

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Teritorijų planavimo dokumentas:

Pasieniečių g., Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas (Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-56-23-150).

1.2. Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija apima kvartalą tarp Palangos, Pasieniečių, Alksnyno ir Tenžės gatvių Kretingos mieste.

1.3. Planavimo pagrindas:

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-08 įsakymas Nr. A1-102 „Dėl Pasieniečių g., Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detaliojo plano rengimo“, planavimo darbų programa.

1.4. Projekto tikslai:

Suformuoti žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų namų Pasieniečių g. 4, 6, 8, 12, 14, Kretingos m., žemės sklypams Pasieniečių g. 10, 16, Palangos g. 61, Kretingos m., detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, 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“ 2023-02-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265380;
2. AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023-02-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265471;
3. Telia Lietuva, AB 2023-02-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265456;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-02-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265791;

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: Pasieniečių g., Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas			
	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida	
A 2005	Arch. PV	G. Sakavičienė					0	
LT	Organizatorius: Kretingos r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR		Lapas 1	Lapų 40

5. UAB „Kretingos vandenys“ 2023-03-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265901;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-03-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266151;
7. VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-03-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266206;
8. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-03-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266594;
9. Kretingos r. savivaldybės administracijos 2023-03-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266863.

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-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	40	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 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 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 automob. 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:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

3

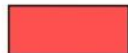
Lapų

40

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
	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)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Gyvenamoji teritorija.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerinės 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
	CG.3	Kitų urbanistinių dalių centrų zona Plėtros būdas: CG.3, CG.4, CG.5 – modernizavimas, renovavimas CG.4x, CGu.4x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerinės 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
	CGu.4				2-4	63	1,8	CG.4 – reguliarus mišrus, centro perimetris CGu.4 – perimetris uždarų kvartalų
	PA.1	Paslaugų zona Plėtros būdas: PA.1, PA.3, PA.4, PA.5 – status quo	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Paslaugų teritorija.	Komerinės 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 stovinčių pastatų;
	PA.3				2-3	72	1,8	Reguliarus mišrus
	PA.4	PA.4n – nauja plėtra (neprioritetinė) PA.3x, PA.4x – nauja plėtra (rezervinė)			2-4	72	2,2	
	PA.5				2-5	72	2,7	
	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.	–	–	–	

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamos teritorijos dalis išsidėsčiusi perimetru išilgai Palangos ir Pasieniečių gatvių patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CGu.4, kuriai numatytas plėtros būdas – nauja plėtra (rezervinė), o likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CG.4, kuriai numatytas plėtros būdas – modernizavimas. Tai gyvenamųjų centrų zonos atskirose miesto dalyse, kur formuojamos intensyvesnio užstatymo gyvenamosios teritorijos, išdėstomos gyventojų aptarnavimo įstaigos, darbo vietos, o mažmeninių prekybos objektų bendras plotas – 1000 m².

Planuojamo kvartalo funkcinėms zonoms taikomi žemiau išvardinti reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės paskirties teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- Maksimalus leistinas užstatymo aukštų skaičius – nuo 2 iki 4 aukštų;
- Didžiausias leistinas užstatymo tankis UT – 63%;
- Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI – 1,8;
- Kvartalo užstatymo tipas: CGu.4 – perimetris uždarų kvartalų; CG.4 – reguliarus mišrus, centro perimetris.

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojama teritorija yra dalis didesnės gyvenamojo centro zonos, išsidėsčiusios vakarinėje Kretingos miesto dalyje prie Palangos, Pasieniečių ir Tiekėjų gatvių, kuriai keliami tie patys reikalavimai kaip ir planuojamai teritorijai.

Pietinėje pusėje šalia planuojamos teritorijos yra išsidėsčiusi intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona GG.3n, o pietrytinėje pusėje šalia planuojamos teritorijos kitoje Pasieniečių gatvės pusėje yra įsiterpusi intensyviai naudojamų želdynų zona BZ, skirta intensyviai naudojamiems rekreacinės paskirties želdynams, parkams, skverams, taip pat kitoms bendro naudojimo erdvėms.

- [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 nekategoriizuotos 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
- Pramoginių laivų trasos

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
- 110 kV transformatorių pastotės
- Transformatorinės

- Vėjo elektrinės
- Elektros linijų apsaugos zona
- Vėjo elektrinių apsaugos zonos

Magistraliniai dujotiekiai ir naftotiekiai

- Magistralinis dujotiekis
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorija (po 200 m į abi puses nuo vamzdinio ašies)
- Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdinio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą
- Dujų skirstymo stotis

Pastatų aukštų skaičius / užstatymo pobūdis

- 5-9 aukštai
- 2-5 aukštai / centro
- 2-5 aukštai / pagrindinio centro
- 2-5 aukštai
- 2-4 aukštai / perimetris užstatymas
- 2-4 aukštai / centro
- 2-4 aukštai
- 2-3 aukštai / perimetris užstatymas
- 2-3 aukštai
- 2-3 aukštai / pagrindinio centro



Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

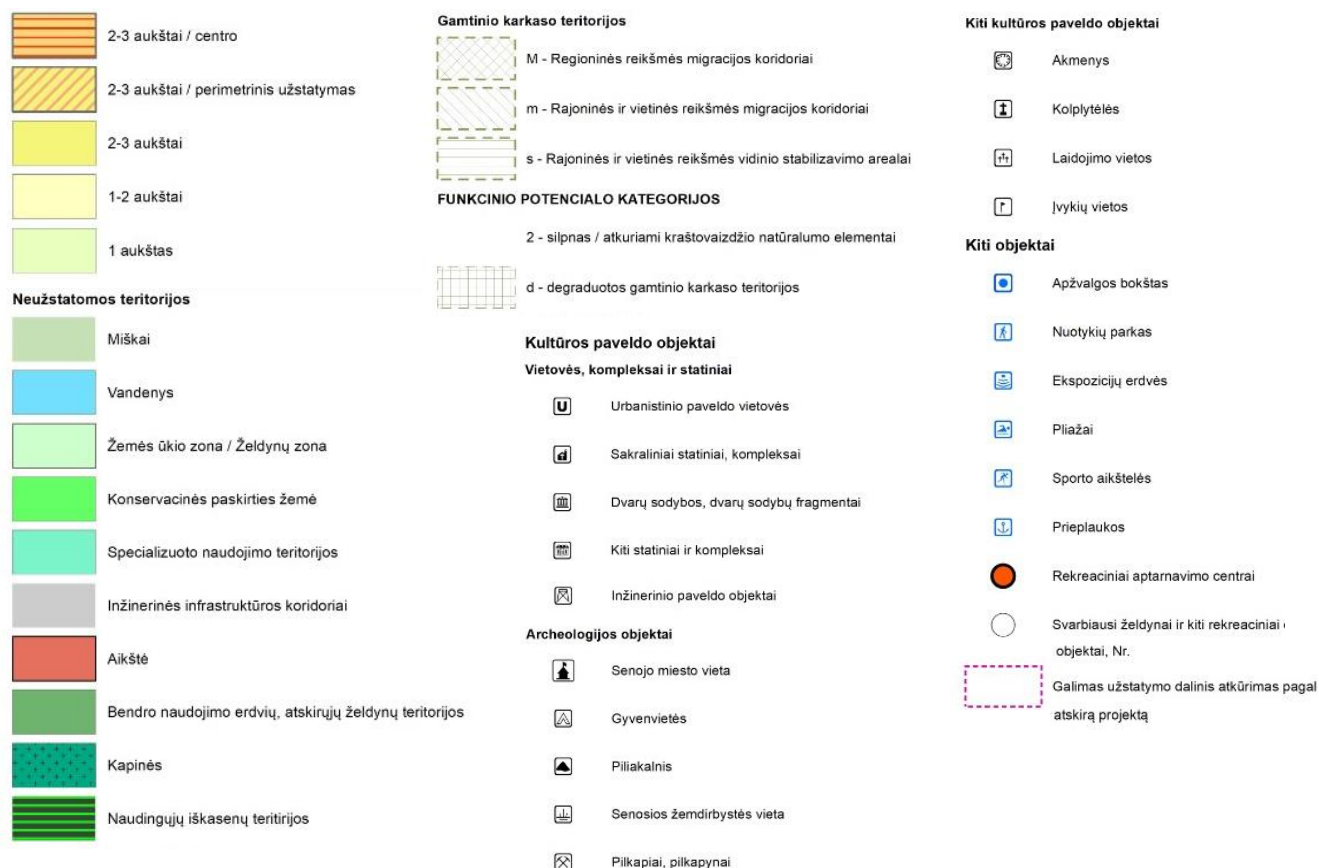
5

Lapų

40

Laida

0



Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, kaip ir visoje iš GC.4 ir GCu.4 funkcinių zonų susidedančioje gyvenamųjų centrų teritorijoje, į kurią patenka ir planuojamas kvartalas, planuojamoje teritorijoje numatyti 2-4 aukštų pastatai su perimetriniu užstatymo pobūdžiu GCu.4 dalyje. Kitose pietų ir vakarų kryptimis esančiose gretimose teritorijose išsidėstę intensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos GG.3 ir GG.3n, kuriose numatytas žemesnių 2-3 aukštų pastatų užstatymo pobūdis.

