

## I. BENDRI DUOMENYS

**Detaliojo planavimo organizatorius:** UAB „Jovaigė“.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Progresyvūs projektai“ į.k. 300045183, projekto vadovė Asta Taurosevičienė, J.Zauerveino g. 5-7, 92122 Klaipėda, tel. 8 46 216071.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Vyd, mantų k., (kad. Nr.5670/0003:64), Kretingos rajone (3.0062 ha).

**Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas vietovės lygmenis.

**Detaliojo plano tikslas:** pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

**Detaliojo planavimo stadijos:** Keturi etapai (parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimo, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis).

**Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka:** Su visuomene svarstoma bendrąja tvarka.

**Detaliojo planavimo sąlygos:**

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2013-11-20 d. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A1-964 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr.5670/0003:64), Vyd, mantų k., Kretingos sen., Kretingos r. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo“, 2013-11-20 d. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.S1-958, Planavimo užduotimi, Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos patvirtintu Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2013-12-16 Nr.(35.4.) PS1-100:

- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2013-12-16 d. planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.83;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centras Kretingos skyriaus 2013-12-06 d. planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.KE2-98;
- LR AM KRAAD 2013-12-10 planavimo sąlygos Nr.(4)-LV4-3674;
- AB „Lesto“ 2013-12-11 planavimo sąlygos Nr.TS-43530-13-3430;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2013-12-05 d. planavimo sąlygos Nr.V2-267;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Kretingos žemėtvarkos skyriaus 2013-11-28 d. planavimo sąlygos Nr.14PLS-(14.14.42)-84;
- UAB „Kretingos vandenys“ 2013-12-04 d. planavimo sąlygos Nr.29-92;
- Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos seniūnijos 2013-12-10 planavimo sąlygos Nr.V2-331;
- TEO LT, AB 2013-11-29 planavimo sąlygos Nr.03-2-05-2707;
- AB „Lietuvos dujos“ 2013-12-03 planavimo sąlygos Nr.827.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geosmart“ skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

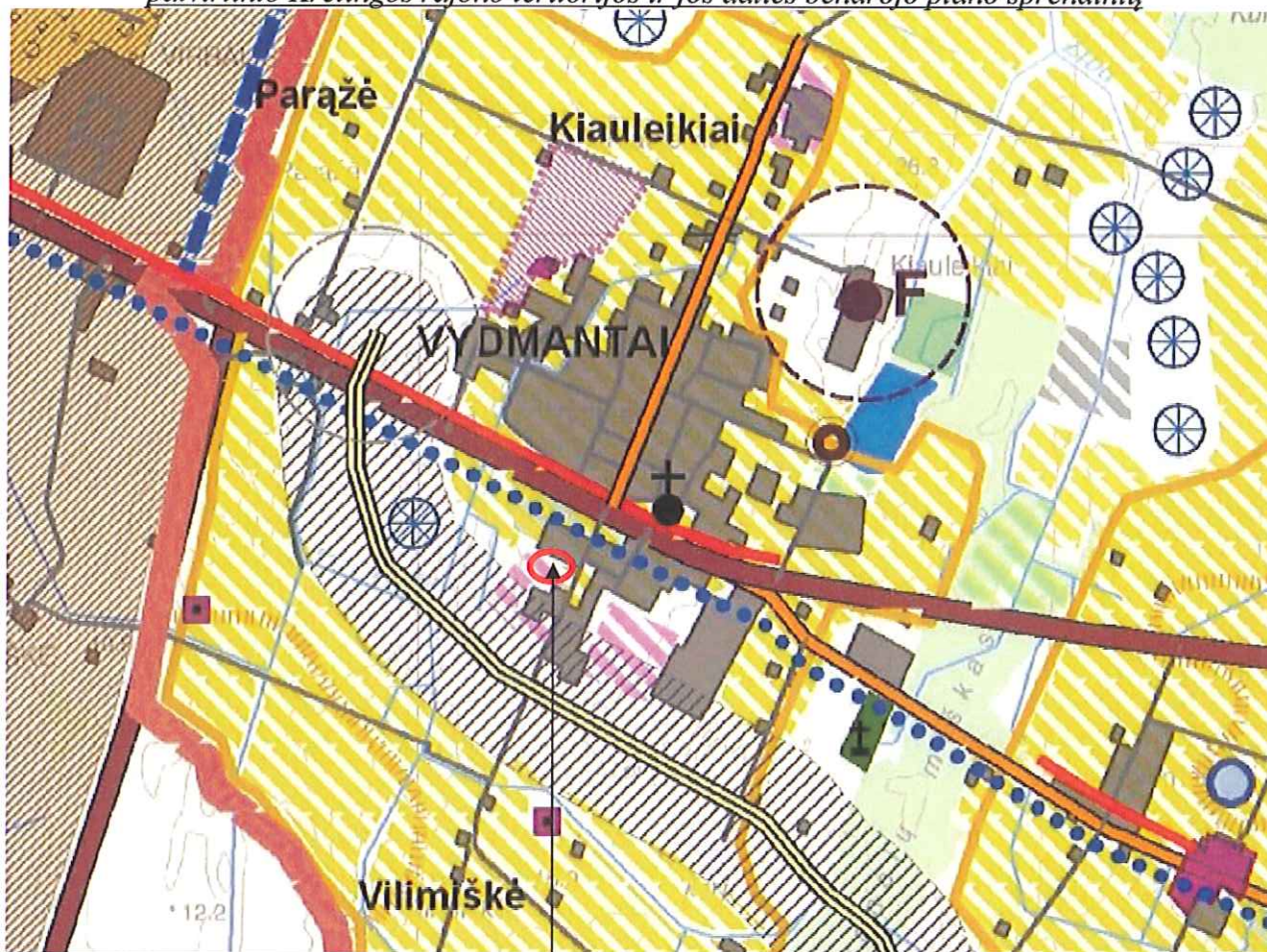
Projekto vadovė .....  ..... A. Taurosevičienė

