

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Teritorijų planavimo dokumentas:

Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas (Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-56-23-184).

1.2. Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija apima kvartalą prie daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos g. 125, 125A ir 125B, Kretingos mieste.

1.3. Planavimo pagrindas:

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-03 įsakymas Nr. A1-180 „Dėl Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detaliojo plano rengimo“, planavimo darbų programa.

1.4. Projekto tikslai:

Suformuoti žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

1.5. Projekto uždaviniai:

1.5.1. Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

1.5.2. 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;

1.5.3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

1.6. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos – neatliekami.**1.7. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas.****1.8. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas.****1.9. Konceptija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.****1.10. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:**

1. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-03-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266999;
2. Telia Lietuva, AB 2023-03-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267262;
3. VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-03-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267489;
4. Kretingos r. savivaldybės administracijos 2023-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG272189;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-03-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG267845;

Kval. patv. dok. Nr.	VĮ Žemės ūkio duomenų centras Žemės tvarkymo ir geodezijos departamentas Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius K. Donelaičio 33, LT-44240 Kaunas, el. p. visi.kaunas@zudc.lt , tel. Nr. 8 686 57194				Projekto pavadinimas: Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas			
	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida	
A 2005	Arch. PV	G. Sakavičienė						
LT	Organizatorius: Kretingos r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR		Lapas 1	Lapų 34

6. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-03-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268431;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-03-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268531;
8. UAB „Kretingos vandenys“ 2023-03-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268785;
9. AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023-03-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG268820.

1.11. Projekto rengimui buvo naudojama:

- 2023 m. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- VĮ „Registrų centro“ 2023 m. informacija;
- Kita kartografinė medžiaga.

1.12. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

1.12.1. *Bendrieji planai*

- Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, T00086222, 2021-05-13.

1.12.2. *Specialieji planai*

- Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00086297, 2021-05-27;
- Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00036517 (000562000450), 2011-05-05;
- Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00034628;
- Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2014-03-27;
- Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schema, T00082023, 2014-03-27.

1.13. Detaliojo plano iniciatorius ir organizatorius:

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, įm. k. 188715222, Savanorių g. 29A, LT-97111 Kretinga, tel. Nr. 8 445 53141, 8 445 44614, el. p.: savivaldybe@kretinga.lt, www.kretinga.lt.

1.14. Detaliojo plano rengėjas:

VĮ Žemės ūkio duomenų centro Žemės tvarkymo ir geodezijos departamento Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius, įm. k. 306205513, K. Donelaičio g. 33, LT-44240 Kaunas. Projekto vadovė architektė Greta Sakavičienė, atestato Nr. A 2005, tel. Nr. 8 669 51 733, el. p.: greta.sakaviciene@zudc.lt.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	34	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. Planuojamai ir nagrinėjamai teritorijoms taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

2.1.1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (T00086222, 2021-05-13) (toliau – Kretingos miesto BP)

- [Kretingos miesto ir jo apylinkių teritorija] Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio:

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Ribos

- ▬▬▬▬▬▬ Savivaldybės riba
- ▬▬▬▬▬▬ Miesto riba
- ▬▬▬▬▬▬ Seniūnijų ribos
- ▬▬▬▬▬▬ Kaimo gyvenamųjų vietovių ribos
- ▬▬▬▬▬▬ Planuojama teritorija
- ▬▬▬▬▬▬ Vandens telkiniai kituose sklypuose
- ▬▬▬▬▬▬ Miško žemė
- ▬▬▬▬▬▬ Gamtinis karkasas
- ▬▬▬▬▬▬ Mažos tikimybės portvinių grėsmės teritorijos (sniego tirpsmo ir liūčių potvynių tikimybė 0.1 proc.)
- ▬▬▬▬▬▬ Vidutinės tikimybės portvinių grėsmės teritorijos (sniego tirpsmo ir liūčių potvynių tikimybė 1 proc.)
- ▬▬▬▬▬▬ Didelės tikimybės portvinių grėsmės teritorijos (sniego tirpsmo ir liūčių potvynių tikimybė 10 proc.)
- ▬▬▬▬▬▬ Vandens telkinių apsaugos zona
- ▬▬▬▬▬▬ Vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta
- ▬▬▬▬▬▬ Sanitarinės apsaugos zonos

Kultūros paveldo objektai

- ▬▬▬▬▬▬ Kretingos senjojo miesto vieta (u.k. 12310)
- ▬▬▬▬▬▬ Kretingos miesto istorinė dalis (u.k. 17091)
- ▬▬▬▬▬▬ Kitos kultūros paveldo objektų teritorijos
- ▬▬▬▬▬▬ Kultūros paveldo objektų apsaugos zona
- ▲ Kultūros paveldo objektai

Susisiekimo infrastruktūra

- ▬▬▬▬▬▬ Magistraliniai keliai
- ▬▬▬▬▬▬ Krašto keliai
- ▬▬▬▬▬▬ Rajoniniai keliai
- ▬▬▬▬▬▬ Kitos pagrindinės gatvės (esamos)
- ▬▬▬▬▬▬ Numatomos pagrindinės gatvės
- ▬▬▬▬▬▬ Kitos aptarnaujančios gatvės
- ▬▬▬▬▬▬ Numatomos aptarnaujančios gatvės
- ▬▬▬▬▬▬ Pagalbinės gatvės, kiti vietiniai keliai
- ▬▬▬▬▬▬ Numatomos pagalbinės gatvės
- ▬▬▬▬▬▬ Teritorijų vidaus pravažiavimai, takai
- ▬▬▬▬▬▬ Kitos numatomos nekategoriizuotos gatvės
- ▬▬▬▬▬▬ Numatomos krantinės
- ○ ○ ○ ○ Dviračių ir /ar pėsčiųjų takai

- ▬▬▬▬▬▬ Pėsčiųjų takai
- ▬▬▬▬▬▬ Geležinkelis
- ▬▬▬▬▬▬ Kelių apsaugos zonos
- ▬▬▬▬▬▬ Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona
- ▬▬▬▬▬▬ Palangos aerodromo E apsaugos zona
- ▬▬▬▬▬▬ Esamas geležinkelio viadukas
- ▬▬▬▬▬▬ Esamas autob. transporto kelio viadukas
- ▬▬▬▬▬▬ Pėsčiųjų-dviračių tako įrengimas viename lygyje su geležinkeliu, modernizuojant esamą pervažį, užtikrinant eismo saugumą
- ▬▬▬▬▬▬ Numatomi pėsčiųjų / dviračių takų susikirtimai su keliais / geležinkeliais skirtinguose lygiuose
- ▬▬▬▬▬▬ Automobilų ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas
- ▬▬▬▬▬▬ Automobilų ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas, atlikus galimybių studiją

Elektros tiekimo infrastruktūra

- ▬▬▬▬▬▬ 330 kV elektros tiekimo orinė linija
- ▬▬▬▬▬▬ 110 kV elektros tiekimo orinė linija
- ▬▬▬▬▬▬ 35 kV orinė elektros tiekimo linija
- ▬▬▬▬▬▬ 10 kV orinė elektros tiekimo linija
- ▬▬▬▬▬▬ 10 kV elektros tiekimo kabelinė linija
- ▬▬▬▬▬▬ 110 kV transformatorių pastotės

- ▬▬▬▬▬▬ Elektros linijų apsaugos zona
- ▬▬▬▬▬▬ Esama vėjo elektrinė
- ▬▬▬▬▬▬ Esamos vėjo elektrinės apsaugos zona
- ▬▬▬▬▬▬ Magistraliniai dujotiekiai ir naftotiekiai
- ▬▬▬▬▬▬ Magistralinis dujotiekis
- ▬▬▬▬▬▬ Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritorijų, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą
- ▬▬▬▬▬▬ Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorija (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)
- DSS Dujų skirstymo stotis
- ▬▬▬▬▬▬ Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos
- ▬▬▬▬▬▬ 50m apsaugos juosta
- ▬▬▬▬▬▬ 1-oji apsaugos juosta
- ▬▬▬▬▬▬ 2-oji apsaugos juosta
- ▬▬▬▬▬▬ 3B-oji apsaugos juosta
- ▬▬▬▬▬▬ Naudingųjų iškasenų telkiniai
- ▬▬▬▬▬▬ Durpės
- ▬▬▬▬▬▬ Smėlis
- ▬▬▬▬▬▬ Smėlis ir / ar žvyras
- ▬▬▬▬▬▬ Angliavandeniuliai

Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽUDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

3

Lapų

34

Laida

0

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Žymėjimas	Nr. (indeksas)	FUNKCINĖS ZONOS / Plėtros būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis / teritorijų naudojimo tipai	Žemės naudojimo būdai	H, aukštų sk.	UT užstatymo tankis, %	UI užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipai
	GV.2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Plėtros būdas: GV.2 – modernizavimas GV.2n – nauja plėtra (neprioritetinė) GV.2x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	1-2	35	0,8	Reguliarus (sodybinis)
	GG.2	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Plėtros būdas: GG.2; GGa.2 – modernizavimas GG.2n; GGa.2n – nauja plėtra (neprioritetinė) GG.2x; GGa.2x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Gyvenamoji teritorija.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	36	0,9	GG.2 – reguliarus mišrus GGa.2 – perimetris atvirų kvartalų
	GG.3	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona Plėtros būdas: GG.3, GG.5 – modernizavimas GG.3n – nauja plėtra (neprioritetinė) GG.3x – nauja plėtra (rezervinė) GG.5p – nauja plėtra (prioritetinė)		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	36	1,0	Reguliarus mišrus
	GG.5			Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-5	36	1,0	Laisvo planavimo
	CG.3		Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	63	1,5	Reguliarus mišrus
	CG.4	Kitų urbanistinių dalių centrų zona Plėtros būdas: CG.3, CG.4, CG.5 – modernizavimas, renovavimas CG.4x, CGu.4x – nauja plėtra (rezervinė)			2-4	63	1,8	CG.4 – reguliarus mišrus, centro perimetris CGu.4 – perimetris uždarų kvartalų
	CGu.4							
	CG.5			Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-5	63	1,8	Laisvo planavimo
	SK		Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Specializuotų kompleksų teritorija	Visuomeninės paskirties teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Teritorijos krašto apsaugos tikslams; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	-	-	-	
	SK.2	Specializuotų kompleksų zona Plėtros būdas: SK, SK.2, SK.3, SK.4, SK.5 – modernizavimas, status quo			1-2	72	1,2	Atskirai stovintių pastatų
	SK.3	SK.3n – nauja plėtra (neprioritetinė)			2-3	72	1,2	
	SK.4				2-4	72	1,3	
	SK.5				2-5	72	1,3	
	PP.3	Pramonės ir sandėliavimo zona Plėtros būdas: PP.3, PP.4, PP.5, PP.9 – modernizavimas, renovavimas PP.3n, PP.4n, PP.5n – nauja plėtra (neprioritetinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipai: Dominuojantis: pramonės ir sandėliavimo teritorija; Papildantis: paslaugų teritorija; specializuotų kompleksų teritorija; inžinerinės infrastruktūros teritorija.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (savartynai) teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	72	1,8	Pramonės ir inž. infrastruktūros; Atskirai stovintių pastatų
	PP.4	PP.3n, PP.4n, PP.5n – nauja plėtra (neprioritetinė)			2-4	72	2,0	
	PP.5	PP.3n, PP.4n, PP.5n – nauja plėtra (neprioritetinė)			2-5	72	2,2	
	PP.9	PP.3x, PP.4x, PP.5x – nauja plėtra (rezervinė)			5-9	72	2,2	
	PA.1	Paslaugų zona Plėtros būdas: PA.1, PA.3, PA.4, PA.5 – status quo PA.4n – nauja plėtra (neprioritetinė) PA.3x, PA.4x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Paslaugų teritorija.	Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų terit.; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	1-2	72	1,4	Atskirai stovintių pastatų; Reguliarus mišrus
	PA.3				2-3	72	1,8	
	PA.4				2-4	72	2,2	
	PA.5				2-5	72	2,7	
	TK	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona Plėtros būdas: Status quo, renovacija, nauja plėtra	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipai: Dominuojantis: inžinerinės infrastruktūros koridorius; Papildantis: bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	
	BZ	Intensyviai naudojamų želdynų zona Plėtros būdas: Status quo, renovacija	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos (visuomeninio naudojimo); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.	-	-	-	
	BZ.e	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona Plėtros būdas: Status quo, renovacija, nauja plėtra	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.	-	-	-	
	CC	Konservacinė zona Plėtros būdas: Saugojimas	Konservacinės paskirties / kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Kultūros paveldo sklypai; kiti terit. naud. atitinkantys t. n. tipai	Kultūros paveldo sklypai Pastaba: papildomai gali būti nustatyti ir kiti teritorijos naudojimo būdą atitinkantys žemės naudojimo būdai.	-	-	-	Nustatoma pagal kultūros paveldo apsaugos reikalavimus

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, beveik visa planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną GG.5, kuriai numatytas plėtros būdas yra modernizavimas ir taikomi žemiau išvardinti reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- Maksimalus leistinas užstatymo aukštų skaičius – nuo 2 iki 5 aukštų;

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

4

Lapų

34

Laida

0

- Didžiausias leistinas užstatymo tankis UT – 36%;
- Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI – 1,0;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp).

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, nedidelė planuojamos teritorijos dalis šiaurinėje pusėje patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną TK, kuriai numatytas plėtros būdas yra *status quo*, renovacija ir nauja plėtra bei taikomi žemiau išvardinti reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipai: dominuojantis – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), papildantis – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Galimi žemės naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, pietinėje dalyje šalia planuojamos teritorijos išsidėsčiusi pramonės ir sandėliavimo zona PP.5, rytų pusėje planuojama teritorija ribojasi su vidutinio užstatymo intensyvumo zona GG.2, o iš visų kitų pusių planuojamą teritoriją supa kitų urbanistinių dalių centrų zonos CG.3.