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

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Ribos

- Savivaldybės riba
- Kretingos miesto riba
- Planuojama teritorija

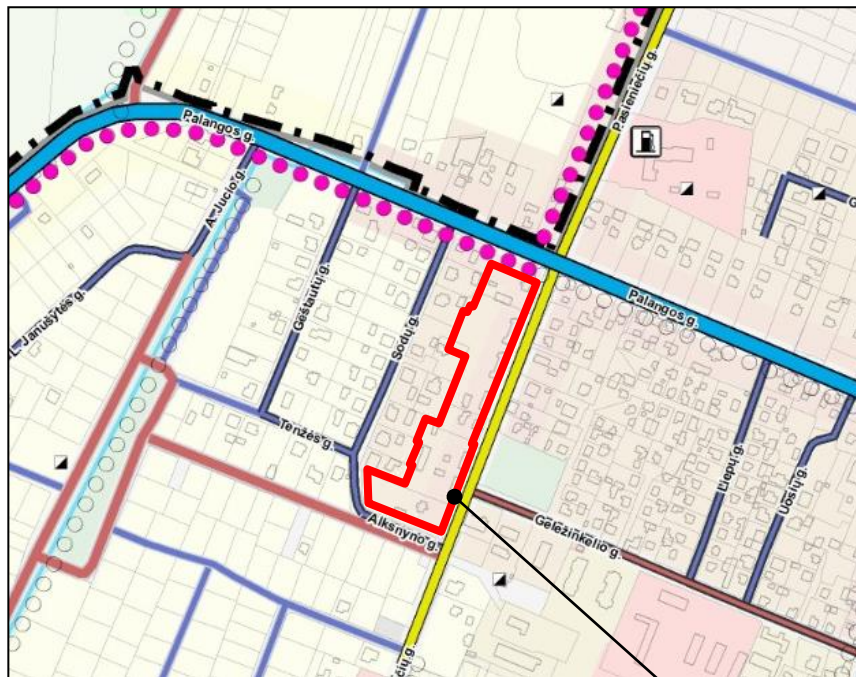
Teritorijų panaudojimas

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

Susisiekimo infrastruktūra

Valstybinės reikšmės keliai už miesto ribų

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai



Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

6

Lapų

40

Laida

0

Kiti keliai, gatvės ir objektai

-  B kategorijos gatvė sutampanti su magistraliniu keliu A11
-  B kategorijos gatvės sutampančios su krašto keliais
-  B kategorijos gatvės sutampančios su rajoniniais keliais
-  Kitos B kategorijos gatvės
-  C kategorijos gatvės sutampančios 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
-  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 geležinkelių sankirtos transporto mazgo įrengimo galimybių studijos analizės teritorija

Kita infrastruktūra**Elektros tiekimo infrastruktūra**

-  110 kV elektros orinės linijos
-  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

PASTABOS:

1. Numatomos naujos jungtys su valstybinės reikšmės keliais galimos tik išlaikius reglamentuojamus atstumus tarp sankryžų ir nuvažų. Jei reglamentuojami atstumai tarp sankryžų ir nuvažų 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, planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais, kuriuos valdo, naudoja ir jais disponuoja AB Lietuvos automobilių kelių direkcija ir nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas.

Planuojamas kvartalas išsidėstęs tarp B kategorijos Palangos gatvės, C kategorijos Pasieniečių gatvės bei D kategorijos Alksnyno ir Tenžės gatvių.

Kretingos miesto BP sprendiniais Alksnyno gatvę numatyta pratęsti šiaurės-vakarų kryptimi iki bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorijos, kartu su dviračių-pėsčiųjų taku išsidėsčiusios išilgai vandens kanalo apie 300 m atstumu į vakarų pusę nuo planuojamos teritorijos.

Palangos gatvės komunikaciniame koridoriuje numatytas dviračių-pėsčiųjų takas. Dalis dviračių trasos Palangos gatvėje suplanuota kaip nacionalinės reikšmės dviračių takas, kuris ties planuojama teritorija sukasi šiaurės kryptimi į Pasieniečių gatvę.

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

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**Ribos, zonos**

- Savivaldybės riba
- Miesto riba
- Planuojama teritorija
- Vandens telkiniai
- Kapinės

- Upės, upeliai
- Kanalizuotos upių dalys

Elektrų tiekimo infrastruktūra

- 110 kV elektros linijos
- 330 kV elektros linijos
- 0,4 kV elektros linijos
- 10 kV elektros linijos
- 35 kV elektros linijos
- 0,4 kV elektros kabelinės linijos
- 10 kV elektros kabelinės linijos
- 35 kV elektros kabelinės linijos

- Transformatorinės

Magistraliniai ir skirstomieji dujotiekiai

- Magistralinis dujotiekis

Vandentvarkos infrastruktūra

- Esami pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Numatomi pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Esami buitinių nuotekų svarbiausi savitakiniai kolektoriai
- Esamos buitinių nuotekų slėginės linijos
- Numatomi buitinių nuotekų svarbiausi savitakiniai kolektoriai
- Numatomos buitinių nuotekų slėginės linijos
- Esamos buitinio nuotakyno siurblinės
- Numatomos buitinio nuotakyno siurblinės
- Esamos paviršinių (lietaus) nuotekų linijos
- Numatomos paviršinių (lietaus) nuotekų linijos
- Esamos paviršinių (lietaus) nuotekų valyklos
- Numatomos paviršinių (lietaus) nuotekų valyklos

Šilumos tiekimo infrastruktūra

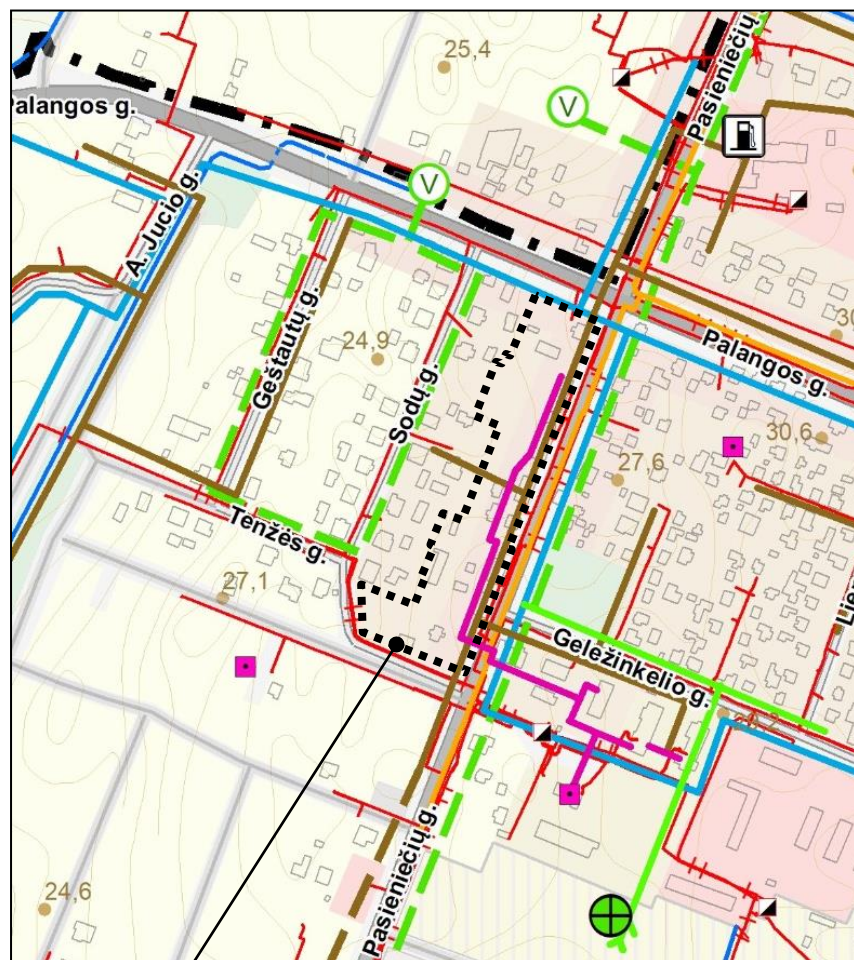
- Katilinės
- Šilumos tiekimo tinklai

Kiti objektai, zonos

- Esamos degalinės

Naudingųjų iškasenų telkiniai

- Angliavandeniliai (prognoziniai išžvalgyti)



Planuojamos teritorijos vieta

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, į planuojamą teritoriją yra atvesti (arba įrengti planuojamą kvartalą ribojančių gatvių komunikaciniuose koridoriuose) pagrindiniai elektros, vandens ir šilumos tiekimo, savitakiniai buitinių nuotekų bei dujotiekio tinklai.

Centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra, tačiau planuojamą teritoriją iš rytų pusės ribojančioje Pasieniečių gatvėje numatoma įrengti paviršinius (lietaus) nuotekų tinklus su paviršinių (lietaus) nuotekų valykla.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra Geležinkelio gatvėje, iš kurios paviršinės (lietaus) nuotekos surenkamos į netoli esančią paviršinių (lietaus) nuotekų valyklą. (Į Geležinkelio gatvę patenkama iš Pasieniečių gatvės ties planuojamo kvartalo pietine dalimi).

Potencialių taršos žinių darančių įtaką planuojamam kvartalui planuojamoje teritorijoje ar netoli jos neidentifikuota.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

8

Lapų

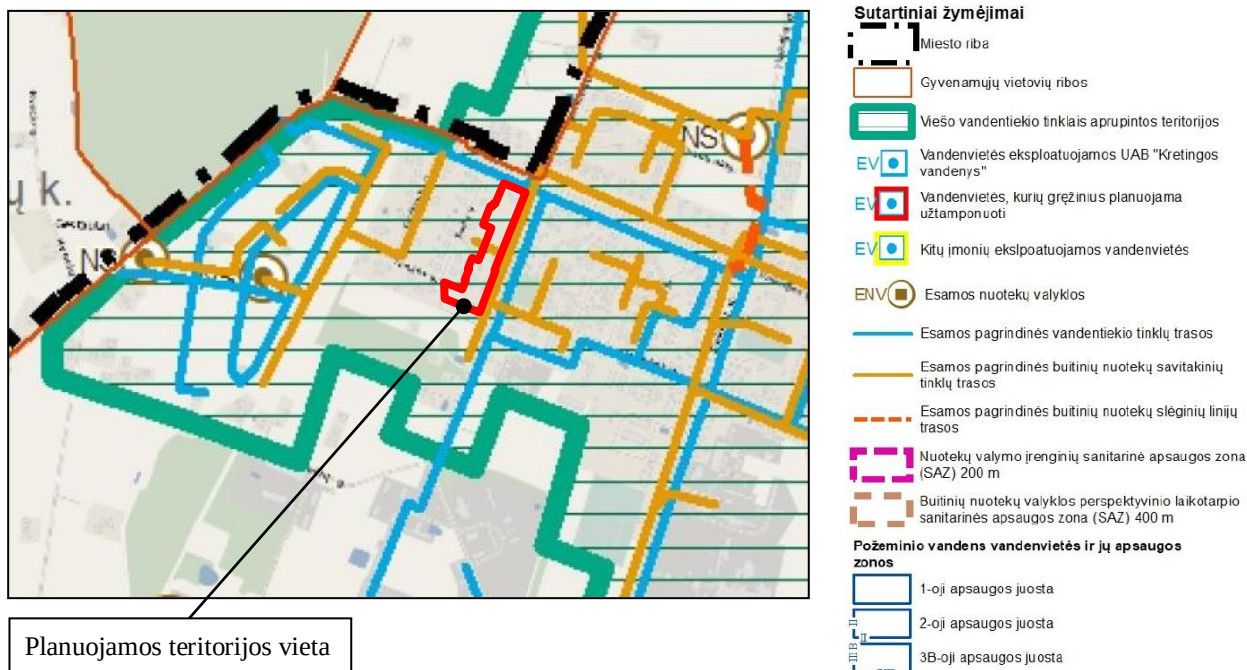
40

Laida

0

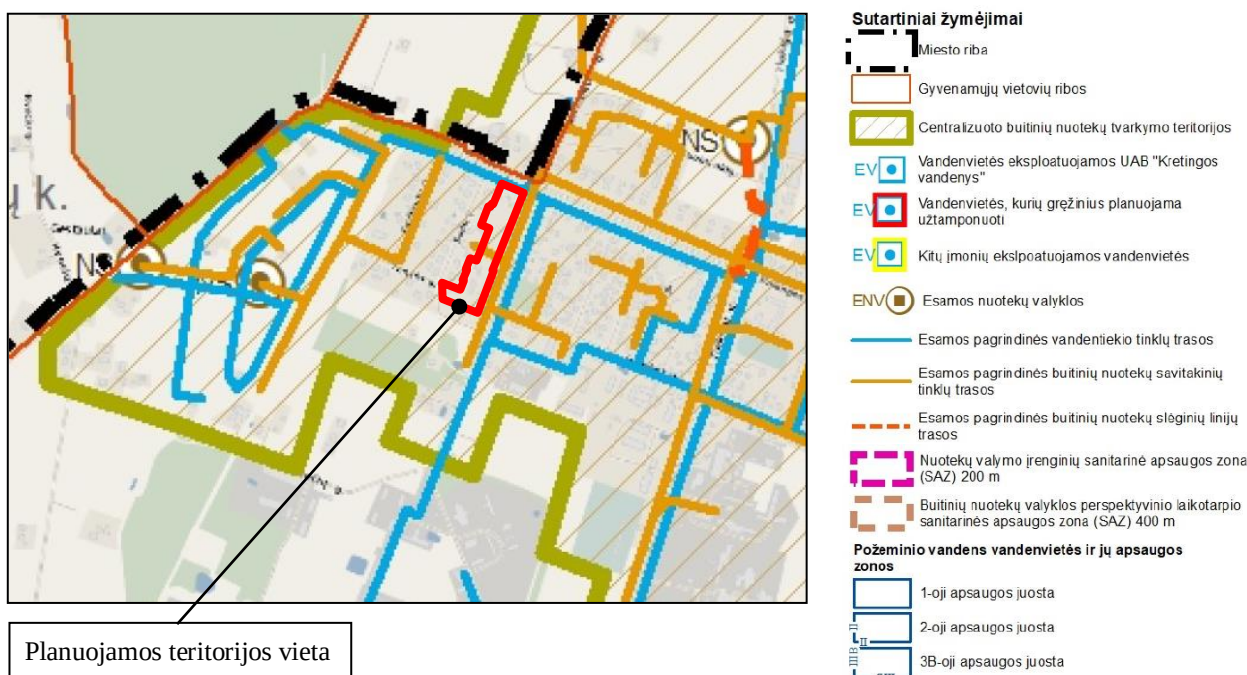
2.1.2. *Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas (T00086297, 2021-05-27)*

• [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. Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia pagrindinių vandentiekio tinklų trasų. Planuojama teritorija į požeminio vandens vandenvietės ir jos apsaugos zonas nepatenka.

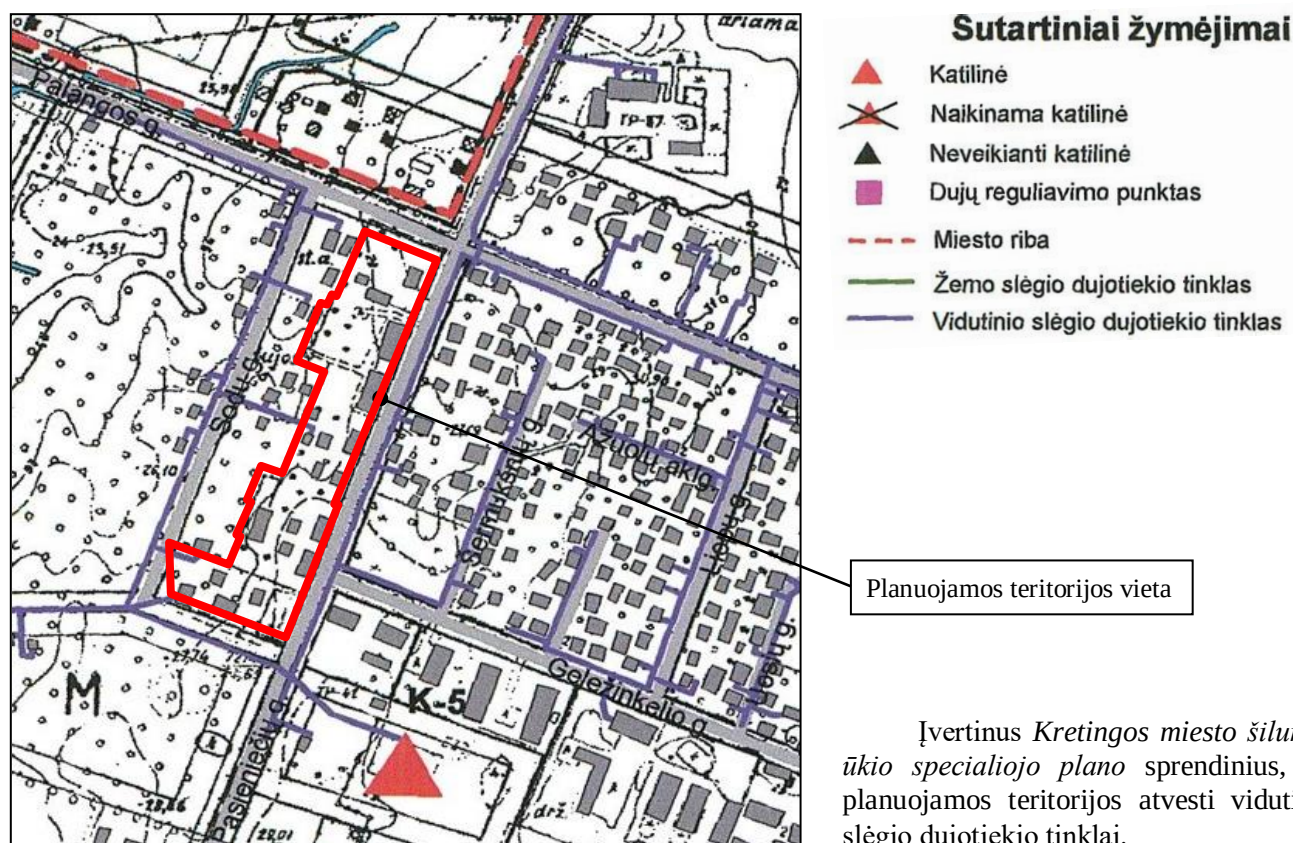
• [Kretingos miestas ir jo prieigos] Ištrauka iš *Centralizuota buitinių nuotekų surinkimo sistema aptarnaujamos teritorijos brėžinio*:



