sprendiniai:

- *Vandentiekio tinklai:* geriamas vanduo gali būti tiekiamas iš esamų vandentiekio tinklų Rotušės aikštėje (arba sklypo ribose esančių vandentiekio tinklų) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas siūloma nuvesti į esamus buitinių nuotekų tinklus Rotušės aikštėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas siūloma nuvesti į esamus lietaus vandens nuotekų tinklus Rotušės aikštėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

- *Šildymas*: numatoma prijungti prie centralizuotų Kretingos miesto šildymo tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Elektros tinklai*: rezervuota trasa 0.4 kV tiekimo linijai nuo esamos transformatorinės TR-8. Servitutai nustatyti statomų/ esamų/ perkeliamų elektros įrenginių apsaugos zonų ribose. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai, akcinei bendrovei „VST“ priklausančių, elektros linijų, kurios bus iškeltos iš užstatomos teritorijos, tiesimui ir eksploatavimui. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Ryšių tinklai*: numatyta reikiama nauja telekomunikacijų tinklų trasa į planuojamą pastatą nuo arčiausiai esančių kabelių šulinių Rotušės aikštėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Dujotiekis*: planuojamame sklype nėra gamtinio dujotiekio tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- | | |
|---|-----|
| • Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) | 2 m |
| • Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (48 skyrius) | 5 m |
| • Vandentiekio tinklų apsaugos zona (49 skyrius) | 5 m |

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas

Privažiavimas į planuojamą sklypą lieka esamas iš Rotušės aikštės servitutiniu privažiavimu per UAB „VP Market“ nuosavybės teise priklausantį sklypą. Susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį, tenkins planuojamo sklypo reikalavimus.

Detaliuoju planu planuojamam komercinės paskirties pastatui vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikia apie 35 automobilių parkavimo vietų (automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu). Planuojamoje teritorijoje transporto priemonių parkavimas sprendžiamas po planuojamu komercinės paskirties pastatu numatomoje požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir greta planuojamo pastato suplanuotose 11 automobilių stovėjimo vietų aikštelėje. Vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ išlaikomi normuojami atstumai nuo požeminio garažo įvažiavimo ir atviros 11 vietų automobilių parkavimo aikštelės iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų. Nuo įvažiavimo į požeminį garažą iki prekybos centro Maxima sienos, kurioje nėra langų išlaikomas – 17 m atstumas. Nuo 11 vietų automobilių parkavimo aikštelės išlaikomas 15 metrų atstumas iki Rotušės a. 14 gyvenamojo namo langų, o iki Rotušės a.13/ Birutės g.2 pastato sienos, kurioje nėra langų išlaikomas 4.6 m atstumas.

Servitutai

Viešpataujantis (esamas):

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (pagal NTR3 klasifikatorių - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį - 102)

Tarnaujantis:

- Sklypo dalis tarnaus – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

Pastaba: sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai

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

Planuojamas žemės sklypas:**Sklypas Nr. 01**

Adresas – žemės sklypas Rotušės a. Kretingos m.

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Žemės naudojimo paskirtis | KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ; |
| 2. Žemės naudojimo būdas | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA (tp9, K1); |
| 3. Žemės naudojimo pobūdis | PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS (tp9, K1) |

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) – 2 m;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (48 skyrius)– 5 m;
- Vandentiekio tinklų apsaugos zona (49 skyrius) – 5 m.

Servitutai:

Viešpataujantis (esamas):

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (pagal NTR3 klasifikatorių - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį - 102)

Tarnaujantis:

- Sklypo dalis tarnaus – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208);

PAGRINDINIAME BRĖŽINYJE NURODYTA:

1. Detaliojo plano galiojimo riba (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
2. Projektuojama sklypo riba, numeris ir plotas (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
3. Esamas kelias, privažiavimas į sklypą (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
4. Užstatymo zona, ribos, linija (žiūr.Pagrindinį brėžinį);
5. Projektuojamo žemės sklypo kampų koordinatė

1. $x=6198453.31, y=327393.73;$
2. $x=6198424.36, y=327385.66;$
3. $x=6198430.91, y=327361.98;$
4. $x=6198433.74, y=327363.04;$
5. $x=6198439.19, y=327359,82;$
6. $x=6198441.39, y=327347.96;$
7. $x=6198463.08, y=327353.88;$

Pastaba: sklypo kampų koordinatės tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

4.5 Veiklos dėl poveikio aplinkai vertinimo reglamentavimas

Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija.