- [Kretingos miesto ir jo apylinkių teritorija] Ištrauka iš *Erdvinės struktūros formavimo brėžinio*:

SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

Ribos, teritorijos

- Savivaldybių teritorijų riba
- Miesto riba
- Planuojama teritorija
- Kaimo gyvenamųjų vietovių ribos
- Kapinės
- Vandens telkiniai kituose sklypuose
- Esama miško žemė
- Upės, upeliai
- Kanalizuotos upių dalys

Kultūros paveldo objektai

- Kretingos senojo miesto vieta (u.k. 12310)
- Kretingos miesto istorinė dalis (u.k. 17091)
- Kitos kultūros paveldo objektų teritorijos
- Kultūros paveldo objektų apsaugos zona
- Kultūros paveldo objektai

Susisiekimo infrastruktūra

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai
- Kitos pagrindinės gatvės (esamos)
- Numatomos pagrindinės gatvės
- Kitos aptarnaujančios gatvės
- Numatomos aptarnaujančios gatvės
- Pagalbinės gatvės, kiti vietiniai keliai
- Numatomos pagalbinės gatvės

Teritorijų vidaus pravažiavimai, takai

Kitos numatomos nekategorizuotos gatvės

Numatomos krantinės

Geležinkelis

Kelių apsaugos zonos

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona

Viadukai_m

Tipas

- Esamas geležinkelio viadukas
- Esamas automob. transporto kelio viadukas
- Pėsčiųjų-dviračių tako įrengimas viename lygyje su geležinkeliu, modernizuojant esamą pervažą, užtikrinant eismo saugumą
- Numatomi pėsčiųjų / dviračių takų susikirtimai su keliais / geležinkeliais skirtinguose lygiuose

- Automobilių ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas
- Automobilių ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas, atlikus galimybių studiją
- Esamos degalinės
- Planuojamos degalinės

Dviračių, pėsčiųjų takai, vandens trastos, želdynų elementai

- Nacionalinės reikšmės dviračių takai
- Dviračių - pėsčiųjų takai
- Pėsčiųjų takai
- Kretingos dvaro sodybos (u.k. 318) medžių alėjos
- Kretingos dvaro sodybos (u.k. 318) medžių eilės
- Siūlomas upės vagos renatūralizavimas
- Pramoninių laivų trastos



Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

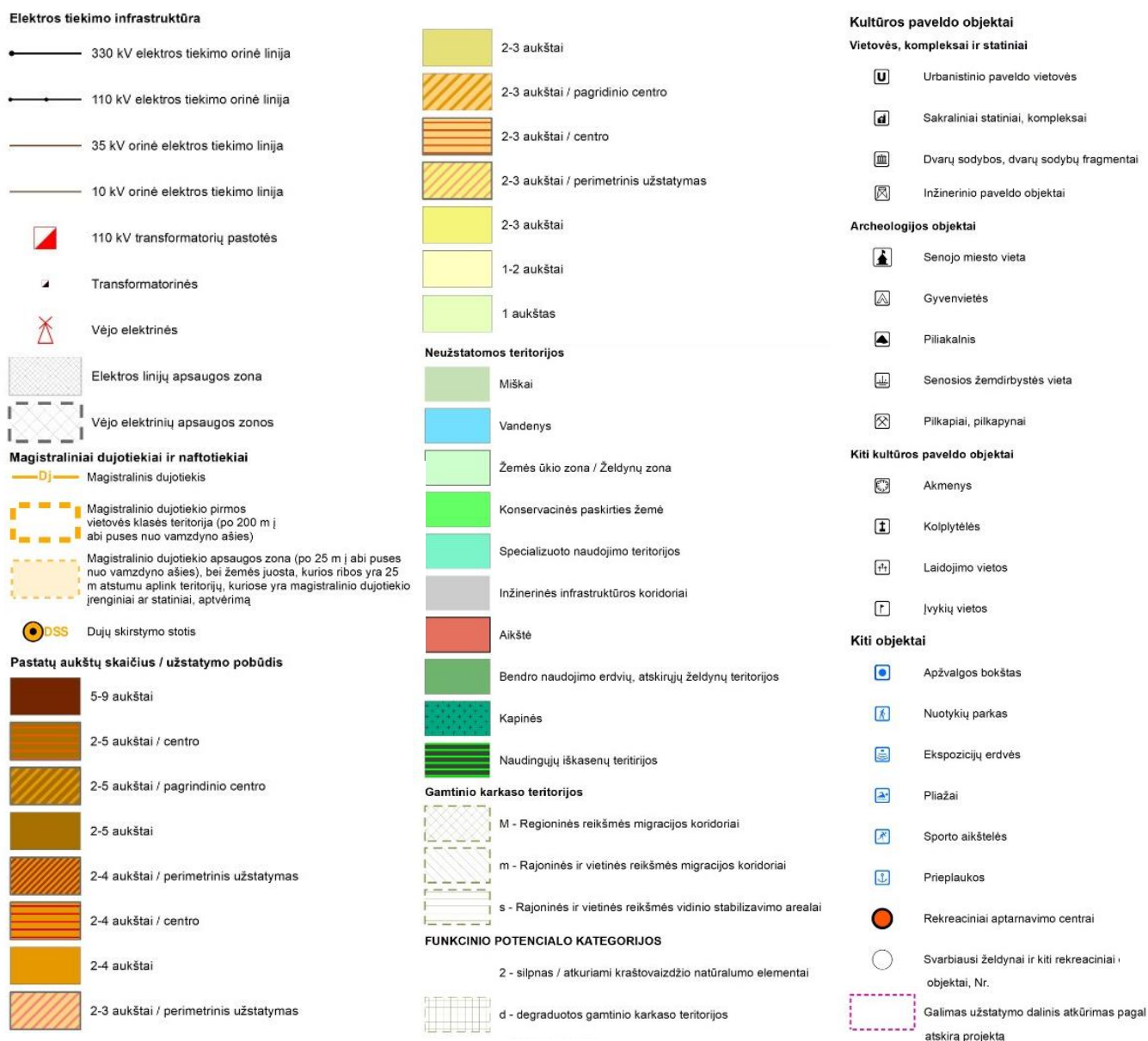
5

Lapų

34

Laida

0



Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamame kvartale numatytas 2-5 aukštų pastatų užstatymo pobūdis, kuris taip pat suplanuotas ir kvartale į pietus nuo planuojamos teritorijos, visose kitose gretimos teritorijose numatytas 2-3 aukštų pastatų užstatymo pobūdis.

Rytinėje pusėje netoli planuojamos teritorijos išsidėčiusios svarbi želdynų zona, kuri yra dalis gamtinio karkaso regioninės reikšmės migracinio koridoriaus teritorijos, ir rekreacinė teritorija Malūno g. R-3, kurioje siūloma formuoti rekreacinių paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Vakarų pusėje netoli planuojamos teritorijos yra į kultūros vertybių registrą įtrauktas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – *Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas* (kodas KVR 42241).

PASTABA: Kaip nurodyta *Kretingos miesto BP* aiškinamojo rašto 7.2 punkte (II tomo, 38 lape), kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūrinis elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja esamos ir/ ar numatytos bendrajame plane gatvės ir/ ar keliai, ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos (6 laipsnių ir statesni šlaitai), vandens telkinių, želdynų, miško naudmenų teritorijos, esami antropogeniniai komponentai.

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamą teritoriją pietinėje pusėje riboja esama pagalbinė gatvė, vakarinėje pusėje planuojamą teritoriją riboja esamas krašto kelias, o šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje *Kretingos miesto BP* sprendiniais yra numatyta nauja pagrindinė gatvė perspektyvoje planuojamą teritoriją ribosianti iš trečios pusės. Remiantis *Kretingos miesto BP* planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, kurios turi būti laikomasi įgyvendinant bendrojo plano sprendinius.

- [Kretingos miesto ir jo apylinkių teritorija] Ištrauka iš *Susisiekimo infrastruktūros* brėžinio:

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Ribos

- Savivaldybės riba
- Kretingos miesto riba
- Planuojama teritorija

Teritorijų panaudojimas

- Vandenys
- Kapinės
- Upės, upeliai
- Kanalizuotos upių dalys

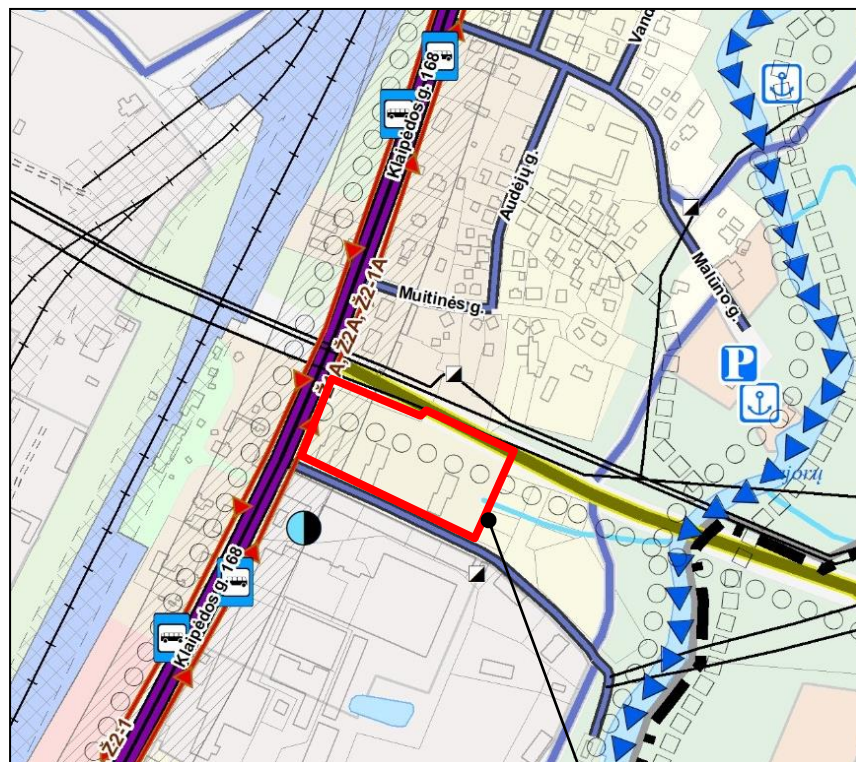
Susisiekimo infrastruktūra

Valstybinės reikšmės keliai už miesto ribų

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai

Kiti keliai, gatvės ir objektai

- B kategorijos gatvė sutampanti su magistraliniu keliu A11
- B kategorijos gatvės sutampanti su krašto keliais
- B kategorijos gatvės sutampanti su rajoniniais keliais
- Kitos B kategorijos gatvės
- C kategorijos gatvės sutampanti su rajoniniais keliais
- Kitos C kategorijos gatvės
- Esamos D kategorijos gatvės D-1 tipo
- Esamos D kategorijos gatvės D-2 tipo
- Esamos D kategorijos gatvės D-3 tipo
- Numatomos B kategorijos gatvės
- Numatomos C kategorijos gatvės
- Numatomos D kategorijos D-1 tipo gatvės
- Numatomos D kategorijos D-2 tipo gatvės
- Kitos numatomos ne kategorizuotos gatvės (D, E kat.)
- Numatomos krantinės
- Teritorijų vidaus pravažiavimai
- Esamas geležinkelio viadukas
- Esamas automob. transporto kelio viadukas
- Pėsčiųjų-dviračių tako įrengimas viename lygyje su geležinkeliu, modernizuojant esamą pervažą, užtikrinant eismo saugumą
- Numatomi pėsčiųjų / dviračių takų susikirtimai su keliais / geležinkeliais skirtinguose lygiuose
- Automobilių ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas



Planuojamos teritorijos vieta

- Automobilių ir geležinkelio kelių sankirtos dviejuose lygiuose įrengimas, atlikus galimybių studiją
- Nacionalinės reikšmės dviračių takai
- Dviračių - pėsčiųjų takai
- Pėsčiųjų takai
- Pramoginių laivų trasos
- Geležinkelis
- Kelio apsaugos zona
- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona
- Autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Autobusų stoties teritorija
- Geležinkelio teritorija
- Automobilių stovėjimo aikštelės
- Prieplaukos
- Autobusų stotelės
- Kretingos autobusų maršrutai mieste
- Skirtingų lygių kelių ir geležinkelio sankirtos transporto mazgo įrengimo galimybių studijos analizės teritorija
- 330 kV elektros orinės linijos
- 10 kV elektros orinės linijos
- 35 kV elektros orinės linijos
- 110 kV transformatorių pastotė
- Transformatorinės
- Kiti objektai, zonos
- Palangos aerodromo E apsaugos zona
- Hidrometeorologijos stotis
- Esamos degalinės
- Planuojamos degalinės
- Elektromobilių įkrovimo stotelė
- Amfiteatras
- Paplūdimys
- Sporto aikštynai
- Vaikų žaidimų aikštelė
- Statiniai aukštesni nei 30 m
- Stiebai, GSM bokštai
- Kaminai
- Vandentiekio bokštai
- Bažnyčios bokštai
- 110 kV elektros orinės linijos

Kita infrastruktūra

Elektros tiekimo infrastruktūra

- 110 kV elektros orinės linijos

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

7

Lapų

34

Laida

0

PASTABOS:

1. Numatomos naujos jungtys su valstybinės reikšmės keliais galimos tik išlaikius reglamentuojamus atstumus tarp sankryžų ir nuovažų. Jei reglamentuojami atstumai tarp sankryžų ir nuovažų neišlaikomi, turi būti naikinamos gretimos jungtys.
2. Esami vietinės reikšmės keliai ar naujai siūlomi tiesti keliai gali būti įtraukti į valstybinės reikšmės kelių sąrašą tik suderinus su Susisiekimo ministerija Vyriausybės nutarimu.
3. Dviračių ir pėsčiųjų takai greta valstybinės reikšmės kelių įrengiami už kelio juostos ribų. Brėžinyje pažymėtos dviračių trasos nesusietos su konkrečia gatvės ir/ar kelio puse.

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamas kvartalas išsidėsčius tarp valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 Klaipėda–Kretinga, Kretingos mieste sutampančio su pagrindine B kategorijos Klaipėdos gatve, pagalbinės D kategorijos gatvės ir *Kretingos miesto BP* sprendiniais numatytos naujos pagrindinės C kategorijos gatvės.

Krašto keliui Nr. 168 nustatyta 50 m apsaugos zona (nuo kelio briaunų, o jei nėra kelkraščių – nuo kelio dangos), dalis kurios patenka ir į planuojamą teritoriją.

Klaipėdos gatve vyksta vietinio susisiekimo (miesto) viešojo transporto maršrutų eismas. Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti autobusų stotelė – *Bajorai*.

Planuojamą kvartalą rytų-vakarų kryptimi kerta dviračių–pėsčiųjų takas, kuris yra dalis dviračių–pėsčiųjų takų tinklo numatyto *Kretingos miesto BP* sprendiniais bei į bendrą susisiekimo sistemą sujungiančio dviračių–pėsčiųjų taką Klaipėdos gatvėje (vakarų pusėje) ir dviračių–pėsčiųjų taką vedantį lygiagrečiai su *Akmenos* upe (rytų pusėje).

Kretingos miesto BP sprendiniais *Akmenos* upėje numatyta pramoginių laivų trasa. Netoli planuojamos teritorijos prie *Akmenos* upės numatyta įrengti prieplauką.