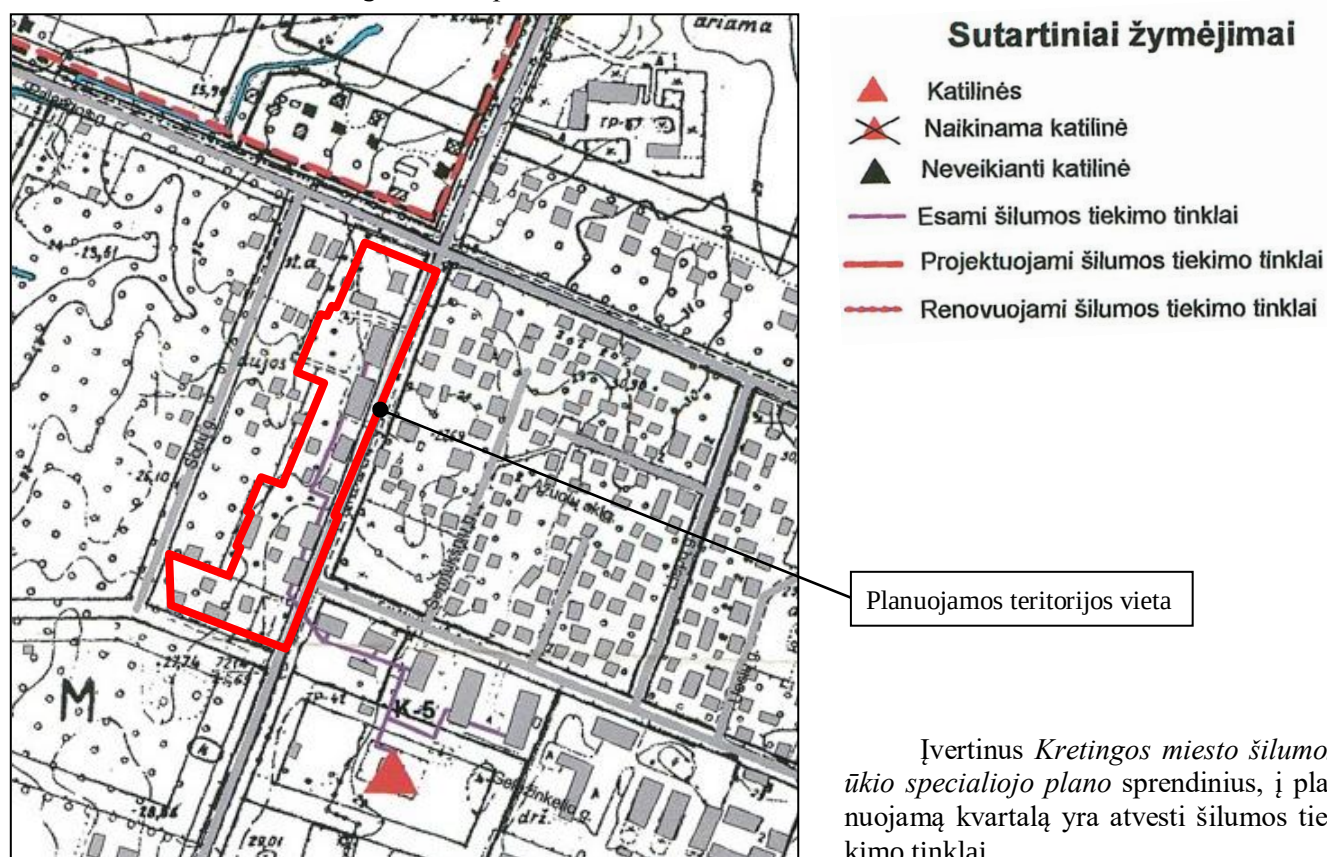
Įvertinus specialiojo plano koregavimo sprendinius, planuojamas kvartalas patenka į centralizuoto buitinių nuotekų tvarkymo teritoriją Kretingos mieste. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra įrengtos pagrindinės buitinių nuotekų savitakinių tinklų trasos. Planuojama teritorija nei į buitinių nuotekų valymo įrenginių sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

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

- Ištrauka iš Kretingos miesto plano su dujotiekio tinklais brėžinio:



- Ištrauka iš Kretingos miesto plano su šilumos tiekimo tinklais brėžinio:



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

- Ištrauka iš Kretingos miesto sprendinių brėžinio:

SUTARTINIAI ŽENKLAI**Traukos objektai**

- Turizmo informacijos centras
- Sporto aikštynai
- Esamos bažnyčios
- Mokyimo įstaigos
- Muziejai
- Viešųjų paplūdimių vietos

Kretingos miesto bendrasis planas

- Planuojamas sporto aikštynas
- Planuojami gyvenviečių parkai
- Esamos visuomeninės teritorijos
- Planuojamos visuomeninės teritorijos

- Rekomenduojamos dviračių parkavimo vietos
- Trumpalaikio sustojimo aikštelės

Dviračių trasos

- Esamos susisiekimo paskirties dviračių trasos

Pagal prioritetą

- I prioriteto dviračių trasos
- II prioriteto dviračių trasos

Pagal paskirtį

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

- Dviračių trasų susikirtimai su geležinkeliu (įrengti dviejų lygių)

Gretimų savivaldybių parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

- Esami ir planuojami dviračių takai, maršrutai gretimose savivaldybėse

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Kretingos rajono savivaldybės administracinės ribos
- Nauja Kretingos miesto riba (pagal Kretingos miesto bendrąjį planą)

Susisiekimo infrastruktūra

- Magistralinis kelias (kelio Nr.)
- Krašto kelias (kelio Nr.)
- Rajoninis kelias (kelio Nr.)
- Kiti keliai ir gatvės
- Planuojami aplinkkeliai (pagal Kretingos miesto bendrąjį planą)
- Geležinkelis ir jo apsaugos zona (miestuose - 20 m, kaimo vietovėse - 45 m, nesaugomose pervažose kaimo vietovėse - 70 m abipus kraštinių kelių ašų)
- Autobusų stotis
- Pėsčiųjų, dviračių tilteliai per Akmenos upę

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos

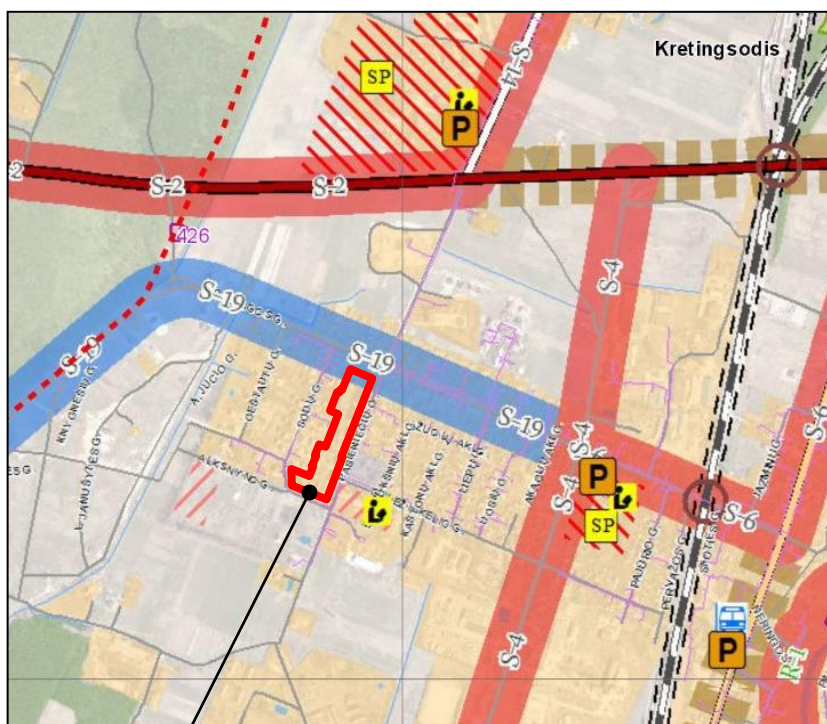
- Kultūros paveldo objektai (Nr. plane)
- Kultūros vertybių teritorijos (Nr. plane)
- Kultūros paveldo objektų ir teritorijų apsaugos zonos