Ši veikla nedaro neigiamo poveikio ir nesukelia pavojaus aplinkai ir gyventojams. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ar dulkių tokia veikla neturi.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio kraštovaizdžiui ir gamtos ištekliams pirminis vertinimas:

- Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje-neutralus. Planuojamoje teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra.

4.6 Veiklos paminklosauginis vertinimas

Planuojamos veiklos paminklotvarkinis vertinimas atliktas vadovaujantis šiuo metu galiojančiais įstatymais, specialiaisiais planais ir teisės aktais.

Pagal Kultūros paveldo departamento Klaipėdos teritorinio padalinio išduotas sąlygas, planuojamam žemės sklypui taikomi Kretingos urbanistinio paminklo sklypų projekto (ASI 1993) (patvirtinto Kretingos raj. Mero 1995 09 07 potvarkis Nr.241) sprendiniai bei taikomi reikalavimai: Kretingos senjojo miesto vieta (Kultūros vertybės reg.Nr.A1821), pripažinta saugoti moksliniam pažinimui bei saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. IV-190), Kretingos miesto senamiestis – reg. Nr. UV-22, neištirtame moksliniu požiūriu saugomame objekte valdytojas galima vykdyti tik priežiūros ir konservavimo darbus.

Vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr.153-5571)

17 straipsniu „Moksliniam pažinimui saugomo nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:

1. Moksliniam pažinimui saugomame objekte, jo teritorijoje, vietovėje draudžiama:

- 5) be institucijos, atsakingos už apsaugą, sutikimo atidengti autentiškas vertybės pase pažymėtas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, naudoti metalo, elektroninius ar kitokius iešiklius;
- 6) saugomojo) objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos nuo fizinio poveikio polonyje atlikti bet kokius vandens lygį keičiančius darbus arba veiksmus, galinčius sukelti grunto deformaciją ir vibraciją sausumoje ar po vandeniu, vandens bangavimą;
- 7) saugojimo archeologinio objekto teritorijoje plėtoti žemdirbystę ar miškų ūkį, išskyrus savaimę užaugančių medžių ir krūmų šalinimą;
- 8) be institucijos, atsakingos už apsaugą, sutikimo judinti, tirti, iškelti povandeninius objektus, atskiras jų dalis ar archeologinius radinius vidaus vandenyse, teritorinėje jūroje ir gretutinėje zonoje, kaip apibrėžta Lietuvos respublikos tarptautinėse sutartyse.

2. Apsaugos sutartimi gali būti nustatytos sąlygos saugomo objekto teritoriją ar vietovę ribotai naudoti žemės ūkio, miškų ūkio ar kitokia paskirtimi.

3. Neištirtame moksliniam pažinimui saugomame objekte valdytojas gali vykdyti tik priežiūros ir konservavimo darbus.

4. Jeigu prižiūrėti ir naudoti moksliniam pažinimui saugomą objektą, vietovę ar jų dalį valdytojui yra nuostolinga, jis gali kreiptis į instituciją, atsakingą už objekto ar vietovės apsaugą, ir prašyti leidimo organizuoti mokslinį to objekto, vietovės ar jų dalies ištyrimą arba perimti iš jo saugomą objektą, vietovę ar jų dalį. Ištirto objekto, vietovės ar jų dalies apsaugos reikalavimai gali būti pakeičiami teisės akte, skelbiamčiame objektą saugomu, iš apsaugos tikslų išbraukus mokslinį pažinimą.“

„19 straipsnis. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugo nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:

1. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto, kitokio objekto, esančio viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame kompleksiniame objekte, vietovėje, valdytojas gali juo naudotis nekilnojamosios kultūros vertybės pase nurodytais būdais.

2. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte, jo teritorijoje, vietovėje draudžiama:

- 1) naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamosios kultūros vertybės pase nurodytas vertingąsias savybes;
- 2) Teritorijoje ir apsaugos zonoje statyti statinius, kurie aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektą ar objektus ir trukdytų juos apžvelgti;
- 3) naikinti ar žaloti paminklines lentas, nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius standus arba kultūros paveldo objekto ar vietovės teritorijos riboženklis.

3. Nekilnojamosios kultūros vertybės pase nurodytoms viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto ar vietovės neištirtoms dalims galioja šio įstatymo 17 straipsnio reikalavimai.

4. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiami vertingąsias savybes sumenkinantys statybos darbai: kultūros paveldo objektą pritaikantys kitiems, negu nurodyta nekilnojamosios kultūros vertybės pase, naudojimo būdams; padidinti saugomų statinių naudojimo intensyvumą – pristatyti priestatus, papildomus aukštus, įrengti naujas mansardas, formuoti naują planinę struktūrą ir kitaip naikinti autentiškumo požymius.

6. Siekiant, kad saugomo objekto ar vietovės vertingosios savybės nebūtų padaryta neigiamo poveikio, turi būti gautas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos sutikimas, jeigu norima:

2) saugomo objekto teritorijoje keisti žemės naudojimo būdą ir pobūdį, užstatymo režimą, pastatų ar statinių paskirtį;

3) saugomo objekto teritorijoje apsaugos zonose statyti statinius, keisti upių vagas, keisti esamus bei įrengti naujus vandens telkinius, keisti reljefą, steigti naujus ar plėsti esamus karjerus, sodinti vertingąsias savybes užstosiančias želdinius;

4) įrengti komercines reklamas, lauko antenas ir kitus techninius įrenginius saugomų statinių išorėje

7. Sutikimas pagal šio straipsnio 6 dalį nebūtinai, jeigu tokie veiksmai leidžiami pagal savivaldybės tarybos ir už jo objekto apsaugą atsakingos institucijos patvirtintą saugomo objekto teritorijos ir jos apsaugos zonų tvarkymo planą ir (ar) paveldosaugos projektą, kuriuose nustatomas galimas kiekvieno sklypo naudojimo pobūdis ir užstatymo sąlygos.“

Planuojama teritorija, vadovaujantis Kretingos miesto urbanistinio paminklo sklypų projektu, patenka į miesto urbanistinį paminklą UV - 22. Sutinkamai paminklosauginio reglamento kategorijoms – Rotušės a. (kad. Nr.5634/0008:289) planuojamas sklypas - nereglamentuojamas.

Vadovaujantis šiais Kretingos miesto urbanistinio paminklo projekto reikalavimais ir šiuo metu galiojančiais įstatymais, specialiaisiais planais ir teisės aktais nustatomi sekantys sprendiniai:

- Saugojimo režimas – tausojamo naudojimo.
- Darbai tvarkymo – priežiūros-konservavimo.



4.7 Gretimbės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:

Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) gretimbės pagal VĮ Registrų centro pateiktus duomenis.

Planuojamas sklypas kadastro Nr. 5634/0008:132 Rotušės a. Kretingos m. ribojasi su:

1. Žemės sklypas, kita (infrastruktūros teritorija) (0.0084 ha), kad. Nr.5634/0008:565 nuomoja Akcinė bendrovė „VST“;
2. Žemės sklypas, kita (kitai specialiai paskirčiai) (0.0705 ha), kad. Nr.5634/0008:183 nuomoja Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugijos Kretingos skyrius;
3. Žemės sklypas, kita (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti) (0.3002 ha), kad. Nr.5634/0008:466 nuomoja Kretingos vartotojų kooperatyvas;
4. Žemės sklypas, kita (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti) (0.4244 ha), kad. Nr.5634/0008:445 nuosavybės teise priklauso UAB „VP Market“;
5. Gyvenamasis daugiabutis su komercinėmis patalpomis Rotušės a. 14, Kretingos mieste, kuriame nuosavybės teise nekilnojamąjį turtą valdo: D. Pociuvienė, A. Jokšienė, D. Galminienė, AB „Lietuvos dujos“, M. Jurgutis, S. Gusčienė, O. Plibavičienė, P. V. Špokas, J. Šabanas, A. Grakauskas, B. Kaunienė, R. Želvienė, Z. Oželis, M. Lubienė, P. Šoblinskas, J. Keblys, I. Čiuželienė, E. Šapalienė, B. Vasiliauskas, R. Lukauskienė, E. Mineikis.

4.8 Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992 01 21, redakcija Nr.I- 1352, 1996-05-28;
- LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX – 1962, 2004-01-15, Nr. IX – 2466, 2004-09-28 (Žin., 2004, Nr. 152-5532);
- LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343, red. 1995 12 29 nutarimas Nr. 1640 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“;
- LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas 2004 09 28 Nr.IX-2452.

Projekto vadovė D. Zubavičienė