- [Kretingos miesto ir jo apylinkių teritorija] Ištrauka iš *Inžinerinės infrastruktūros vystymo brėžinio*:

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**Elektros tiekimo infrastruktūra**

- 110 kV elektros orinės linijos
- 330 kV elektros orinės linijos
- 0,4 kV elektros tiekimo orinės linijos
- 10 kV elektros tiekimo orinės linijos
- 35 kV elektros tiekimo orinės linijos
- 0,4 kV elektros tiekimo kabelinės linijos
- 10 kV elektros tiekimo kabelinės linijos
- 35 kV elektros tiekimo kabelinės linijos
- Transformatorinės
- Elektros linijų apsaugos zona

Magistraliniai ir skirstomieji dujotiekiai

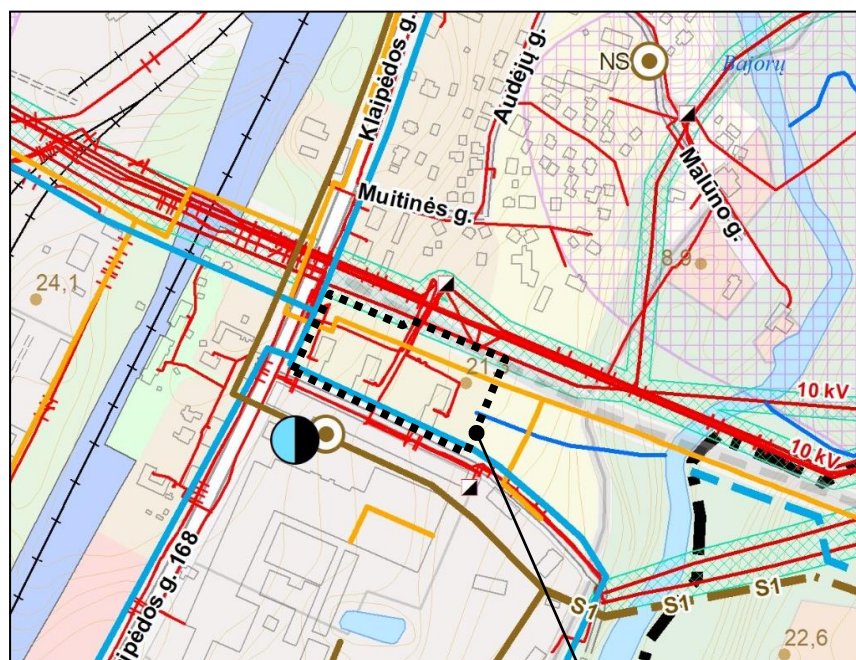
- Dž — Magistralinis dujotiekis

Vandentvarkos infrastruktūra

- Esami pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Numatomi pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Esami buitinių nuotekų svarbiausi savitakiniai kolektoriai
- S — Esamos buitinių nuotekų slėginės linijos
- Numatomi buitinių nuotekų svarbiausi savitakiniai kolektoriai
- S1 — Numatomos buitinių nuotekų slėginės linijos
- NS — Esamos buitinio nuotakyno siurblinės
- NS — Numatomos buitinio nuotakyno siurblinės
- Vandentiekio bokštai

Naudingųjų iškasenų telkiniai

- Angliavandenių telkiniai (detaliai išžvalgyti, naudojami)



Planuojamos teritorijos vieta

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamą teritoriją kerta (yra išvedžioti joje) pagrindiniai elektros, vandens tiekimo ir dujų tiekimo tinklai. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje išsidėsčius aukštos 10 kV įtampos elektros tiekimo kabelinės linijos. Šalia planuojamos teritorijos šiaurinėje ir pietrytinėje dalyse esančiose teritorijose yra išsidėsčiusios transformatorinės. Šalia planuojamos teritorijos pietinėje ir vakarinėje pusėse esančiose gretimose teritorijose įrengti pagrindiniai

buitinių nuotekų tinklai su buitinio nuotakyno siurblinė. Centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Naujų inžinerinių tinklų plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatyta. Potencialių taršos žinių planuojamoje teritorijoje ar netoli jos neidentifikuota.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

8

Lapų

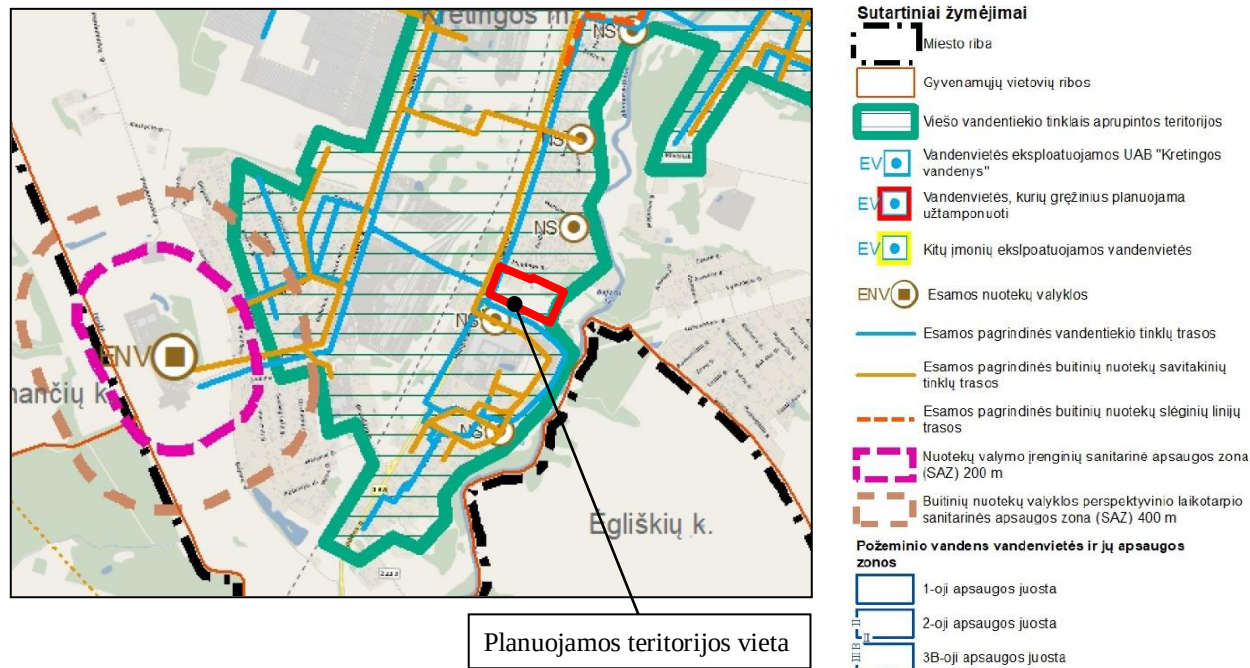
34

Laida

0

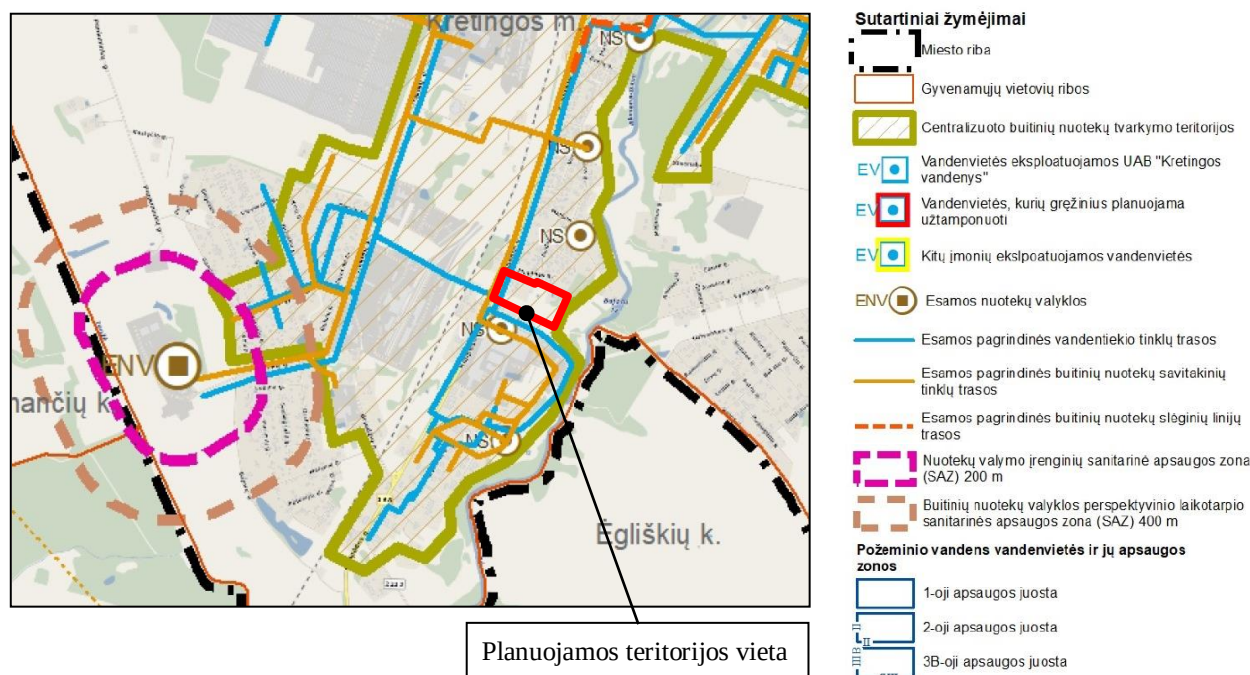
2.1.2. *Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas (T00086297, 2021-05-27)*

• [Kretingos miestas ir jo prieigos] Ištrauka iš *Kretingos rajono savivaldybės viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamos teritorijos brėžinio*:



Įvertinus specialiojo plano koregavimo sprendinius, planuojamas kvartalas patenka į viešo vandentiekio tinklais aprūpintą teritoriją Kretingos mieste. Planuojamą teritoriją kerta pagrindinės vandentiekio tinklų trasos. Planuojama teritorija į požeminio vandens vandenvietės ir jos apsaugos zonas nepatenka.

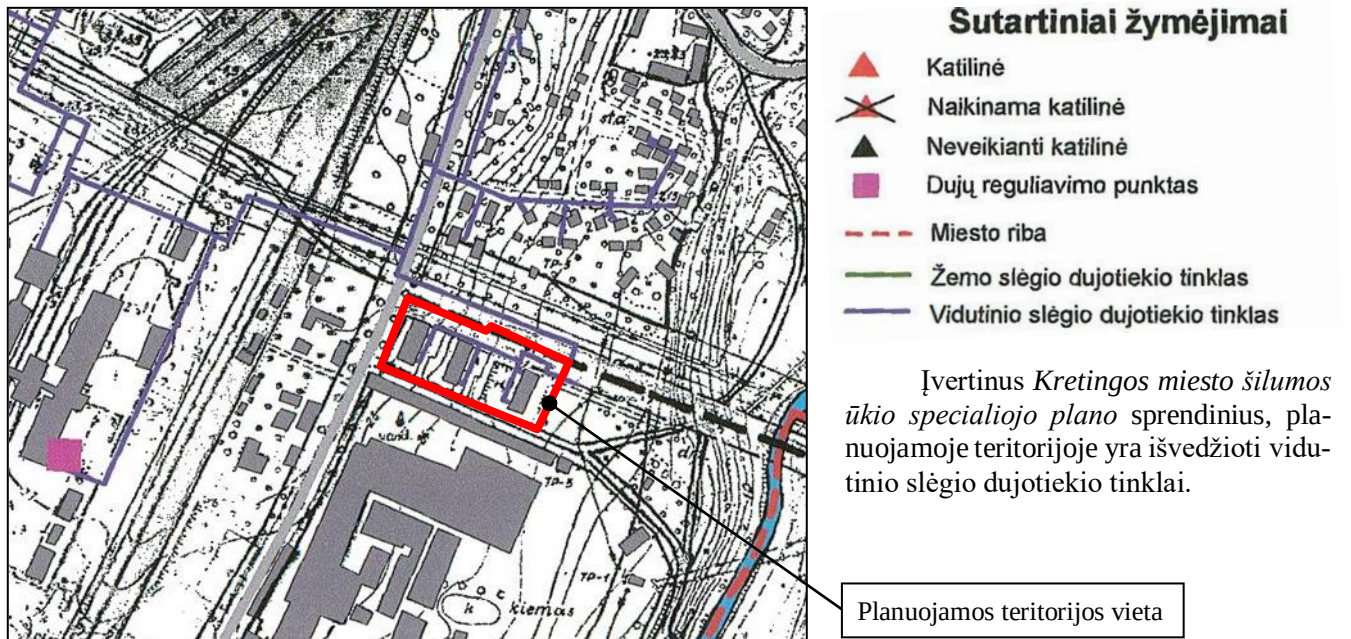
• [Kretingos miestas ir jo prieigos] Ištrauka iš *Centralizuota buitinių nuotekų surinkimo sistema aptarnaujamos teritorijos brėžinio*:



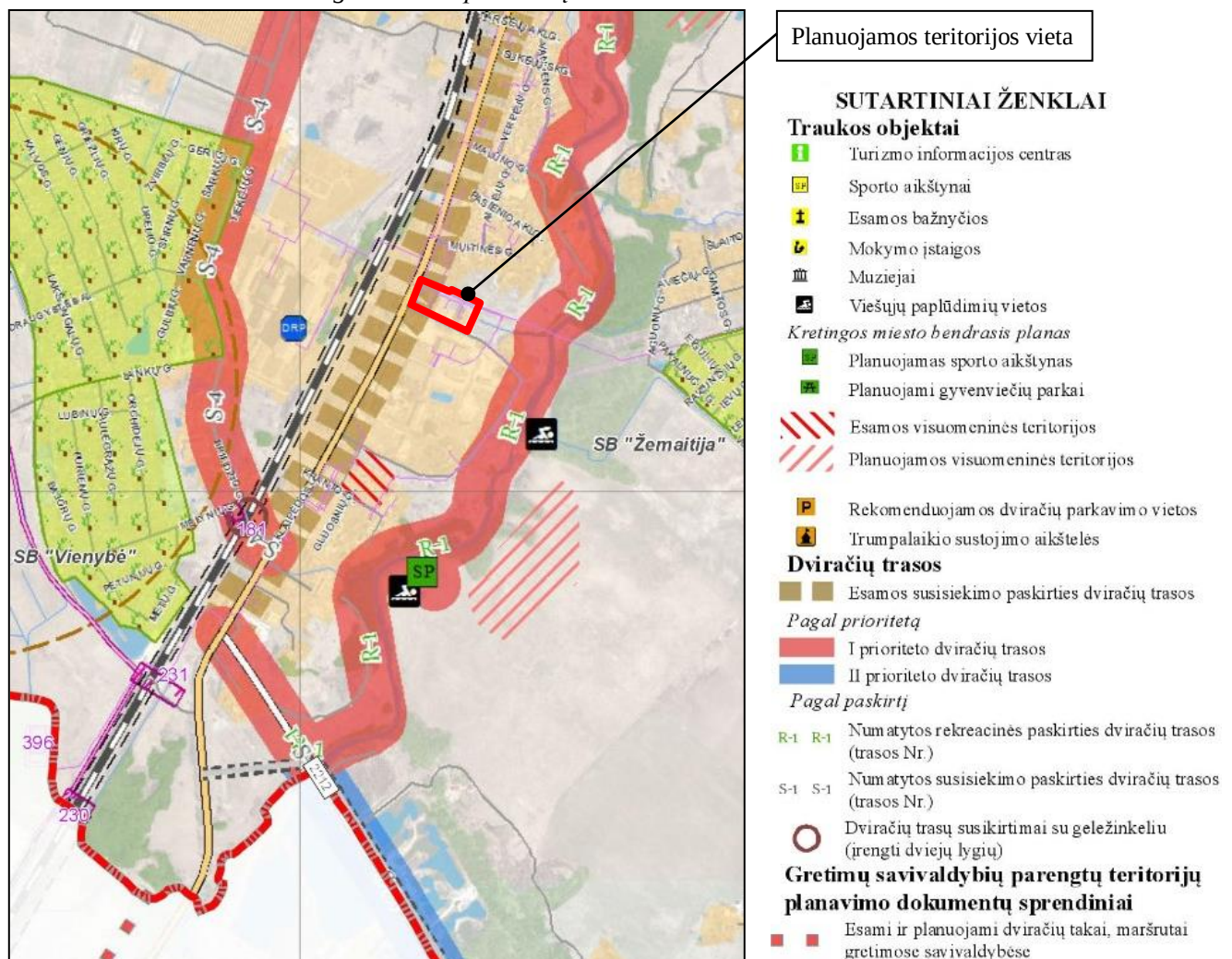
Įvertinus specialiojo plano koregavimo sprendinius, planuojamas kvartalas patenka į centralizuoto buitinių nuotekų tvarkymo teritoriją Kretingos mieste. Šalia planuojamos teritorijos įrengtos pagrindinės buitinių nuotekų savitakinių tinklų trasos. Planuojama teritorija nei į esamą nei į perspektyvoje numatomą buitinių nuotekų valymo įrenginių sanitarinę apsaugos zoną nepatenka ir nepateks.