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

### 2.1 Informacija apie planuojamą vietą

#### 2.1.1 Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

*Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 18 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-322 patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies bendrojo plano sprendinių*



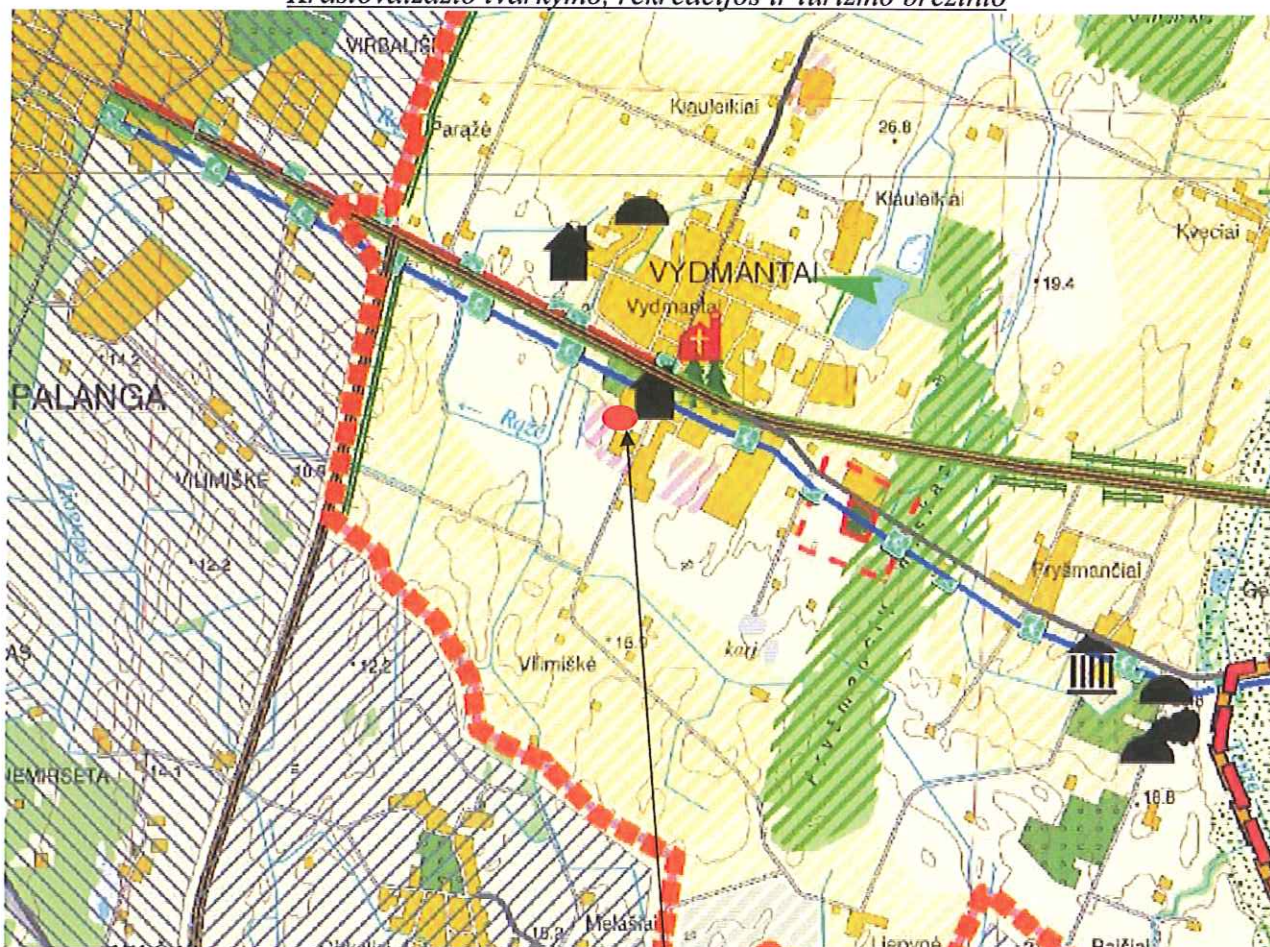
Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies bendrajam planui. Planuojamoje teritorijoje galima pramonės, sandėliavimo ir komercinės paskirties statinių statyba.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