Mišškai

- Valstybiniai miškai
- Kiti miškai

Žemėnauda

- Užstatytos teritorijos
- Sodų bendrijos
- Vandens teritorija



Planuojamos teritorijos vieta

Perspektyvinis dviračių takų tinklas Kretingos mieste

Tako Nr.	Trasos pavadinimas	Trasos tipas	Trasos ilgis, km	Prioritetas
Susisiekimo paskirties takai				
S-2	Kretinga – Vydmantai	Pėsčiųjų-dviračių takas	4,6	I
S-4	Klaipėdos – Tiekėjų – Šiaulių pl., Kretingos m.	Pėsčiųjų-dviračių takas	3,5	I
S-6	Melioratorių – Palangos g., Kretingos m.	Pėsčiųjų-dviračių takas	3,3	I
S-19	Palangos g. (Kretingos m.) – Vydmantai	Pėsčiųjų-dviračių takas	6	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, šiaurinėje pusėje planuojama teritorija yra išsidėsčiusi prie perspektyvinės II prioriteto dviračių trasos S-19 – susisiekimo paskirties dviračių-pėsčiųjų tako „Palangos g. (Kretingos m.) – Vydmantai. Ši trasa vakarų pusėje ties Kretingos miesto riba susijungia su esamais ir planuojamais dviračių takais, maršrutais gretimose savivaldybėse.

Į rytų pusę nuo planuojamo kvartalo dviračių trasa S-19 jungiasi su šiuo specialiuoju planu numatyta I prioriteto dviračių trasa S-4 – susisiekimo paskirties pėsčiųjų-dviračių taku „Klaipėdos – Tiekėjų – Šiaulių pl., Kretingos m.“.

Visos šios trasos jungiasi į bendrą perspektyvinį dviračių takų tinklą, apimančią visą Kretingos miesto teritoriją ir jo prieigas.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

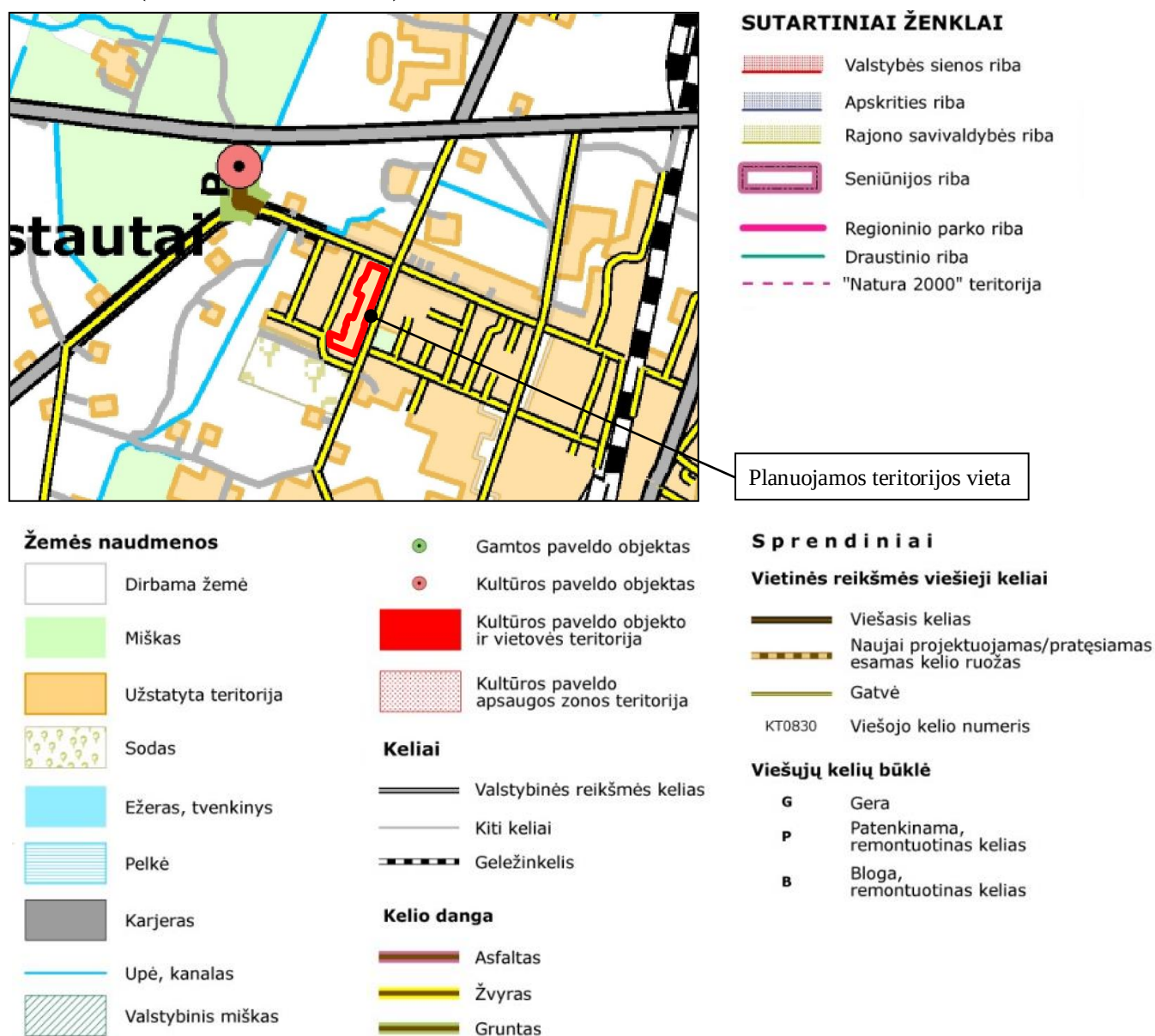
11

Lapų

40

Laida

0

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

Įvertinus *Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schemos* sprendinius, planuojama teritorija yra išsidėsčiusi prie esamų vietinės reikšmės viešojo kelių – gatvių.

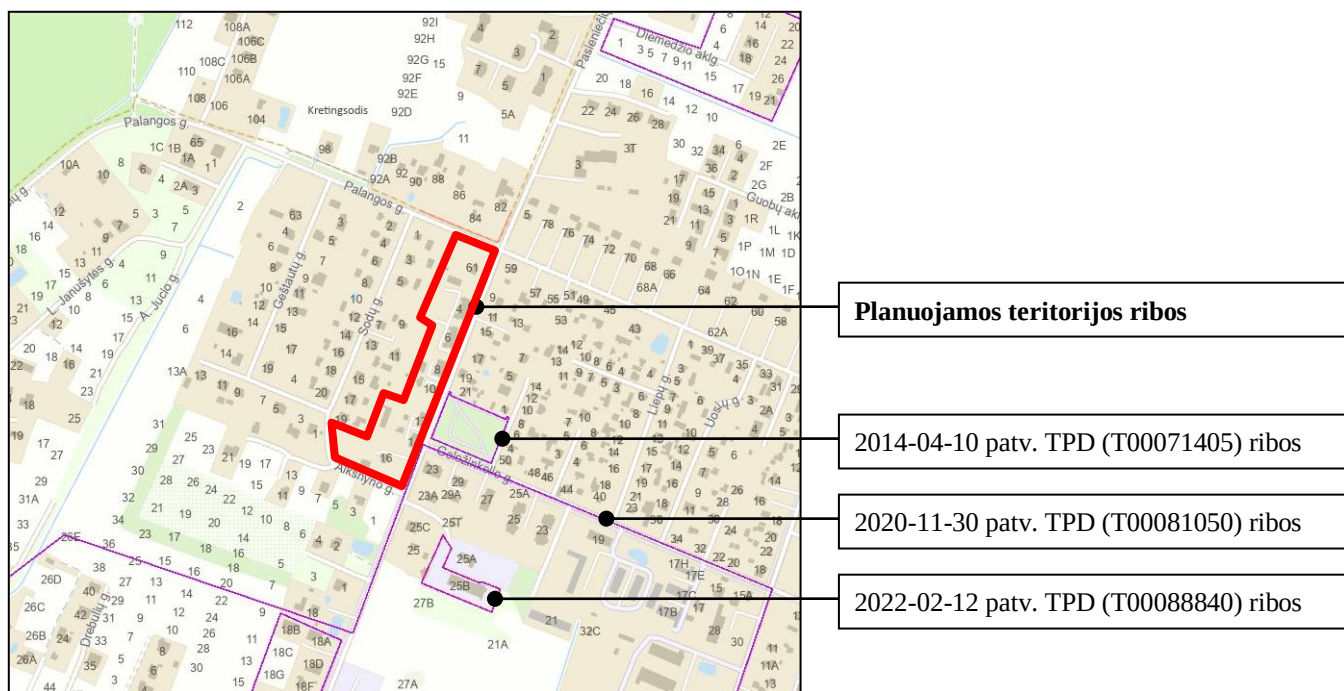
Planuojamai teritorijai *Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schemos* sprendiniai įtakos neturi.