2.1.3. *Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas (T00034628)*

- Ištrauka iš Kretingos miesto plano su dujotiekio tinklais brėžinio:

2.1.4. *Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas (T00082017, 2014-03-27)*

- Ištrauka iš Kretingos miesto sprendinių brėžinio:



Dokumento žymuo:

ŽUDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

10

Lapų

34

Laida

0



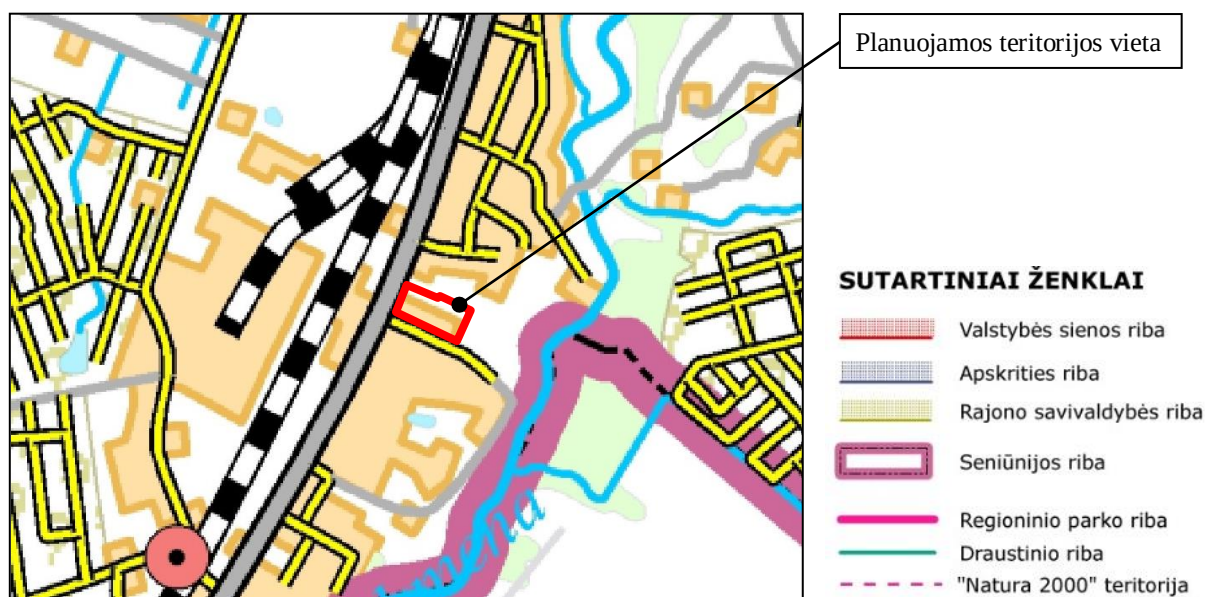
Perspektyvinis dviračių takų tinklas Kretingos mieste

Tako Nr.	Trasos pavadinimas	Trasos tipas	Trasos ilgis, km	Prioritetas
Susisiekimo paskirties takai				
S-4	Klaipėdos – Tickėjų – Šiaulių pl., Kretingos m.	Pėsčiųjų-dviračių takas	3,5	I
S-24	Šiaurinis, pietinis aplinkkeliai, Padvarių socialinės globos namai	Dviračių takas	10,4	II
Rekreacinės paskirties takai:				
R-1	Akmenės – Danės g., Kretingos m.	Žaliakelis	5,1	I

Įvertinus Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialiojo plano sprendinius Kretingos mieste, iš vakarų pusės planuojama teritorija yra išsidėsčiusi prie esamos susisiekimo paskirties dviračių trasos.

Į rytų pusę netoli planuojamos teritorijos taip pat yra numatyta I prioriteto dviračių trasa R-1 – rekreacinės paskirties žaliakelio trasa „Akmenės – Danės g., Kretingos m.“. Ši trasa pietinėje Kretingos miesto dalyje jungiasi į esamą susisiekimo paskirties dviračių trasą (vakarų kryptimi) ir į numatomą II prioriteto dviračių trasą S-24 – susisiekimo paskirties dviračių taką „Šiaurinis, pietinis aplinkkeliai, Padvarių socialinės globos namai“ (pietryčių kryptimi). Visos šios trasos jungiasi į bendrą perspektyvinį dviračių takų tinklą, apimančią visą Kretingos miesto teritoriją ir jo prieigas bei jungiasi (ar yra numatytos sujungti) su esamais ir planuojamais dviračių takais, maršrutais gretimose savivaldybėse.

2.1.5. Ištrauka iš Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schemos (T00082023, 2014-03-27):



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

11

Lapų

34

Laida

0

Žemės naudmenos

	Dirbama žemė
	Miškas
	Užstatyta teritorija
	Sodas
	Ežeras, tvenkinys
	Pelkė
	Karjeras
	Upė, kanalas
	Valstybinis miškas

	Gamtos paveldo objektas
	Kultūros paveldo objektas
	Kultūros paveldo objekto ir vietovės teritorija
	Kultūros paveldo apsaugos zonos teritorija

Keliai

	Valstybinės reikšmės kelias
	Kiti keliai
	Geležinkelis

Kelio dangą

	Asfaltas
	Žvyras
	Gruntas

S p r e n d i n i a i**Vietinės reikšmės viešieji keliai**

	Viešasis kelias
	Naujai projektuojamas/pratęsiamas esamas kelio ruožas
	Gatvė
KT0830	Viešojo kelio numeris

Viešųjų kelių būklė

G	Gera
P	Patenkinama, remontuotinas kelias
B	Bloga, remontuotinas kelias

Įvertinus *Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schemos* sprendinius, planuojama teritorija yra išsidėsčiusi prie esamo valstybinės reikšmės kelio ir vietinės reikšmės viešojo kelio – gatvės.

Planuojamai teritorijai *Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schemos* sprendiniai įtakos neturi.

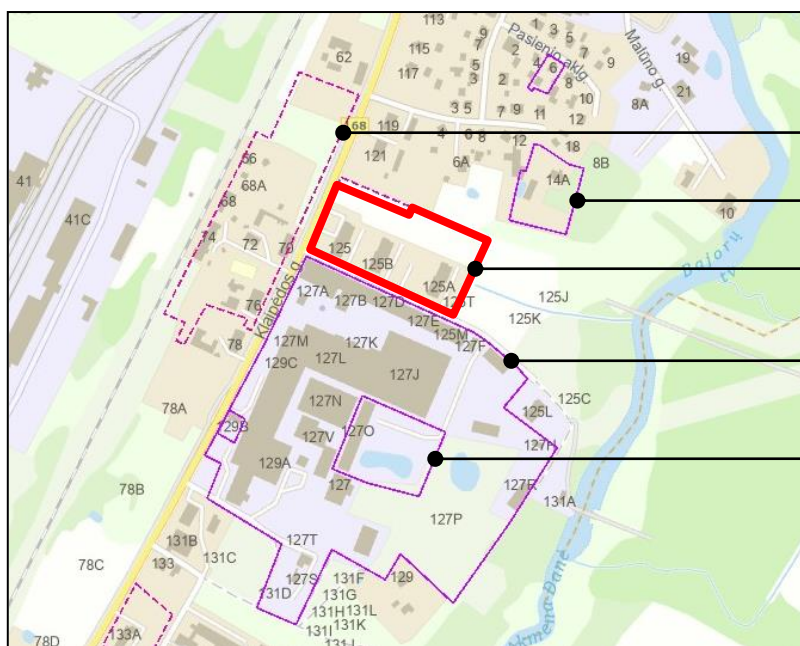
PASTABOS:

1. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00036517 (000562000450), 2011-05-05) yra neaktualus, kadangi yra parengtas šio specialiojo plano koregavimas (T00086297, 2021-05-27), kurio sprendiniai planuojamos teritorijos atžvilgiu yra įvertinti šio aiškinamojo rašto 1.1.2. dalyje;

2. Kretingos miesto šilumos ūkio specialiojo plano (T00034628) Kretingos miesto plano su šilumos tiekimo tinklais brėžinys yra neaktualus, kadangi planuojama teritorija į šio brėžinio ribas nepatenka.

2.1.6. Rengiamo detaliojo plano ryšys su pradėtais rengti ir jau patvirtintais detaliesiais planais:

- *Situacijos schema* (www.tpdris.lt informacija):



Pradėto rengti TPD K-VT-56-23-298 ribos

2014-04-09 patv. TPD (T00071403) ribos

Planuojamos teritorijos ribos

2007-06-04 patv. TPD (T00034196) ribos

2021-11-16 patv. TPD (T00087210) ribos

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

12

Lapų

34

Laida

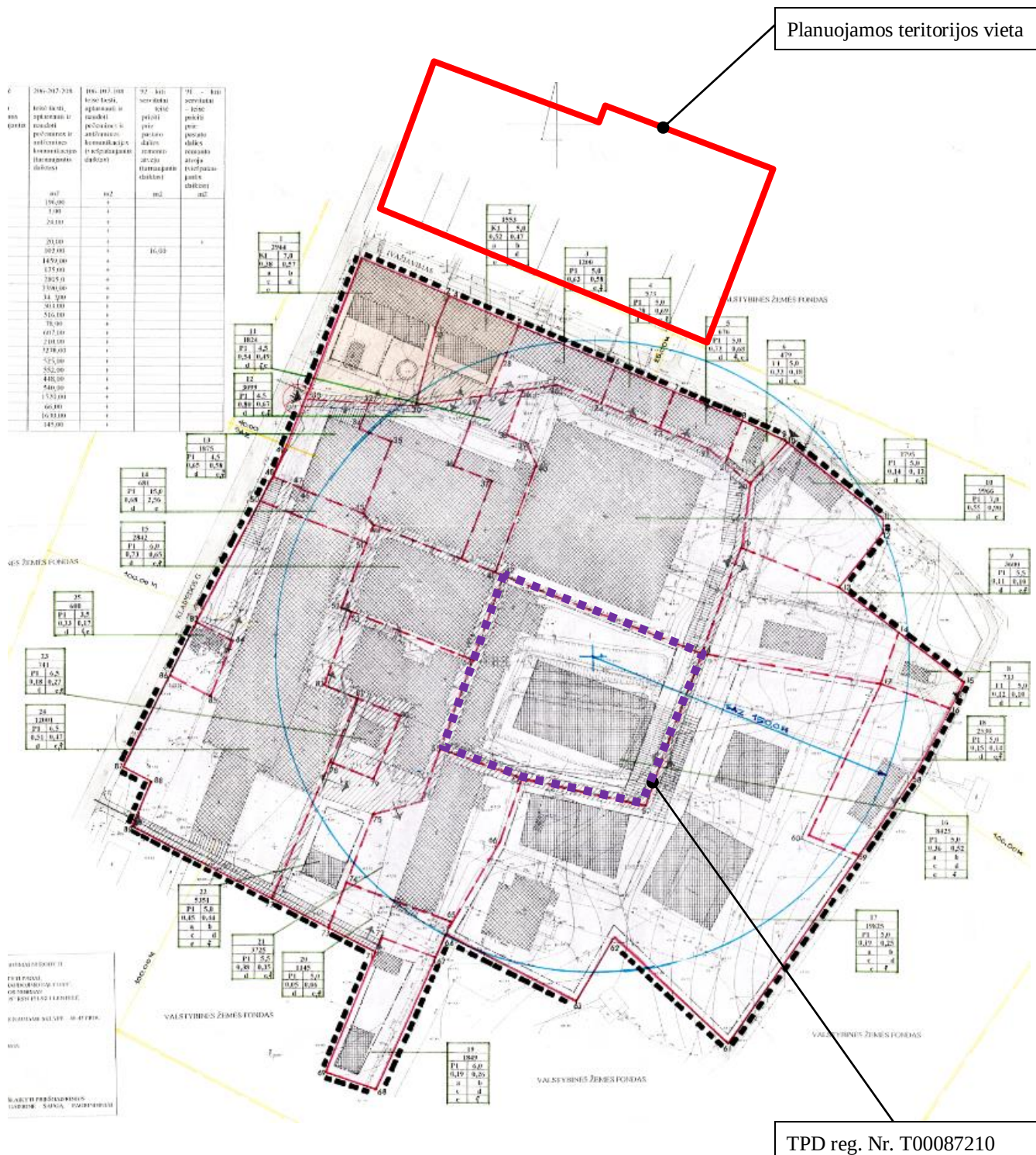
0

Įvertinus šalia planuojamos teritorijos galiojančius patvirtintus detaliuosius planus, nustatyta, kad jų sprendiniai planuojamai teritorijai įtakos nedaro ir rengiamas detalusis planas tiesioginio ryšio su jau patvirtintais detaliesiais planais neturi.

Šalia planuojamos teritorijos (kitoje Klaipėdos g. pusėje) yra pradėtas rengti kitas teritorijų planavimo dokumentas – Klaipėdos g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas (K-VT-56-23-298). Vyksta parengiamasis etapas ir šio teritorijų planavimo dokumento būsimų sprendinių įtakos planuojamai teritorijai įvertinti nėra galimybės. Atsižvelgiant į planuojamų teritorijų išsidėstymą viena kitos atžvilgiu tikėtina, kad tiesioginio ryšio tarp jų nėra.

Situacijos *schemoje* identifikuotų patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ištraukos pateiktos žemiau.