 Planuojama pramonės, sandėliavimo ir komercinio prioriteto paskirties žemė









*Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 18 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-322 patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies bendrojo plano*

*Kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžinio*

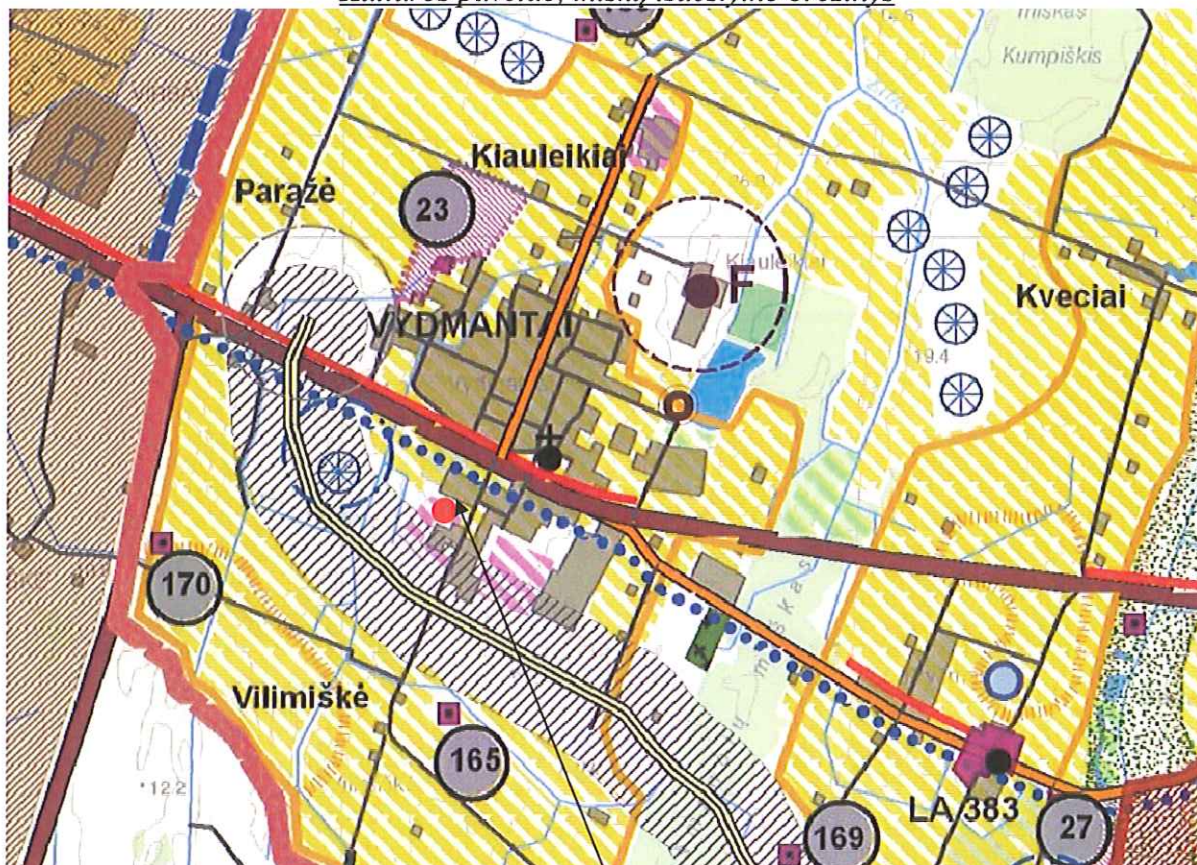


Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Planuojamos kapinės ir jų sanitarinė apsaugos zona
-  Planuojami miško parkai
-  Užliejamų teritorijų plotai
-  Formuojamas Andulių istorinis parkas
-  Planuojama rekreacinio prioriteto paskirties žemė
- GAMTINIS KARKASAS