PASTABA:

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.

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

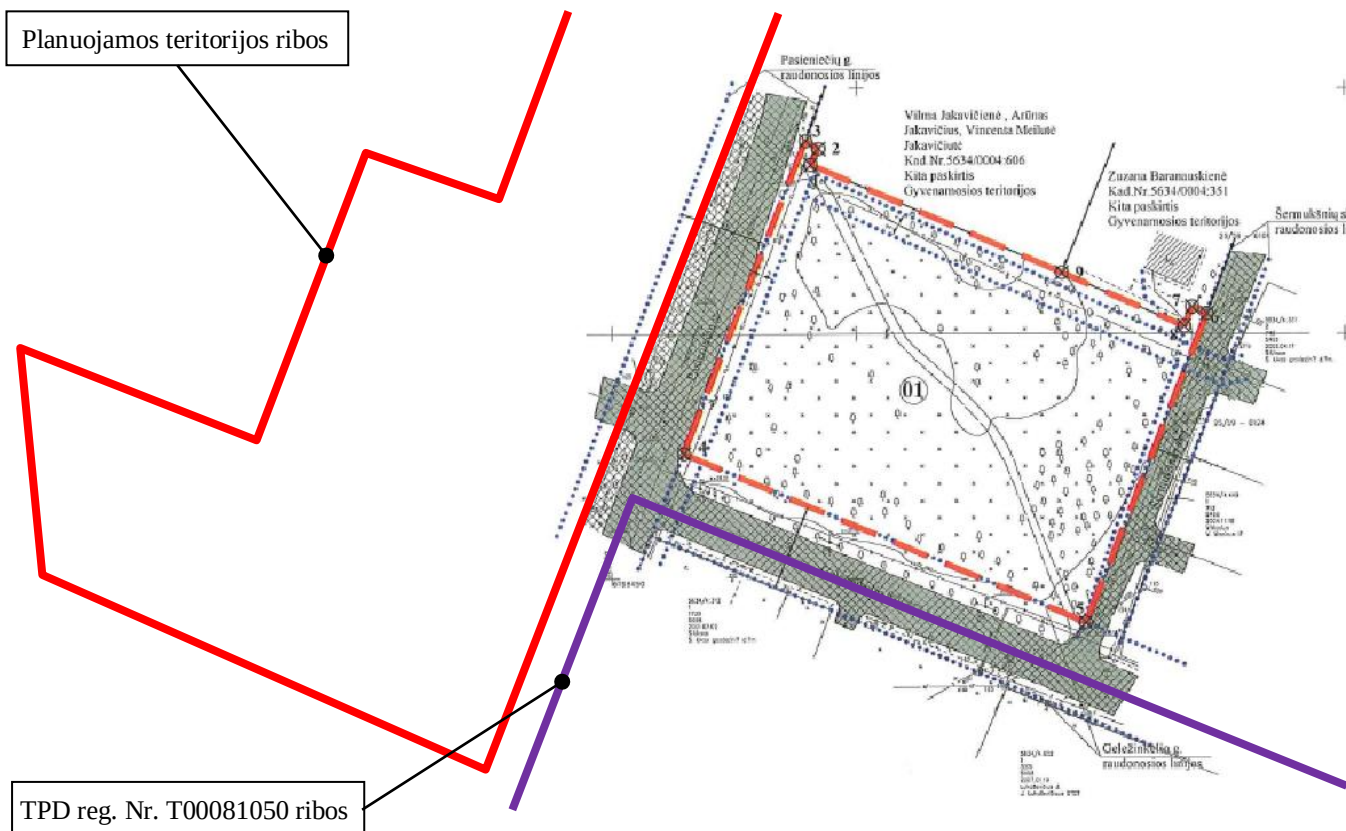
- *Situacijos schema* (www.tpdriis.lt informacija):



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 detaliaisiais planais neturi.

Situacijos schemoje identifikuotų patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ištraukos pateiktos žemiau.

- Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento *Žemės sklypo Pasieniečių g./Geležinkelio g. Kretingos m., Kretingos raj. sav., planas* (T00071405, 2014-04-10):



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

13

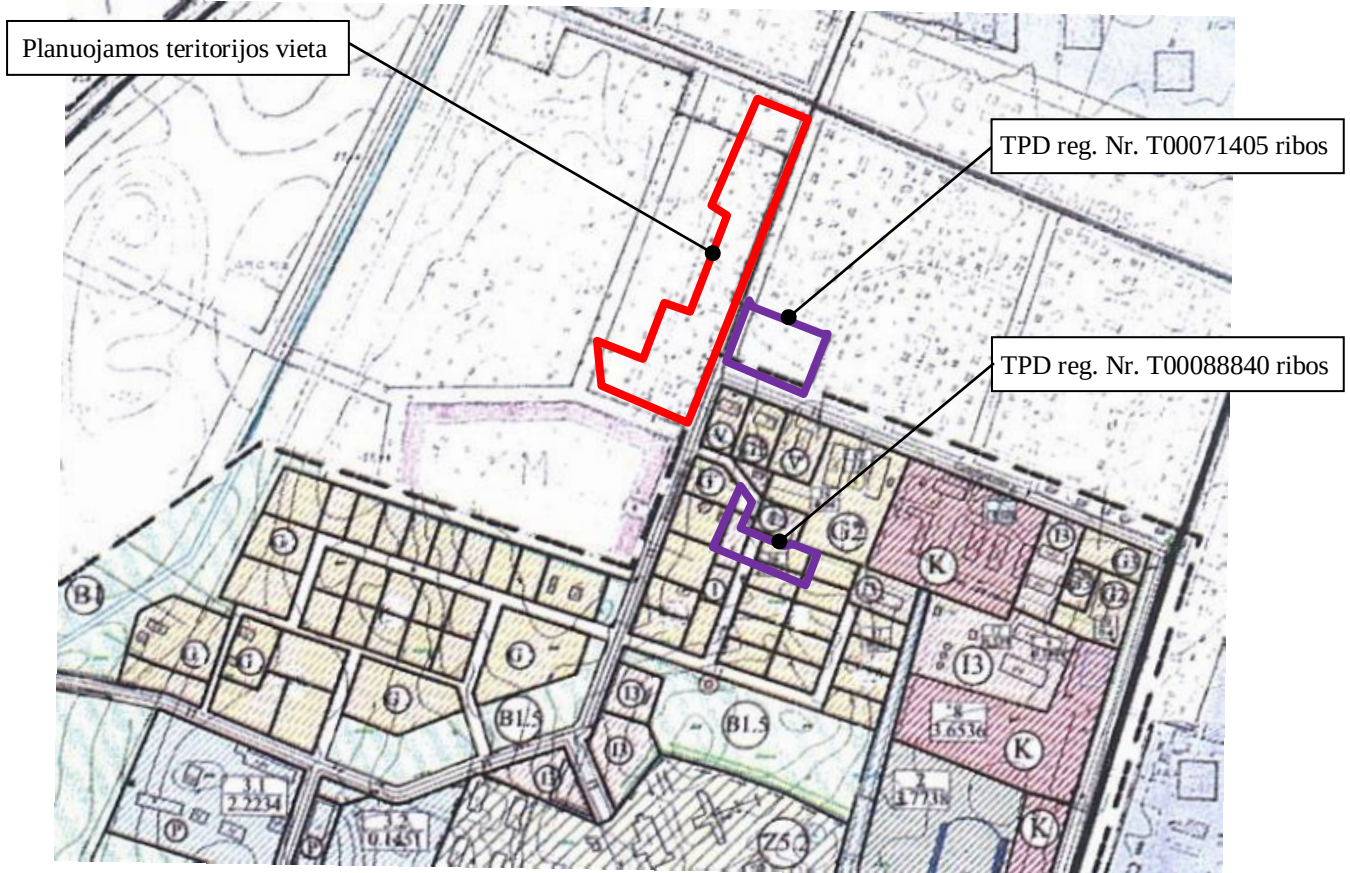
Lapų

40

Laida

0

- Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento *Teritorijos Pasieniečių g. (prie Tiekėjų g.) Kretingoje detalusis planas* (T00081050, 2000-11-30):



- Ištrauka iš patvirtinto teritorijų planavimo dokumento *Žemės sklypo (kad. Nr. 5634/0004:550 Kretingos m. k.v.) Kretinga, Pasieniečių g. 25B detalusis planas* (T00088840, 2022-05-12):



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

14

Lapų

40

Laida

0

2.2. Planuojamos teritorijos vieta

Planuojama teritorija išsidėsčiusi prie Kretingos miesto ribos šiaurvakarinėje Kretingos miesto dalyje ir apima laisvą žemės sklypais nesuformuotą valstybinės žemės plotą prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų, išsidėsčiusių adresais Pasieniečių g. 4, 6, 8, 12, 14, Kretingoje, bei žemės sklypus, esančius adresais Pasieniečių g. 10, 16 ir Palangos g. 61, Kretingoje. Planuojamos teritorijos plotas – apie 2,4 ha.