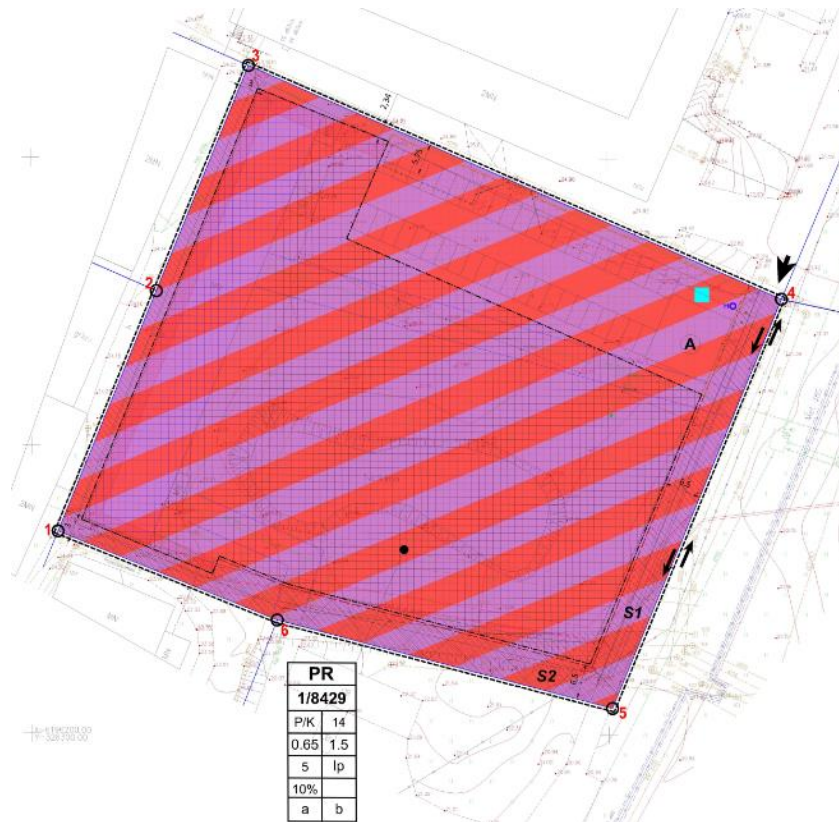
• Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento (toliau – TPD) *Sklypo Klaipėdos g. 127, Kretingos mieste detalusis planas* (5634/0001:32) (T00034196, 2007-06-04):



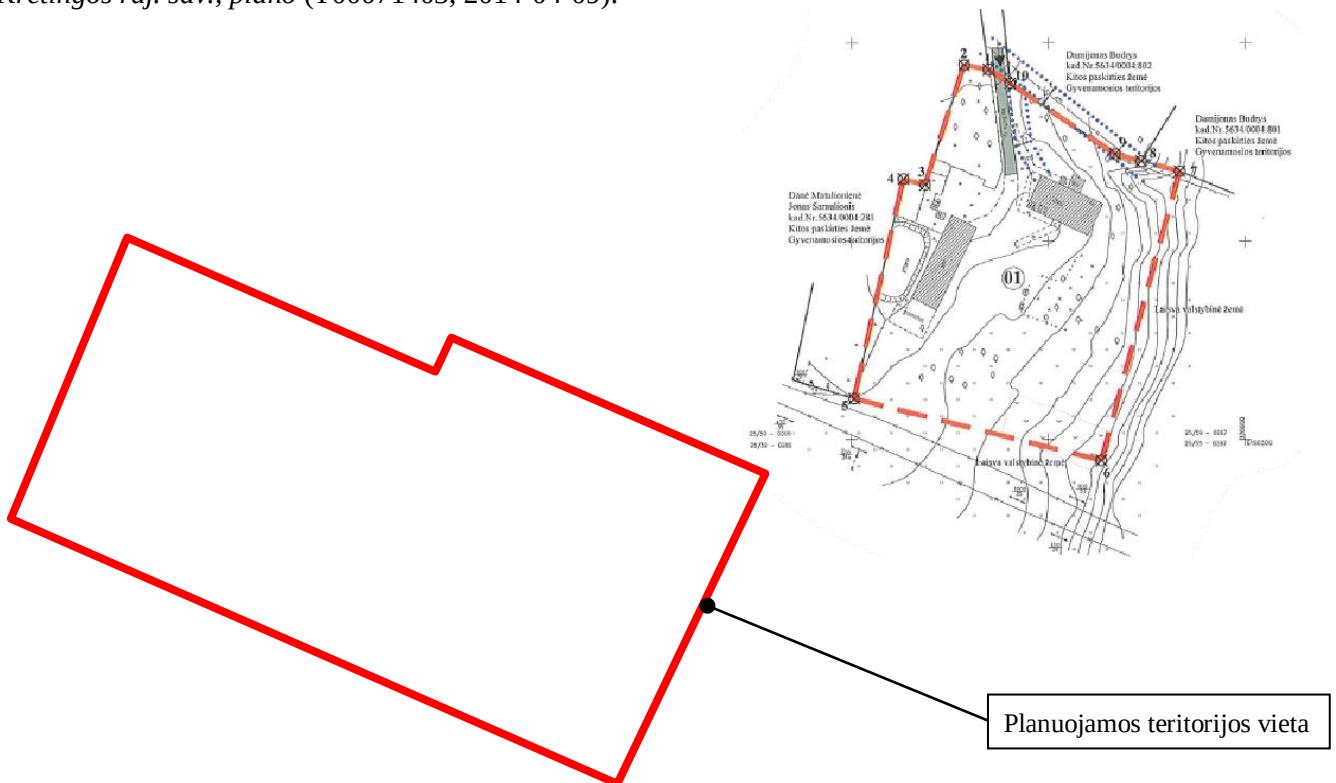
Dokumento žymuo:
ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas	Lapų	Laida
13	34	0

• Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento (toliau – TPD) *Žemės sklypo (kadastro Nr. 5634/0010:32) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m., detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 4 d. įsakymu Nr. A1-312 koregavimas žemės sklype Nr. 16 (kadastro Nr. 5634/0010:125) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m. (T00087210, 2021-11-16):*



• Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento *Žemės sklypo Muitinės g. 14A, Kretingos m., Kretingos raj. sav., plano (T00071403, 2014-04-09):*



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

14

Lapų

34

Laida

0

2.2. Planuojamos teritorijos vieta

Planuojama teritorija išsidėsčiusi pietinėje Kretingos miesto dalyje ir apima laisvą žemės sklypais nesuformuotą valstybinės žemės plotą prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų, išsidėsčiusių adresais Klaipėdos g. 125, 125A ir 125B, Kretingoje. Planuojamos teritorijos plotas – apie 1,4 ha.

- *Situacijos schema 1 (ištrauka iš www.regia.lt):*



Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 21,25 m iki 27,32 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė sklypo paviršiaus altitudė – 24,29 m.

2.3. Pagrindiniai planuojamos teritorijos sklypų duomenys

Remiantis VĮ „Registrų centro“ duomenimis, planuojamoje teritorijoje įregistruotų žemės sklypų nėra.

2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

Eil. Nr.	Adresas	Statinio pavadinimas (daikto pagr. naudojimo paskirtis)	Unik. daikto Nr.	Žym. plane	Aukštų sk.	Užstatytas plotas, m ²	Statinio nuosavybė	Pastabos
1.	Klaipėdos g. 125, Kretinga	Pastatas – Bendrabutis (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5697-2002-7016	1N5p	5	564,00	Daugiabučio namo savininkų bendrija „Du bajorai“	Sklypas nesuformuotas; 58 butai
	Klaipėdos g. 125-83, Kretinga	Negyvenamoji patalpa – Parduotuvė (Prekybos)	5697-2002-7016:0069	–	–	28,47 (bendras plotas)	Fiziniai asmenys	–
	Klaipėdos g. 125, Kretinga	Negyvenamoji patalpa – Parduotuvė	5697-2002-7016:0070	–	–	79,75 (bendras plotas)	Fiziniai asmenys	Patalpai nesuteiktas

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

15

Lapų

34

Laida

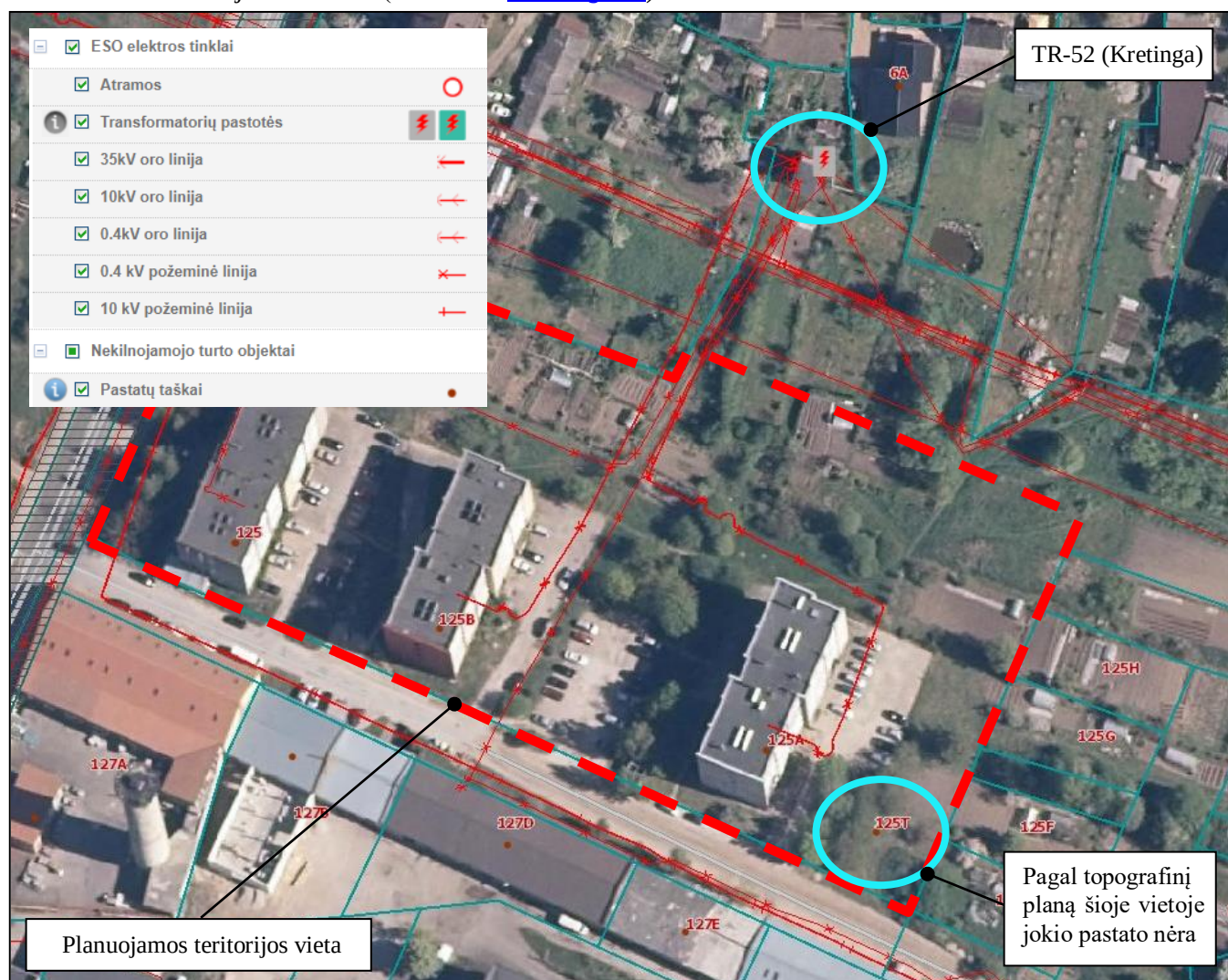
0

		(Prekybos)				plotas)		pilnas adresas
2.	Klaipėdos g. 125, Kretinga	Pastatas – Katilinė (Gamybos, pramonės)	5697-2002-7027	2P1p	1	29,00	UAB Kretingos šilumos tinklai	–
3.	Klaipėdos g. 125A, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5697-8000-7018	1A5b	5	571,00	Daugiabučio namo savininkų bendrija „Bajoras“	Sklypas nesusiformuotas; 46 butai
4.	Klaipėdos g. 125B, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5698-0000-9012	1A5b	5	624,00	Daugiabučio namo savininkų bendrija „Du bajorai“	Sklypas nesusiformuotas; 68 butai

PASTABA: Įvertinus www.regia.lt duomenis į planuojamą teritoriją turėtų patekti ir pastatas, esantis adresu Klaipėdos g. 125T, Kretingoje. Pagal VĮ „Registru centro“ informaciją šiuo adresu registruotas statinys yra Pastatas – Transformatorinė, unik. Nr. 5697-8009-1012, nuosavybės teise priklausantis AB „Energijos skirstymo operatoriui“. Tačiau įvertinus 2023-09-28 suderintą planuojamos teritorijos topografinį planą galima daryti išvadą, kad pagal Pastato ir jo sudėtinių dalių kadastro duomenyse pateiktas koordinatas, planuojamoje teritorijoje šio statinio nėra. (Pagal oficialius AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ elektros tinklų duomenis, pateiktus www.regia.lt, aktualioje vietoje elektros tinklų taip pat nėra).

Atkreiptinas dėmesys, kad www.regia.lt įvertinus netoli planuojamos teritorijos išsidėsčiusius pastatus (žiūrėti www.regia.lt schemą, pateiktą žemiau) tikėtina, kad minėtas Pastatas – Transformatorinė yra šiauriau planuojamos teritorijos išsidėstęs pastatas, kuris pagal oficialius AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ elektros tinklų duomenis, pateiktus www.regia.lt, yra identifikuotas kaip transformatorinė pastotė Nr. TR-52 (Kretinga), tačiau kaip pastatas nėra pažymėtas.

- *Situacijos schema 2 (ištrauka iš www.regia.lt):*



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

16

Lapų

34

Laida

0

2.5. Gretimybės

Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su nesuformuotu laisvos valstybinės žemės sklypu ir registruotu *Kelio (gatvės)* inžineriniu statiniu – Klaipėdos gatvė (be važiuojamosios dalies), unik. daikto Nr. 4400-2673-7002. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorijoje ribojasi su žemės sklypais nesuformuotu laisvu valstybinės žemės plotu. Visur kitur planuojama teritorija ribojasi su įregistruotais žemės sklypais.

Lentelėje pateikta VĮ „Registru centro“ informacija apie planuojamos teritorijos gretimybės:

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė
1.	5634/0004:275	Klaipėdos g. 119, Kretinga	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)*	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (5695-8000-7021), Pastatas – Garažas (5695-8000-7010), Pastatas – Ūkinis pastatas (5695-8000-7032), Pastatas – Ūkinis pastatas (5695-8000-7043)	Fiziniai asmenys; daugiabučio namo savininkų bendrija „Smiltis“
		Klaipėdos g. 121, Kretinga	–	–	Pastatas – Gyvenamasis namas (5696-4001-4011), Pastatas – Garažas (4400-3336-1169), Pastatas – Sandėlis (5696-4001-4022), Pastatas – Ūkinis pastatas (5696-4001-4033)	Fiziniai asmenys; turto administratorius – UAB „Kretingos būstas“
2.	–	Klaipėdos g., Kretinga	–	–	Kelias (gatvė) – Klaipėdos gatvė (be važiuojamosios dalies) (4400-2673-7002)	Kretingos rajono savivaldybė
3.	5634/7001:3	Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB Lietuvos automobilių kelių direkcija	Kelias – Krašto kelias Nr.168 Klaipėda-Kretinga (4400-2487-4613)	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB Lietuvos automobilių kelių direkcija
4.	5634/7001:152	Klaipėdos g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	–	–
5.	5634/0010:87	Klaipėdos g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	–	–
6.	5634/0010:3	Klaipėdos g. 125E, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–
7.	5634/0010:107	Klaipėdos g. 125F, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	–	–
8.	5634/0010:84	Klaipėdos g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	–	–

9.	5634/0010:136	Klaipėdos g. 125F, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	—	—
10.	5634/0010:108	Klaipėdos g. 125H, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	—	—
11.	5634/0010:88	Klaipėdos g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	—	—

* 2014-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 pagrindu žemės sklypų naudojimo pobūdžių nebeliko, o gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas žemės sklypams, skirtiems vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, pakeistas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą

Remiantis Kretingos rajono savivaldybės suteikta informacija, kaimyninis įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 5634/0010:88 yra skirtas Kretingos miesto BP suplanuotos pagrindinės C kategorijos gatvės sprendiniams įgyvendinti perspektyvoje.