-  Migracijos koridoriai
-  Geologinės takoskyros
-  Vidiniai stabilizavimo arealai

*Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 18 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-322 patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies bendrojo plano Kultūros paveldo, miškų išdėstymo brėžinys*



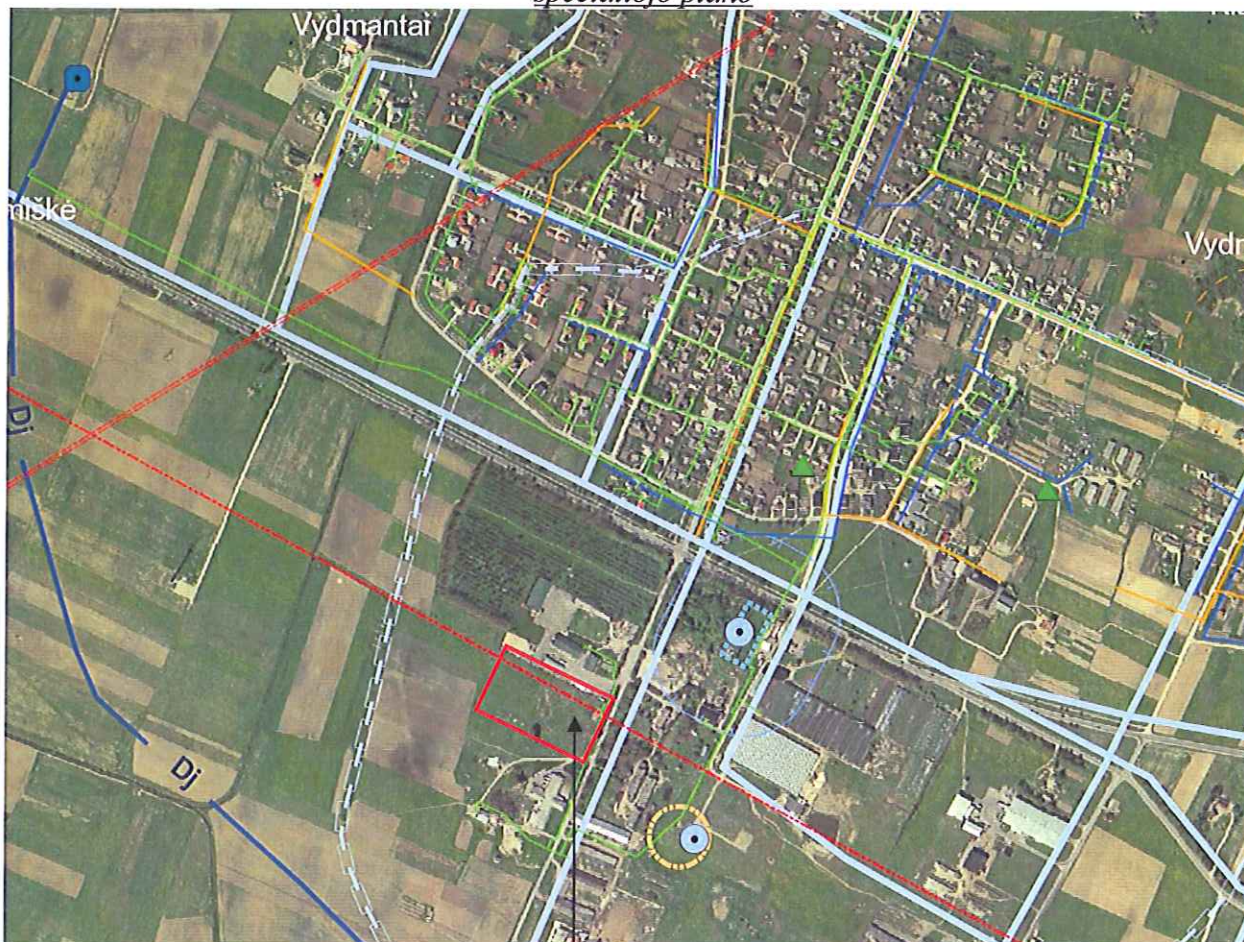
Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano kultūros paveldo, miškų išdėstymo brėžiniu planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo vertybių, bei planuojamas sklypas nepatenka miškų teritorijas.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI



Planuojama pramonės, sandėliavimo ir komercinio prioriteto paskirties žemė

*Ištrauka iš 2010-10-28 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-379 patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano*



Vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano brėžiniu netoli planuojamos teritorijos yra numatyti infrastruktūros koridoriai (magistraliniai vandentiekio, nuotekų tinklai). Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Pro sklypą praeina aukštos įtampos elektros linijos.

## 2.2 Esamos teritorijos (žemės sklypo) užstatymo vertinimas

Planuojamoje teritorijoje statinių nėra.

Planuojamos teritorijos gretimybės pagal VĮ Registrų centro pateiktus duomenis:

- Žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr.5670/0003:180), nuosavybės teise priklausančiu Romualdai Smalsčiui.
- Žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr.5670/0003:276), nuosavybės teise priklausančiu Alfonsui Poškai.
- Kitos komercinės paskirties objektų teritorijos statybos žemės sklypu (kad. Nr.5670/0003:66), nuosavybės teise priklausančiu Alfonsui Poškai ir Broniui Kerpei.
- Kitos komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos žemės sklypu (kad. Nr.5670/0003:63), nuosavybės teise priklausančiu UAB „Jovaigė“.

### Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:

Planuojama teritorija yra Vyd, mantų k. Urbanizuotoje, pramoninėje, komercinėje teritorijoje.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra kitos komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, tiesiogiai galinčių neigiamai įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.

### 1.11 Inžineriniai tinklai

Planuojama teritorija paruošta inžineriniu požiūriu.

### 1.12 Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Vydmantų k. Verslininkų gatvėje. Susisiekimas su detaliuoju planu planuojama teritorija numatomas iš Verslininkų gatvės.

### 1.13 Želdiniai

Teritorija – neužstatyta. Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra. Reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 11.10 iki 15.86 Baltijos aukščių sistema.

### 1.14 Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Vadovaujantis Kretingos rajono bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo, rekreacijos ir turizmo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamame žemės sklype nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571).

### 1.15 Teritorijos plėtros tendencijos

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja Kretingos rajono bendrojo plano sprendiniams. Detaliuoju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

### 1.16 Probleminės situacijos

Probleminių situacijų nėra.

Projekto vadovė ..........A. Taurosevičienė

### III. TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

#### 2.1 Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Vadovaujantis 2008-12-18 d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-322 patvirtinto Kretingos rajono bendrojo plano sprendiniais, bei LR AM 2005-03-17 d. įsakymu Nr.D1-151 „Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (bei vėlesnėmis redakcijomis) detalioju planu žemės sklypui nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (tp8, P1).

#### 2.2 Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Planuojamai teritorijai keliami tikslai ir uždaviniai atitinka 2008 m. gruodžio 18d. Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-322 patvirtinto Kretingos rajono teritorijos ir jos dalies bendrojo plano sprendinius. Išlaikyti normuojamus atstumus pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimą Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

#### 2.3 Teritorijos tvarkymo prioritetai

Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo įmonių statyba.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo Nr.01 (plotas – 30062 m<sup>2</sup>) iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (tp8, P1).

Planuojamame sklype numatoma pramonės ir sandėliavimo pastatų statyba ir eksploatacija. Maksimalus planuojamo pastato aukštis iki kraigo – 12 m. Užstatymo tankumo indeksas – 0.40, o intensyvumo indeksas – 1.00. Nustatyta vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Planuojamų pastatų vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus.

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, sklypo ribos pateikiami brėžinyje.

#### 2.4 Teritorijos strateginis vertinimas

Planavimo organizatoriaus sprendimu bei vadovaujantis teisės aktais strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka rengiama.

Planuojamoje teritorijoje galima visa sandėliavimo ir gamybinė veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

Planuojamai teritorijai nustatomas 0,5 užstatymo tankumo indeksas, bet neatlikus planuojamos ūkinės veiklos galimo poveikio aplinkai vertinimo procedūrų, užstatymo plotas planuojamame sklype galimas ne didesnis nei 0,5 ha.

Projekto vadovė .....A. Taurosevičienė