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



Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 27,26 m iki 29,76 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė sklypo paviršiaus altitudė – 28,51 m.

2.3. Pagrindiniai planuojamos teritorijos sklypų duomenys

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Sklypo plotas, ha	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastabos
1.	5634/0004:591	Palangos g. 61, Kretinga	0,3819	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fiziniai asmenys	Statinių informacija pateikta aišk. r. 2.4. dalies lentelėje, Eil. Nr. 1
2.	5634/0004:323	Pasieniečių g. 10, Kretinga	0,1538	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Lietuvos Respublika, fiziniai asmenys; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; nuomos sutartis – fizinis asmuo	Statinių informacija pateikta aišk. r. 2.4. dalies lentelėje, Eil. Nr. 2
3.	5634/0004:376	Pasieniečių g. 16, Kretinga	0,4443	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudoji-	Fizinis asmuo	Sutartinė hipoteka – 2018-02-09 Nr. M-734,

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

15

Lapų

40

Laida

0

				mo pobūdis – Maža- aukščių gyvenamųjų namų statybos)		2021-01-26 Nr. 529; Statinių informacija pa- teikta aišk. r. 2.4. dalies lentelėje, Eil. Nr. 3
--	--	--	--	--	--	---

Į planuojamą teritoriją patenkantiems žemės sklypams, esantiems adresais Palangos g. 61 ir Pasieniečių g. 16, Kretingoje, vis dar yra įregistruoti gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas ir mažaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo pobūdis, nors 2014-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymu 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.

2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas

(VĮ „Registru 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.	Palangos g. 61, Kretinga	Pastatas – Gyvenama- sis namas (Gyvenamo- ji (vieno buto pastatai))	5693-5002- 5010	1A1m	1	120,00	Fiziniai asmenys	–
		Pastatas – Tvartas (Pagalbinio ūkio)	5693-5002- 5020	2I1p	1	109,00		
		Pastatas – Daržinė (Pagalbinio ūkio)	5693-5002- 5031	4I1ž	1	58,00		
		Pastatas – Daržinė (Pagalbinio ūkio)	5693-5002- 5042	5I1ž	1	35,00		
		Kiti inžineriniai stati- niai – Kiemo statiniai (šulinys, tvora, lauko tualetas, kiemo aikš- telė) (Kiti inžineriniai statiniai)	5693-5002- 5053	–	–	–		
2.	Pasieniečių g. 10, Kretinga	Pastatas – Gyvenama- sis namas (Gyvenamo- ji (vieno buto pastatai))	5695-6001- 1014	1A1p	1	105,00	Fiziniai asmenys	Iškelta byla, su- sijusi su NT nuo 2023-07-04 (Plungės apylin- kės teismas)
		Pastatas – Tvartas (Pagalbinio ūkio)	5695-6001- 1025	2I1p	1	51,00		–
		Kiti inžineriniai stati- niai – Kiemo statiniai (stoginė, tvora, kiemo aikštelė, atliekų duo- bė, šulinys, rūkykla) (Kiti inžineriniai statiniai)	5695-6001- 1036	1k-6k	–	–		–
3.	Pasieniečių g. 16, Kretinga	Pastatas – Gyvenama- sis namas (Gyvenamo- ji (vieno buto pastatai))	5693-6001- 6015	1A1m	1	102,00	Fizinis asmuo	Sutartinė hipo- teka – 2018-02- 09 Nr. M-734, 2021-01-26 Nr. 529
		Pastatas – Ūkinis pa- statas (Pagalbinio ūkio)	5693-6001- 6026	2I1ž	1	124,00		
		Pastatas – Daržinė (Pagalbinio ūkio)	5693-6001- 6037	3I1ž	1	57,00		
		Kiti inžineriniai stati- niai – Kiemo statiniai (šulinys, tvora, lauko tualetas) (Kiti inžine- riniai statiniai)	5693-6001- 6048	K	–	–		

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR

Lapas

16

Lapų

40

Laida

0

4.	Pasieniečių g. 4, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5697-5003-5010	1A4p	4	385,00	Daugiabučio namo savininkų bendrija „Pasienietis“	Sklypas nesuformuotas; 20 butų
5.	Pasieniečių g. 6, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5697-5003-6018	2A4p	4	385,00	Turto administratorius – UAB „Kretingos būstas“	Sklypas nesuformuotas; 20 butų
6.	Pasieniečių g. 8, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5696-3001-9015	1A2p	2	249,00	Turto administratorius – UAB „Kretingos būstas“	Sklypas nesuformuotas; 12 butų
		Pastatas – Sandėlis (Pagalbinio ūkio)	5696-3001-9026	2I1p	1	92,00	Fiziniai asmenys	
7.	Pasieniečių g. 12, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5695-8002-7014	1A2p	2	221,00	Turto administratorius – UAB „Kretingos būstas“	Sklypas nesuformuotas; 6 butai
		Pastatas – Ūkinis pastatas (Pagalbinio ūkio)	5695-8002-7025	2I1p	1	40,00	Fiziniai asmenys	
		Pastatas – Ūkinis pastatas (Pagalbinio ūkio)	5695-8002-7036	3I1p	1	110,00	Fiziniai asmenys	
8.	Pasieniečių g. 14, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5695-8002-8011	1A2p	2	221,00	Turto administratorius – UAB „Kretingos būstas“	Sklypas nesuformuotas; 6 butai
		Pastatas – Sandėlis (Pagalbinio ūkio)	5695-8002-8022	2I1p	1	41,00	Fiziniai asmenys	
		Pastatas – Sandėlis (Pagalbinio ūkio)	5695-8002-8033	3I1p	1	110,00	Fiziniai asmenys	

Į planuojamą kvartalą patenka 5 daugiabučiai pastatai (su savo priklausiniais) prie kurių žemės sklypai nėra suformuoti.

2.5. Gretimybės

Išskyrus šiaurinėje pusėje tarp įregistruotų žemės sklypų įsiterpusį apie 6 m pločio ir apie 0,0258 ha ploto nesuformuotą laisvos valstybinės žemės plotą, planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su įregistruotais žemės sklypais.

Lentelėje pateikta VĮ „Registrų 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.	5634/0004:1180	(Palangos g.) Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5160-2729), Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5160-2750), Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5160-2761), Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5160-2772), Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5157-1587), Kelias (gatvė) – Pėsčiųjų takas (4400-5160-2783, (formuojamas))	Kretingos rajono savivaldybė
2.	5634/7001:162	(Pasieniečių g.) Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretingos rajono savivaldybė	–	–

				gos rajono savi- valdybė		
3.	5634/0004:889	Alksnyno g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tink- lų koridorių terito- rijos	Lietuvos Respu- blika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretin- gos rajono savi- valdybė	—	—
4.	5634/0004:891	Alksnyno g., Kretinga (adresas nesuteiktas)	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių ko- munikacijų aptar- navimo objektų teritorijos	Lietuvos Respu- blika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM	—	—
5.	5634/0004:805	Alksnyno g. 1, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	—	—
6.	5634/0004:816	Alksnyno g. 3, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyve- namųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-3732-5661)	Fizinis asmuo; hipoteka
7.	5634/0004:813	Alksnyno g. 5, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	—	—
8.	5634/0004:815	Alksnyno g. 7, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	—	—
9.	5634/0004:812	Alksnyno g. 9, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	—	—
10.	5634/7001:161	Tenžės g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tink- lų koridorių terito- rijos	Lietuvos Respu- blika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; panaudos sutartis – Kretin- gos rajono savi- valdybė	Kelias (gatvė) – Tenžės gatvė (4400-4869-8035), Kelias (ga- tvė) – Tenžės g. Nr. KT8128 (4400-5740-0804), Kelias (ga- tvė) – Tenžės g. Nr. KT8128 (4400-5740-0810), Kelias (ga- tvė) – Tenžės g. Nr. KT8128 (4400-5740-0821),	Kretingos rajono savivaldybė
11.	5634/0004:144	Tenžės g. 1, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo; hipoteka	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-0380-8135)	Fizinis asmuo; hipoteka
12.	5634/0004:89	Sodų g. 19, Kretinga	Kita; Gyvenamo- sios teritorijos (naudojimo pobū- dis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis na- mas (5699-1005-3019), Pasta- tas – Garažas (5699-1005- 3020), Pastatas – Tvirtas (5699-1005-3032), Pastatas –	Fiziniai asmenys

			statybos)		Viralinė (5699-1005-3040), Pastatas – Sandėlis (5699-1005-3051), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (5699-1005-3062)	
13.	5634/0004:165	Sodų g. 17, Kretinga	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (4400-0634-3773), Pastatas – Ūkinis pastatas (5699-1005-3051)	Fizinis asmuo
14.	5634/0004:95	Sodų g. 15, Kretinga	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (5699-5000-2014), Pastatas – Ūkinis pastatas (5699-5000-2025), Pastatas – Šiltnamiai (5699-5000-2036), Pastatas – Kiemo rūšys (5699-5000-2047), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (5699-5000-2058)	Fizinis asmuo
15.	5634/0004:321	Sodų g. 11, Kretinga	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo, Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – NŽT prie AM; nuomos sutartis – fizinis asmuo	PASTABA: Žemės sklype yra neįregistruotų statinių – gyvenamasis namas su ūkiniu pastatu.	–
16.	5634/0004:292	Sodų g. 9, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-4483-6918)	Fiziniai asmenys
17.	5634/0004:190	Sodų g. 7, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (5699-7006-1015), Pastatas – Sandėlis (5699-7006-1026), Pastatas – Garažas (5699-7006-1037)	Fizinis asmuo
18.	5634/0004:333	Sodų g. 5, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (5699-3002-8014), Pastatas – Garažas (5699-3002-8025), Pastatas – Tvartas (5699-3002-8036), Pastatas – Viralinė (5699-3002-8047)	Fizinis asmuo
19.	5634/0004:410	Sodų g. 3, Kretinga	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Fizinis asmuo	Pastatas – Gyvenamasis namas (5600-1002-3016)	PASTABA: Pastatas yra neįregistruotas
20.	5634/0004:987	Sodų g. 1, Kretinga	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys	Pastatas – Gyvenamasis namas (5600-2011-2011), Pastatas – Ūkinis pastatas su garažu (5600-2011-2022), Pastatas – Šiltnamiai (4400-2883-1390)	Fiziniai asmenys