Su planuojama teritorija besiribojantys žemės sklypai ir inžineriniai statiniai (keliai (gatvės)), o taip pat ir kiti aktualūs žemės sklypai, yra įtraukti į detaliojo plano brėžinius.

2.6. Susisiekimo sistema

Pagrindinis pateikimas į planuojamą teritoriją vyksta iš pietų pusėje planuojamą kvartalą ribojančios pagalbinės D kategorijos gatvės (Klaipėdos gatvės atšaka), į kurią patenkama planuojamą teritoriją iš vakarų pusės ribojančiu valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 168 Klaipėda–Kretinga, Kretingos mieste sutampančiu su pagrindine B kategorijos Klaipėdos gatve.

Iš valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 taip pat yra ir tiesioginis pateikimas į planuojamą teritoriją, tačiau atsižvelgiant į tai, kad sankryžų (tarp jų ir nuovažų) kiekis valstybinės reikšmės keliuose yra griežtai ribojamas pagal KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ XI skyriaus 2 skirsnio reikalavimus, o valstybinės reikšmės krašto kelyje Nr. 168 esanti minėta nuovaža į planuojamą teritoriją yra perteklinė, detaliuoju planu šią nuovažą bus siūloma naikinti eismą patekimui į planuojamą kvartalą organizuojant tik iš pietinėje pusėje esančios gatvės.

Krašto keliui Nr. 168 nustatyta 50 m apsaugos zona (nuo kelio briaunų, o jei nėra kelkraščių – nuo kelio dangos), dalis kurios patenka ir į planuojamą teritoriją.

Vadovaujantis *Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo* III skyriaus antrojo skirsnio 19 straipsnio 1 dalimi, kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

Pagal 19 str. 2 dalį, kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	18	34	0

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1-5 punktuose.

Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Vidinė susisiekimo sistema planuojamame kvartale vyksta pagalbiniais privažiavimais.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 8 lentele, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis (jeigu tai ne atriomo tipo namas) turi būti ne mažesnis kaip 5,5 metro.

Įvertinus esamą planuojamo kvartalo vidinę susisiekimo sistemą, esami privažiavimai prie gyvenamųjų namų neatitinka galiojančiais teisės aktais reglamentuojamų dydžių.

2.7. Automobilių stovėjimo vietos

Planuojamoje teritorijoje laisvoje valstybinėje žemėje šalia daugiabučių gyvenamųjų namų yra apie 71 automobilių stovėjimo vieta. Automobilių stovėjimo vietos yra nesužymėtos, todėl yra preliminaros (matomos pagal gyventojų automobilių statymo įpročius). Dalis gyventojų automobilius stato ant vejų ar pėsčiųjų takų, tačiau skaičiuojant esamas galimas automobilių stovėjimo vietas šie automobilių statymo ypatumai esamos būklės brėžinyje nėra identifikuojami.

Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti 1 vieta vienam butui. Iš viso planuojamoje teritorijoje esančiuose gyvenamosios paskirties daugiabučiuose pastatuose yra 172 butai. Kad patenkintų minimalų automobilių stovėjimo vietų poreikį prie gyvenamosios paskirties daugiabučių pastatų planuojamame kvartale, automobilių stovėjimo vietų skaičius turi daugiau nei dvigubai didesnis už esamą.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 31 lentele, detaliojo plano esamos būklės brėžinyje esamos automobilių stovėjimo vietos pateiktos įvertinant reikalingą minimalų 5,5 m pločio atstumą automobilių pravažiavimui, kai automobiliai statomi iš vienos ar dviejų pusių statmenai pravažiavimo ašies ir kai automobiliai statomi lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu iš abiejų pusių (statant lygiagrečiai tik iš vienos pusės vertinamas minimalus pravažiavimas yra 3,5 m pločio), tačiau pagal susiklosčiusią esamą situaciją daugiabučių gyvenamųjų namų kiemuose, ne visose automobilių stovėjimo aikštelėse šis minimalus pravažiavimo plotis yra išlaikomas.

2.8. Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į *Palangos aerodromo* (dabartinis *Palangos oro uostas*) apsaugos zoną E. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų. Planuojamiems žemės sklypams turi būti taikomi Aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.) apribojimai.

2.9. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonų apribojimai pateikti detaliojo plano brėžiniuose.

PASTABA: Visi esami inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20230619-033097 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijose.

2.9.1. Elektros tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti žemos 0,4 kV ir aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, požeminių elektros 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	19	34	0

2.9.2. Ryšių tinklai:

Planuojamoje teritorijoje yra išvedžioti požeminiai ryšių tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus vienuoliktuoju skirsniu „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos“, požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių 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.

2.9.3. Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, drenažo tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti įvairaus diametro vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai; drenažo tinklų nėra.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtuoju skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos“, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Greta planuojamos teritorijos esanti žemės sklypą, kad. Nr. 5634/0010:84, kerta melioracijos griovys, kurio nedidelė dalis, o taip pat ir dalis jo apsaugos zonos, patenka į planuojamos teritorijos ribas. Šiuo melioracijos griovu, pradedant planuojama teritorija ir einant pietryčių/ rytų kryptimi paviršinės (lietaus) nuotekos surenkamos ir nukreipiamos į *Akmenos-Danės* upę, esančią apie 175 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus antruoju skirsniu „Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos“, melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius.

2.9.4. Dujotiekio tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti įvairaus diametro vidutinio slėgio dujotiekio tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus šeštuoju skirsniu „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, vidutinio slėgio didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdinių apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdinio sienelės.

2.9.5. Šilumos tinklai:

Planuojamoje teritorijoje atvesti požeminiai šilumos tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dvyliktuoju skirsniu „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinių apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdinio ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinio esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdinio, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.

2.10. Apribojimai

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų apribojimų nėra.

2.11. Servitutai

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra.

2.12. Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams aptarnauti kietos dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo kontenerių aikštelė yra įrengta pietinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančios Klaipėdos gatvės atšakos komunikacinio koridoriaus ribose už gatvės važiuojamosios dalies.

2.13. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija yra apželdinta veja, auga pavieniai medžiai ir krūmai ar jų grupės.

2.14. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje vandens telkinių nėra. Artimiausias vandens telkinys yra upė *Akmena-Danė*, esanti ≥ 175 m atstumu rytų kryptimi nuo planuojamos teritorijos.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	34	0

2.15. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojama teritorija patenka į vidutiniškai raiškaus kraštovaizdžio komplekso teritoriją, tačiau planuojamame kvartale saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka. Į gamtinio karkaso teritoriją planuojama teritorija, taip pat, nepatenka.

2.16. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Vadovaujantis informacija iš Kultūros vertybių registro (www.kpd.lt) planuojamoje teritorijoje saugotinių gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojamas kvartalas nepatenka.

2.17. Teritorijos vystymo tendencijos

Pagal Kretingos miesto BP sprendinius, planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną GG.5, kuriai modernizavimas numatytas kaip pagrindinis plėtros būdas. Planuojama teritorija yra potenciali vieta sudaryti galimybes plėtoti gyvenamąją zoną, kas būtų ypač vertinga socialiniu požiūriu, stiprinant kvartalo urbanistinę struktūrą.

Perspektyviniai planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Kretingos miesto BP sprendiniams. Iš pateiktų Kretingos miesto BP brėžinių ištraukų matoma palanki situacija numatomų rengiamo detaliojo plano tikslų ir uždavinių įgyvendinimui.

2.18. Probleminės situacijos

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir (ar) kitų objektų, kurie darytų įtaką planuojamai teritorijai. Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kurių vykdomoje ūkinėje veikloje numatytas pavojingų, radioaktyvių medžiagų naudojimas ir saugojimas, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai nėra. Tačiau įvertinus dabartinę situaciją pati planuojama teritorija nėra sutvarkyta ir pritaikyta vykdyti veiklą, užtikrinant visuomenės sveikatos saugą.

Išanalizavus esamą planuojamos teritorijos situaciją, išryškėjo keletas svarbesnių pagrindinių probleminių vietų į kurias būtina atsižvelgti ir pagal galimybes išspręsti detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje:

- Planuojamoje teritorijoje išsidėsčiusių pastatų eksploatacijai nenustatytos aiškos žemės sklypų ribos;
- Nesuformuota optimali urbanistinė kvartalo struktūra su aktualiais teisės aktus atitinkančiais teritorijos tvarkymo režimais ir naudojimo reglamentais;
- Prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų nėra numatytos konkrečios poilsio, sporto ir vaikų žaidimų aikštelių vietos;
- Esama susisiekimo sistema neatitinka kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ keliamų reikalavimų;
- Dauguma planuojamo kvartalo patekimų ir vidinių privažiavimų prie esamų gyvenamųjų namų bei pravažiavimų automobilių stovėjimo aikštelėse neatitinka reglamentuojamo minimalaus pločio, priešgaisrinių reikalavimų;
- Ženkliai trūksta daugiau automobilių talpinančių stovėjimo aikštelių;
- Nesudarytos sąlygos puoselėti gamtinį ir urbanistinį kraštovaizdį.

Dabartinis planuojamos teritorijos išplanavimas neįgalina tolimesnio gyvenamosios aplinkos plėtros potencialo, taip pat, nesuteikia galimybės vykdyti teritorijos tvarkymo ir/ ar statybos darbus, kadangi nėra nustatyti atitinkami tvarkymo ir naudojimo režimai. Planuojama teritorija nepritaikyta saugiam gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimui, neatitinka higienos normų reikalavimų.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	34	0

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano *Sprendinių konkretizavimo stadija* parengta vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

3.1. Žemės sklypų suformavimas

Įvertinus detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuoti 4 žemės sklypai (Nr. 1-4):

- 3 žemės sklypai (Nr. 1-3) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos g. 125, 125A ir 125B, Kretingos mieste, eksploatacijai. Žemės sklypai Nr. 1-3 suformuoti išlaikant gretimų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ribas;
- 1 žemės sklypas (Nr. 4) Kretingos miesto BP suplanuotos pagrindinės C kategorijos gatvės sprendiniams įgyvendinti perspektyvoje. Detaliojo planu žemės sklypas Nr. 4 formuojamas įvertinus susiklosčiusią faktinę situaciją ir derinantis prie jau įregistruoto C kategorijos gatvės įrengimui numatyto žemės sklypo kad. Nr. 5634/0010:88 konfigūracijos, o taip pat atsižvelgiant ir į kitų gretimų įregistruotų žemės sklypų, kuriuos įtakoja ar galėtų įtakoti minėtos gatvės įrengimas ateityje, ribas.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų Nr. 1-4 išorinėmis ribomis.

3.1.1. Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams eksploatuoti, skaičiavimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymu Nr. 3D-40 patvirtinta *Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika* (toliau – *Metodika*), žemiau pateikiami planuojamoje teritorijoje laisvoje valstybinėje žemėje šiuo detaliojo planu suformuotų žemės sklypų Nr. 1-3, reikalingų esamiems statiniams eksploatuoti, dydžio skaičiavimai.

Vadovaujantis *Metodikos* 6 punktu, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, nustatomas pagal formulę:

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

kur:

$S_{\min}$ – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio (-ių) užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių, m^2 ;

$S_{\text{priež}}$ – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

Kai statinio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$;

Kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 3,00$;

Kai statinio užimamas plotas $\geq 2000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 10,00$.

Metodikos 10 punkte teigiama, kad valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal *Metodikos* 6 punktą valstybinės žemės ploto.

Metodikos 11 punkte nurodomos išimtys, kada valstybinės žemės dydis, viršijantis *Metodikos* 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti).

Kaip viena iš išimčių nurodomi atvejai, kai pagal atitinkamų teisės aktų reikalavimus statiniui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas: dėl minimalios žemės sklypo struktūros, dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto, dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, dėl statinių išsidėstymo žemės sklype, dėl nustatytų norminių atstumų ar žemės plotų, kurie naudojami ir būtini statinio eksploatacijai ar reikalingi statinio saugai užtikrinti ir kurie pagal atitinkamus teisės aktus turi būti statiniui eksploatuoti skirtame žemės sklype.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	22	34	0

Įvertinus aukščiau išdėstytą informaciją, bendra išimtis visiems šiuo detaliuoju planu laisvoje valstybinėje žemėje formuojamiems žemės sklypams yra priklausomųjų želdinių plotas, kadangi vadovaujantis *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo* priedu, (ne gamtinio karkaso teritorijoje) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2) priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi sudaryti ne mažiau 30%, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) – ne mažiau 10%, o susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) – ne mažiau 20% nuo viso žemės sklypo ploto, todėl skaičiuojant mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį, aukščiau nurodyta S_{min} formulė atitinkamai pagal detaliuoju planu planuojamam žemės sklypui nustatomą žemės naudojimo būdą papildoma dedamąją S_{zeld} :

$$S_{ekspl} = S_{min} + S_{zeld},$$

kur:

S_{ekspl} – mažiausias esamiems statiniams eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas, kartu su mažiausiu želdynams priskiriamu plotu nuo viso žemės sklypo dydžio;

S_{zeld} – mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo dydžio (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuotas pagal formules:

Kai žemės naudojimo būdas G2, $S_{zeld} = 0,30 * S_{min} / 0,70$;

Kai žemės naudojimo būdas P, $S_{zeld} = 0,10 * S_{min} / 0,90$.

Visi kiti aktualūs išimtiniai atvejai, dėl kurių valstybinės žemės dydis planuojamuose žemės sklypuose viršija *Metodikos* 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, priskiriamą prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės, aprašyti žemiau pateiktuose skaičiavimuose.

Pateikiami skaičiavimai:

– Sklypas Nr. 1

1a dalis: $S_{ekspl} = 564,00 + (6\sqrt{564,00 * 3,00}) + 424,92 = \sim 1416 \text{ m}^2$;

1b dalis: $S_{ekspl} = 29,00 + (6\sqrt{29,00 * 2,00}) + 10,40 = \sim 104 \text{ m}^2$;

$1a + 1b = \sim 1520 \text{ m}^2$.

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 1 plotas yra 3191 m^2 .

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 1 plotas yra 1671 m^2 didesnis už mažiausią esamam statiniui eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo dydį, kadangi taip pat buvo įvertintas ir esamų pėsčiųjų takų, automobilių stovėjimo vietų bei privažiavimo kelių plotas, kuris yra 1287 m^2 , bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 951 m^2 , tačiau yra numatytas didesnis – 1270 m^2 plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 58 m^2 plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti).

– Sklypas Nr. 2

$S_{ekspl} = 624,00 + (6\sqrt{624,00 * 3,00}) + 460,13 = \sim 1534 \text{ m}^2$.

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 2 plotas yra 4193 m^2 .

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 2 plotas yra 2659 m^2 didesnis už mažiausią esamam statiniui eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo dydį, kadangi taip pat buvo įvertintas ir esamų pėsčiųjų takų, automobilių stovėjimo vietų bei privažiavimo kelių plotas, kuris yra 1528 m^2 , bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 1258 m^2 , tačiau yra numatytas didesnis – 2041 m^2 plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 68 m^2 plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti).

– Sklypas Nr. 3

$S_{ekspl} = 571,00 + (6\sqrt{571,00 * 3,00}) + 429,05 = \sim 1430 \text{ m}^2$.

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 3 plotas yra 4492 m^2 .

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	23	34	0

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 3 plotas yra 3062 m² didesnis už mažiausią esamam statiniui eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo dydį, kadangi taip pat buvo įvertintas ir esamų pėsčiųjų takų, automobilių stovėjimo vietų bei privažiavimo kelių plotas, kuris yra 1694 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 1348 m², tačiau yra numatytas didesnis – 2180 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštelei įrengti).

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Detaliojo plano sprendiniais suformuotiems žemės sklypams Nr. 1-43 teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Kretingos miesto BP* (T00086222, 2021-05-13) sprendinius.

– **SKLYPAS NR. 1, Klaipėdos g. 125, Kretinga**

(esamiems gyvenamosios (trių ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Bendrabučiai*, unik. Nr. 5697-2002-7016, ir gamybos, pramonės paskirties *Pastatui – Katilinei*, unik. Nr. 5697-2002-7027, eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,3191 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdai:

- **prioritetiniai** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2=99,06%, esamas), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P=0,94%, esamas),
- **kiti galimi** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (tik pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos režimo zonoje);

PASTABA: Vadovaujantis VĮ „Registrų centro“ nekilnojamojo turto registro Nr. 50/117887 duomenų bazės duomenimis, planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomos dvi skirtingų režimų zonos, o vienai iš jų nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) naudojimo būdas, atsižvelgiant į aktualioje sklypo dalyje išsidėčiusio *Pastato – Katilinės* (unik. Nr. 5697-2002-7027) pagrindinę – gamybos, pramonės – naudojimo paskirtį.

Leistinas užstatymo tankis – 19% (G2), 97% (P) (įvertinus esamą užstatymą)/ – (G2);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,73 (G2), 0,77% (P) (įvertinus esamą užstatymą)/ – (G2);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 20 m (1-5 aukštai) (G2), 4 m (1 aukštas) (P) (įvertinus esamą užstatymą)/ – (G2);

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp), kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trių ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai [6.3.] (G2), gamybos, pramonės paskirties pastatai [7.8.] – katilinė (esama);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2), 10% (P)/ 30% (G2);

Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),

165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	24	34
			0

– SKLYPAS NR. 2, Klaipėdos g. 125B, Kretinga

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5698-0000-9012, eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,4193 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas užstatymo tankis – 15% (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,58 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 20 m (1-5 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp), kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai [6.3.];

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30%;

Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),

165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai:

S1.1 – Kelio servitutas (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis), plotas – 193 m²,

S1.2 – Kelio servitutas (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis), plotas – 193 m².

– SKLYPAS NR. 3, Klaipėdos g. 125A, Kretinga

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5697-8000-7018, eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,4492 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas užstatymo tankis – 14% (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,57 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 20 m (1-5 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp), kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai [6.3.];

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30%;

Apribojimai:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	25	34	0

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),
 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.),
 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),
 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
 165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai:

- S1.1 – Kelio servitutas (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis), plotas – 193 m²,
 S1.2 – Kelio servitutas (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis), plotas – 193 m².

– **SKLYPAS NR. 4**

(pagrindinės C kategorijos gatvės įrengimui perspektyvoje detalizuojant Kretingos miesto BP sprendinius):

Sklypo plotas – 0,3245 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

PASTABA: Teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – nereglamentuojami, užstatymo tipas bei priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nenustatomi.

Apribojimai:

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.);
 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),
 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),
 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
 165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai – neplanuojami.

PASTABOS:

1. Statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ IV skyriumi.
2. Apribojimai nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.
3. Detaliuoju planu planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-4 apribojimai nustatyti visiems inžinerinės infrastruktūros objektams, gautiems iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20230619-033097 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.
4. Visus planuojamų žemės sklypų duomenis žiūrėti *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje* Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01.

3.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuotuose žemės sklypuose Nr. 1-4 yra įvertinti esamo užstatymo parametrai pagal kuriuos šiems sklypams detaliojo plano sprendiniais yra nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Detaliojo plano sprendiniais naujų pastatų statyba šiuose žemės sklypuose nenumatoma.

Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, planuojamuose žemės sklypuose, įvertinus susidariusias faktines aplinkybes, numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	26	34	0

Planuojama statybos zona ir riba atitinka faktiškai žemės sklypuose Nr. 1-3 pastatais užstatytus plotus. Gretimų žemės sklypų savininkų ir/ ar naudotojų teisėti interesai nėra pažeidžiami.

Bendru atveju žemės sklype statant pastatus ir statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kiti reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribų. Mažiausias atstumas nuo pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m, iki gretimų sklypo ribų turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m.

Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

3.4. Aerodromų apsaugos zonos

Planuojamiems žemės sklypams Nr. 1-4 detaliojo plano sprendiniais, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, numatyti Aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.) apribojimai, kadangi visa planuojama teritorija patenka į *Palangos aerodromo* (dabartinis *Palangos oro uostas*) apsaugos zoną E, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) negali viršyti 110 metrų.

Planuojamoje teritorijoje numatomas didžiausias leistinas pastatų aukštis (altitudė) yra 44,29 m, kuris neviršija *Palangos aerodromo* apsaugos zonoje E nustatyto leidžiamo didžiausio naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutaus aukščio (altitudės).

3.5. Insoliacija

Šiuo detaliuoju planu naujų pastatų statyba neplanuojama, prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų numatomos vaikų žaidimo aikštelių vietos.

Bendru atveju projektuojant gyvenamąjį pastatą (išskyrus vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus), būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 punktu, pagal kurį kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) – ne trumpesnis kaip 2 valandos.

Kaip nurodyta 185 punkte, vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) turi būti ne trumpesnis už nustatytą 213 punkte.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nekils.

Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas nepablogės.

3.6. Susisiekimo sistema

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei užtikrina planuojamo kvartalo susisiekimo sistemos integralumą su viso Kretingos miesto susisiekimo infrastruktūra.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma naikinti esamą nuovažą (LKS-94 koord. X:6196524/ Y:326292) patekti į planuojamą žemės sklypą Nr.1 iš valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 Klaipėda-Kretinga, kuri, vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ XI sk. 2 skirsnio reikalavimais, yra perteklinė. Naujų nuovažų nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 neplanuojama.

Į planuojamą kvartalą patenkama tiesiogiai iš jį pietinėje pusėje ribojančios ribojančios D kategorijos Klaipėdos gatvės atšakos. Įvažiavimų/ išvažiavimų į planuojamus ir aktualius gretimus žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

Vidinė susisiekimo sistema planuojamame kvartale vyksta pagalbiniais privažiavimo keliais.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 8 lentele, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis (jeigu tai ne atriomo tipo namas) turi būti ne mažesnis kaip 5,5 metro.

Įvertinus esamą planuojamo kvartalo vidinę susisiekimo sistemą, detaliojo plano sprendiniais siūloma minimalų reglamentuotą plotį neatitinkančius patekimus į planuojamus žemės sklypus bei aktualius privažiavimus

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	27	34	0

prie daugiabučių gyvenamųjų namų bei pravažiavimus tarp esamų automobilių stovėjimo aikštelių praplatinti ne mažiau kaip iki 5,5 metrų pločio.

Detaliojo plano sprendiniais taip pat siūloma patikslinti aktualias pėsčiųjų takų jungtis, kurių išsidėstymui įtakos turi numatomas privažiavimo kelių praplatinimas ir esamų automobilių stovėjimo aikštelių praplėtimas.

Planuojami žemės sklypas Nr. 1 ir Nr. 4 patenka į Krašto keliui Nr. 168 Klaipėda–Kretinga nustatytą 50 m apsaugos zoną, todėl detaliojo plano sprendiniais, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, šiems sklypams taikomi Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.) apribojimai.

Žemės sklypas Nr. 4 skirtas Kretingos miesto BP suplanuotos pagrindinės C kategorijos gatvės, ribojančios formuojamą kvartalą šiaurinėje pusėje, sprendiniams įgyvendinti perspektyvoje. Remiantis Kretingos rajono savivaldybės suteikta informacija, kaimyninis įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 5634/0010:88 taip pat yra skirtas Kretingos miesto BP suplanuotos pagrindinės C kategorijos gatvės sprendiniams įgyvendinti, todėl žemės sklypas Nr. 4 formuojamas derinantis prie žemės sklypo kad. Nr. 5634/0010:88 konfigūracijos.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelė, minimalus atstumas tarp C kategorijos gatvės raudonųjų linijų (toliau – RL) yra 20 m, tačiau minėto kaimyninio žemės sklypo minimalus plotis yra tik 13,12 m ir neatitinka reglamentuojamo minimalaus dydžio tarp C kateg. gatvės RL.

Detalizuojant Kretingos miesto BP sprendinius, suplanuotai C kategorijos gatvei detalioju planu siūloma nustatyti gatvės raudonasias linijas, tarp kurių minimalus atstumas būtų 20 metrų. Perspektyvoje rengiant gatvės techninį projektą šis minimalus atstumas turi būti išlaikomas.

Kadangi žemės sklypo Nr. 4 ribos detalioju planu formuojamos derinantis ir prie kito gretimo įregistruoto žemės sklypo kad. Nr. 5634/0004:275 ribų, tolygiai išlaikyti minimalų reglamentuojamą atstumą tarp C kateg. gatvės RL planuojamame žemės sklype Nr. 4 taip pat nėra galimybės.

Tačiau įvertinus susiklosčiusią esamą faktinę situaciją ir ateityje dalį (~472 m²) minėto kaimyninio žemės sklypo kad. Nr. 5634/0004:275 paėmus visuomenės poreikiams, susidariusi problema būtų išspręsta. Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01, šis plotas yra identifikuotas, tačiau tai nėra detaliojo plano sprendinys, kadangi patenka už nustatytos planuojamos teritorijos ribos.

Visa, kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas turi būti laikoma projektiniu pasiūlymu ir pagal poreikį bei galimybes sprendžiama rengiant kitus teritorijų planavimo dokumentus/ projektus bei aktualių teisės aktų nustatyta tvarka inicijuojant atitinkamas procedūras ateityje.

3.6.1. *Kelio servitutai*

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2 ir 3 detaliojo plano sprendiniais yra nustatyti ne mažiau 5,5 metrų pločio *Kelio servitutas* (kodai 103 ir 203) racionalesniam vidiniam eismo organizavimui šiuose žemės sklypuose.

Vadovaujantis Žemės įstatymo 22 straipsnio 1 dalies nuostatomis, servitutas administraciniu aktu nustatomas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu. Šiuo atveju formuojamuose žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 siūlomi *Kelio servitutai S1.1* ir *S1.2*, tenkina Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 8 punkto sąlygą.

Atkreiptinas dėmesys, kad sprendimo nustatyti servitutą negalima priimti, jeigu iki teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo yra neišreikšta viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko valia dėl servituto reikalingumo. Viešpataujančiuoju tampančio daikto savininkas savo valią turi išreikšti Nacionalinei žemės tarnybai pateikdamas prašymą dėl siūlomo servituto pagal parengtą teritorijų planavimo dokumentą nustatymo.

Visi planuojami *Kelio servitutai* pateikti detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01, ir kiekvienam planuojamam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2. dalyje.

3.7. *Automobilių stovėjimo vietos*

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 31 lentelėje pateiktais automobilių stovėjimo vietų įrengimo principais bei įvertinus esamų automobilių stovėjimo aikštelių išsidėstymą prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų planuojamoje teritorijoje, pagal galimybes detaliojo plano sprendiniais žemės sklypuose Nr. 1-3 numatomas esamų automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimas.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklypuose turi būti nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 30 lentelė bei 109 punktu. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalus atstumas iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014 123 punktą. (Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos).

Atsižvelgiant į susiklosčiusią faktinę situaciją prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų automobilių stovėjimo vietų išsidėstymo atžvilgiu, reglamentuojamo minimalaus atstumo nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų iki atitinkamų pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomas atstumas pagal STR 2.06.04:2014 123 punktą,

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	28	34	0

detalesniu planu planuojamuose žemės sklypuose nėra galimybės išlaikyti. Perspektyvoje, rengiant automobilių aikštelių rekonstravimo (išplėtimo) techninius projektus planuojamuose daugiabučių gyvenamųjų namų žemės sklypuose, būtina atitinkamai gauti gretimų žemės sklypų ar aktualių pastatų savininkų (valdytojų) pasirašytus ir notaro patvirtintus susitarimus ar pritarimus dėl minėto atstumo mažinimo.

Žemiau pateikta STR 2.06.04:2014 30 lentelės ištrauka, bendru atveju įvertinus tik esamus, kadangi naujų pastatų statyba nenumatoma, planuojamuose žemės sklypuose statinius:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
14.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m ² darbo patalpų ploto

Lentelėje aukščiau privalomos automobilių stovėjimo vietos nurodytos statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį (rekonstruojant, remontuojant statinius STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui).

Vadovaujantis Reglamento 107¹ punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras negyvenamųjų pastatų auto-mobilių stovėjimo aikšteles (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107² punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų gyvenamųjų pastatų (kai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka balsų dauguma priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas) automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra (elektros kabelių kanalai su elektros kabeliais), kad prireikus jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras gyvenamųjų pastatų automobilių stovėjimo aikšteles (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

Įrengiant automobilių stovėjimo vietas turi būti įvertinti žmonių su negalia poreikiai, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV sk. reikalavimais.

Lentelėje žemiau pateikta informacija apie prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų detaliu planu planuojamuose žemės sklypuose numatomą automobilių stovėjimo vietų (toliau lentelėje – a/v) skaičių, pagal galimybes išplėtus esamas automobilių stovėjimo aikšteles:

Žemės sklypo Nr.	Aktuali esamų/ planuojamų pastatų informacija (paskirtys, butų sk. ir kt.)	Esamas a/v skaičius*	Minimalus a/v skaičius (pagal STR 2.06.04:2014 30 lentelę)	Planuojamas bendras a/v skaičius	Planuojamas neįgalųjų a/v skaičius (pagal STR 2.03.01:2019 1 lentelę)	PASTABOS
1.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 58 butai)	18	58	28	2	Papildomai numatoma vieta 12 x 12 m aikštei (pagal <i>Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų</i> 148.7. p.)
2.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 68 butai)	12	68	40 4	2	Eismas organizuojamas ratu Automobiliai turi būti statomi statmenai gatvei taip, kad į važiuojamąją dalį išvažiuotų priekiu
3.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 46 butai)	41	46	13 26	1 2	Eismas organizuojamas ratu Papildomai numatoma vieta 12 x 12 m aikštei (pagal <i>Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų</i> 148.7. p.)

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

29

Lapų

34

Laida

0

* Preliminarūs esamos būklės duomenys, atsižvelgiant ne tik į sužymėtas automobilių vietas, bet ir į matomas automobilių stovėjimo vietas pagal gyventojų automobilių statymo įpročius, bei atitinkamai įvertinant reikalingus minimalius 3,5 m ir 5,5 m pločio atstumus automobilių pravažiavimui bei minimalius automobilio stovėjimo vietas matmenis.

PASTABA: Esamam gamybos, pramonės paskirties *Pastatui – Katilinei*, unik. Nr. 5697-2002-7027, išsidėsčiusiam planuojamame žemės sklype Nr. 1, automobilių stovėjimo vietos nėra numatomos, kadangi katilinės darbo patalpų plotas yra mažesnis nei reglamentuojamas numatyti bent 1 a/v. Prie katilinės galima tiesiogiai patekti iš gatvės.

Iš viso planuojamoje teritorijoje esančiuose gyvenamosios paskirties daugiabučiuose pastatuose yra 172 butai. Remiantis STR 2.06.04:2014 30 lentelė, kiekvienam butui turėtų būti skirta po 1 automobilių stovėjimo vietą (toliau – a/v), t. y. iš viso gyvenamosios paskirties daugiabučiams pastatams planuojamame kvartale turėtų būti numatyta 172 a/v, kad būtų tenkinamas minimalus a/v poreikis. Detaliuoju planu esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams planuojamame kvartale iš viso numatytos 111 a/v.

Atsižvelgiant į esamų automobilių stovėjimo aikštelių išsidėstymą prie aktualių daugiabučių gyvenamųjų namų bei įvertinus maksimalias esamų automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimo ir naujų įrengimo perspektyvas, detaliojo plano sprendiniais planuojamuose žemės sklypuose, laikantis STR 2.06.04:2014 31 lentelėje pateiktą a/v įrengimo principų ir Gaisrinės saugos reikalavimų, planuojamuose žemės sklypuose prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų numatyti reglamentuojamą minimalų a/v skaičių nebuvo galimybės, o žemės sklype Nr. 3 galutinis automobilių stovėjimo vietų skaičius gavosi mažesnis už esamą.

Automobilių stovėjimo vietas įrengiant esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, turi būti gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimai. Techninių projektų rengimo metu automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti tikslinamas.

3.8. Vaikų žaidimo aikštelės

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms yra viena iš privalomų minimalių daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams skirtų žemės sklypų struktūrą sudarančių dalių.

Kaip nurodo STR 2.02.01:2004 242 punktas, vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui sklype turi tilpti. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūrinis aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (kur b – butų skaičius), tačiau minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$.

Detaliuoju planu esamam daugiabučiam gyvenamajam pastatui eksploatuoti planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-3 numatomos vietos vaikų žaidimo aikštelėms bei sporto aikštelėms jaunimui ir vietos, skirtos vyresnio amžiaus žmonių poilsiui.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 242 punktu, žemės sklype Nr. 1 vaikų žaidimo aikštelė turi būti ne mažesnė kaip $58 m^2$, žemės sklype Nr. 2 – ne mažesnė kaip $68 m^2$, o žemės sklype Nr. 3 – ne mažesnė kaip $50 m^2$.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Techninio projekto metu žaidimų ir sporto aikštelės, kurių ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptvertos tvora ar gyvatvore, kaip prevencine priemone išvengti vaikų išbėgimų į gatvę. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus, reglamentuojamus HN 33:2011, HN 131:2015 ir LST EN 1176-(1-7):2008 dokumentuose.

3.9. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turi būti rūšiuojamos. Atliekų tvarkymą reglamentuoja Atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Kretingos rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidarantios buitinės ir komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Kretingos miesto nustatytą tvarką.

Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams žemės sklypuose Nr. 1-3 aptarnauti kietos dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė yra įrengta pietinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančios Klaipėdos gatvės atšakos komunikacinio koridoriaus ribose už gatvės važiuojamosios dalies.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	30	34	0

Visais atvejais objektų eksploatacijos bei statybos metu susidariusios atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Kiek įmanoma daugiau atliekų turi būti perdirbama.

Pagal poreikį perspektyvoje vykdant statinių statybą, statytojas privalo vadovautis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637.

3.10. Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo detaliuoju planu inžineriniai tinklai nėra projektuojami. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti visi būtini inžineriniai tinklai esamiems pastatams funkcionuoti.

Į planuojamus žemės sklypus Nr. 1-4 patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams ir statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Planuojamų žemės sklypų Nr. 1-4 apribojimai pateikti detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01, ir nurodyti šio aiškinamojo rašto 3.2. dalyje.

Formuojamuose žemės sklypuose esantys funkcionuojantys UAB „Kretingos vandenys“ vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai turi būti išsaugoti, statybos darbų vykdymo metu šių tinkle darbas turi būti užtikrintas. Paviršiniai (ir drenažiniai) vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumą ir nustačius naujų komunikacijų poreikį. Planuojamame žemės sklype Nr. 4 detaliuoju planu numatomas inžinerinių komunikacijų koridorius, perspektyvoje atsiradus poreikiui tiesti inžinerinius tinklus.

Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui gauti atskiras prisijungimo sąlygas. Šiems tinklams bus nustatomi apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Vykdamas statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.

Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamus sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.

PASTABA: Visi inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20230619-033097 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

3.11. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius prie esamų užstatymo zonų priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo tarnybų transportas galės privažiuoti iš visų pusių; kelių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, o aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m; esami ir numatomi keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, išsidėstę ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; aklakeliai ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, baigiasi ne mažesne kaip 12×12 m aikštele.

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų 2010-12-07 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelė, saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio yra:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Minimalūs priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų yra išlaikomi. Planuojamos užstatymo zonos yra išsidėsčiusios saugiu atstumu nuo aplink planuojamą kvartalą išsidėsčiusių žemės sklypų, kuriuose yra pastatų.

Šalia planuojamo žemės sklypo Nr. 1 Klaipėdos g. komunikaciniame koridoriuje yra įrengtas požeminis gaisrinis hidrantas. Kad planuojamame kvartale būtų užtikrina galimybė gesinti gaisrą bent iš dviejų gaisrinių hidrantų, šalia planuojamo žemės sklypo Nr. 3 siūloma įrengti dar vieną požeminį gaisrinį hidrantą (spręsti

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	31	34	0

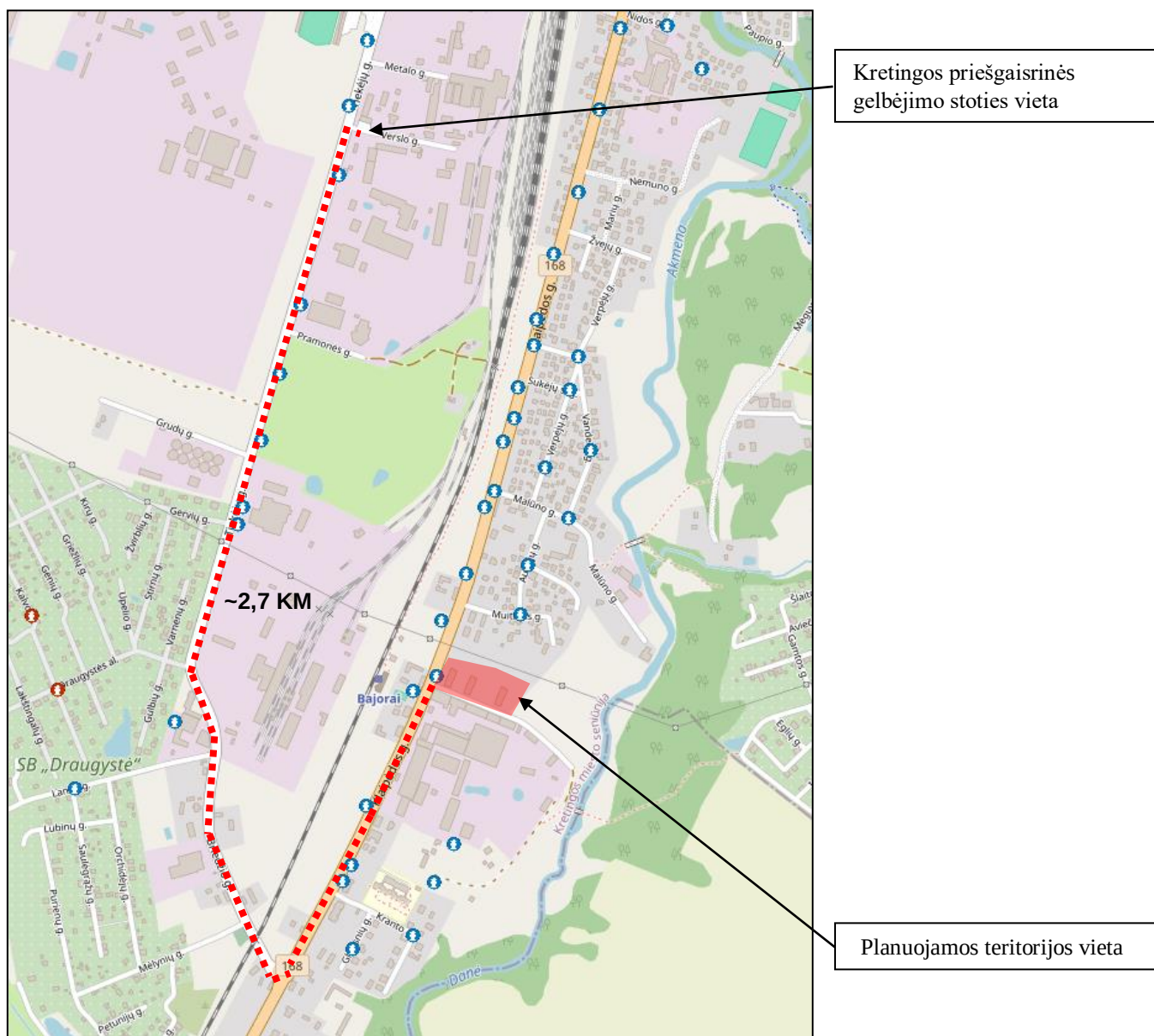
techniniu projektu). Esamas ir siūlomas naujas gaisriniai hidrantai identifikuoti Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01.

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66, VII skyriaus 74 punktu, užstatytose pastatais ir statiniuose teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti (apie 2,7 km atstumu) Kretingos priešgaisrinė gelbėjimo stotis yra adresu, Verslo g. 2, Kretingos mieste.

Žemiau pateikta Kretingos priešgaisrinė gelbėjimo stoties išsidėstymo schema planuojamos teritorijos atžvilgiu (schema parengta ant UAB „Kretingos vandenys“ hidrantų žemėlapis ištraukos):



Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių pastatų gaisrinės saugos taisyklių bei Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius Lietuvos Respublikos projektavimą normuojančius teisės aktus.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR

Lapas

32

Lapų

34

Laida

0

3.12. Teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Žemiau pateikta Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo (toliau – Aprašo), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priedo ištrauka, bendru atveju įvertinus tik galimus pagal detaliojo plano sprendiniais žemės sklypams nustatytus žemės naudojimo būdus planuojamame kvartale:

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2): 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	– 5
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu

Remiantis aukščiau išdėstyta informacija, mažiausia priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamuose žemės sklypuose:

– **Nr. 1**, įvertinus esamą situaciją sklypo dalyje **Nr. 1a**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $3161 \text{ m}^2 \times 30 \% = 948 \text{ m}^2$, o sklypo dalyje **Nr. 1b**, kai naudojimo būdas yra (P) turi būti $30 \text{ m}^2 \times 10 \% = 3 \text{ m}^2$. Dėl susiklosčiusios faktinės situacijos sklypo dalyje Nr. 1b reglamentuojamo minimalaus želdynų ploto numatyti nėra galimybės, tačiau kartu visame žemės sklype Nr. 1 želdynų plotas numatytas ženkliai didesnis – 1270 m^2 . Bendru atveju žemės sklype Nr. 1, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $3191 \text{ m}^2 \times 30 \% = 957 \text{ m}^2$;

– **Nr. 2**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $4193 \text{ m}^2 \times 30 \% = \sim 1258 \text{ m}^2$ (numatyta 2041 m^2);

– **Nr. 3**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $4492 \text{ m}^2 \times 30 \% = \sim 1348 \text{ m}^2$ (numatyta 2180 m^2).

Planuojamuose žemės sklypuose žaliųjų erdvių užimamas plotas šiuo metu atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu. Rengiant žemės sklypų sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Konkrečių techninių projektų rengimo metu žemės sklypuose turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.

Planuojamuose žemės sklypuose augantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2021-03-25 Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-88, bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais 2008-03-12 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 206.

3.13. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamame sklype vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinę veiklą gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai.

3.14. Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams, bus vykdoma ūkinė veikla, galinti mokesčiais papildyti savivaldybės biudžetą. Detaliojo plano sprendiniai teigiamai paveiks miesto centro plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	33	34	0

Socialinei aplinkai:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas turės teigiamos įtakos socialinei aplinkai, kadangi bus sutvarkyta – pritaikyta gyvenamajai veiklai – planuojamos teritorijos aplinka. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas teigiamai paveiks gyventojų užimtumą, kadangi bus sukurtos naujos darbo vietos.

Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenimą. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Nauja ūkinė veikla neplanuojama, jau vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai ir gyvūnijai nepadarys. Planuojama teritorija bus sutvarkyta ir apželdinta, kas teigiamai paveiks gamtinės aplinkos išsaugojimą ir dėl ko pagerės kraštovaizdžio estetinė kokybė.

Ekonominei aplinkai:

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas padės parengti atitinkamus techninius projektus.

Aplinkos kokybės (taršos):

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypų savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:

Sklypų paskirtis ir naudojimo būdai bei teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis *Kretingos miesto BP* (T00086222, 2021-05-13) sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Nauja ūkinė veikla neplanuojama, jau vykdoma ūkinė veikla papildomo triukšmo nesukels. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Nauja statyba nenumatoma, esamos insoliacijos pokytis neplanuojamas.

Detaliojo plano sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

PASTABOS:

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su Pagrindiniu brėžiniu, dok. Nr. ŽŪDC-2023-19-DP-SK-BR-01, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis;
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis;
- Visa, kas nepatenka į detaliuoju planu planuojamo kvartalo ribas – laikyti projektiniu pasiūlymu.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-19-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	34	34	0