PASTABA: 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.

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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	19	40	0

2.6. Susisiekimo sistema

Į planuojamą kvartalą patenkama tiesiogiai iš jį šiaurinėje pusėje ribojančios pagrindinės B kategorijos Palangos gatvės ir rytinėje pusėje ribojančios aptarnaujančios C kategorijos Pasieniečių gatvės.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti autobusų stotelė – *Žvėrininkystės ūkis*, išsidėsčiusi prie šiaurinės planuojamos teritorijos ribos Palangos g. komunikaciniame koridoriuje.

Vidinė susisiekimo sistema planuojamame kvartale vyksta pagalbiniais privažiavimais.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus 9.6. punktu, mažiausias automobilių privažiavimo prie namo plotis turi būti 3,5 metro.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 8 lentelė, 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, dauguma privažiavimų 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 35 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietos yra nesužymėtos, todėl yra preliminaros (matomos pagal gyventojų automobilių statymo įpročius).

Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, 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 64 butai. Kad patenkintų minimalų automobilių stovėjimo vietų poreikį prie gyvenamosios paskirties daugiabučių pastatų planuojamame kvartale, automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti beveik dvigubai didesnis už esamą.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 31 lentelė, detaliojo plano esamos būklės brėžinyje esamos automobilių stovėjimo vietos pateiktos įvertinant reikalingą minimalų 5,5 m pločio atstumą automobilių pravažiuojimui, 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. TIIS2-20230619-033136 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijose.

2.9.1. Elektros tinklai:

Su planuojama teritorija besiribojančių Palangos, Pasieniečių ir Alksnyno gatvių komunikaciniuose koridoriuose yra išvedžioti žemos 0,4 kV ir aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai, atvestos žemos 0,4 kV įtampos elektros oro linijos, įrengti elektros apšvietimo stulpai. Iki planuojamoje teritorijoje išsidėsčiusių pastatų yra atvesti žemos 0,4 kV įtampos elektros oro linijos ir požeminiai elektros kabeliai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą iki 1 kV įtampos – po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. 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-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	40	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 yra išvedžioti įvairaus diametro vandentiekio, buitinių bei paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai (magistralinių vamzdinių 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.

2.9.4. Dujotiekio tinklai:

Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys vidutinio slėgio dujotiekio tinklai yra nutiesti su planuojama teritorija besiribojančių Pasieniečių ir Alksnyno gatvių komunikaciniuose koridoriuose.

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 į esamus daugiabučius gyvenamuosius pastatus, adresu Pasieniečių g. 12 ir 14, Kretingoje, 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

Lentelėje pateikta VĮ „Registrų centro“ informacija apie planuojamoje teritorijoje galiojančius įregistruotus apribojimus:

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas	Apribojimai		
			Kodas	Aprašymas	Žemės plotas, ha
1.	5634/0004:591	Palangos g. 61, Kretinga	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0031
			106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0109

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 konteinerių aikštelė įrengta atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklype, kad. Nr. 5634/0004:1046, išsidėsčiusiame už rytinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančio Pasieniečių g. komunikacinio koridoriaus.

2.13. Planuojamos teritorijos želdiniai

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

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	40	0

2.14. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje vandens telkinių nėra.

2.15. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

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, planuojamos teritorijos dalis išsidėsčiusi perimetru išilgai Palangos ir Pasieniečių gatvių patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CGu.4, kuriai numatytas plėtros būdas – nauja plėtra (rezervinė), o likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CG.4, kuriai numatytas plėtros būdas – modernizavimas. Tai gyvenamųjų centrų zonos atskirose miesto dalyse, kur formuojamos intensyvesnio užstatymo gyvenamosios teritorijos, išdėstomos gyventojų aptarnavimo įstaigos, darbo vietos. Planuojama teritorija yra potenciali vieta sudaryti galimybes plėtoti gyvenamąją zoną, kas būtų ypač vertinga socialiniu požiūriu, stiprinant kvartalo urbanistinę struktūrą.

Perspektyviniai planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruoja 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 daugiabučių gyvenamųjų 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;
- Dauguma planuojamo kvartalo patekimų ir vidinių privažiavimų prie esamų gyvenamųjų namų bei pravažiavimų automobilių stovėjimo aikštelėse neatitinka reglamentuojamo minimalaus pločio, priešgaisrinių reikalavimų;
- 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-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	22	40	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 8 žemės sklypai (Nr. 1-8).

Detalioju planu suformuoti šie žemės sklypai:

- 5 žemės sklypai (Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai;
- 3 žemės sklypai (Nr. 1, Nr. 5 ir 8) esamų vienbučių gyvenamųjų pastatų su jų priklausiniais eksploatacijai, kurių ribos atitinkamai sutampa su planuojamoje teritorijoje jau įregistruotų žemės sklypų kad. Nr. 5634/0004:591, 5634/0004:323 ir 5634/0004:376 ribomis.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų Nr. 1-8 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 detalioju planu suformuotų žemės sklypų Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7, 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, m²;

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

Kai statinio užimamas plotas < 250 m², $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$;

Kai statinio užimamas plotas ≥ 250 m² ir < 2000 m², $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 3,00$;

Kai statinio užimamas plotas ≥ 2000 m², $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 10,00$.

Vadovaujantis 2007-12-21 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo* priedu, (ne gamtinio karkaso teritorijoje) planuojamose naujai užstatyti, o taip pat ir esamose užstatytose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2) priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi sudaryti ne mažiau 30% nuo viso žemės sklypo ploto, todėl skaičiuojant mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį, aukščiau nurodyta $S_{\min}$ formulė atitinkamai pagal detalioju planu planuojamam žemės sklypui nustatomą žemės naudojimo būdą papildoma dedamąją S_{zeld} :

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

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;

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	23	40	0

$S_{\text{želd}}$ – mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo dydžio (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuotas pagal formulę, kai žemės naudojimo būdas G2:

$$S_{\text{želd}} = 0,30 * S_{\text{min}} / 0,70.$$

Galutiniai šiuo detaliuoju planu suformuotų žemės sklypų Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 plotai yra didesni už mažiausią esamiems statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo dydį, kadangi yra įvertinti visi aktualiuose galiojančiuose teisės aktuose reglamentuojami minimalūs statinių eksploatacijai reikalingi žemės sklypo plotai bei atsižvelgta į kitus papildomus su statinių eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti pagal susiklosčiusią faktinę situaciją reikalingus žemės sklypo plotus.

Žemiau pateikiami skaičiavimai:

– **Sklypas Nr. 2**

$$S_{\text{ekspl}} = 385,00 + (6\sqrt{385,00 * 3,00}) + 316,37 = \sim 1055 \text{ m}^2.$$

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 2 plotas yra 3396 m².

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 2 plotas yra 2341 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 920 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 1019 m², tačiau atsižvelgiant į faktinę esamą situaciją yra numatytas didesnis – 1712 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti.

– **Sklypas Nr. 3**

$$S_{\text{ekspl}} = 385,00 + (6\sqrt{385,00 * 3,00}) + 316,37 = \sim 1055 \text{ m}^2.$$

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 3 plotas yra 2730 m².

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 3 plotas yra 1675 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 1018 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 819 m², tačiau atsižvelgiant į faktinę esamą situaciją yra numatytas didesnis – 1247 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti.

– **Sklypas Nr. 4**

$$S_{\text{ekspl}} = 341,00 + (6\sqrt{341,00 * 3,00}) + 288,60 = \sim 962 \text{ m}^2.$$

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 4 plotas yra 2131 m².

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 4 plotas yra 1169 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 578 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 639 m², tačiau atsižvelgiant į faktinę esamą situaciją yra numatytas didesnis – 1139 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti.

– **Sklypas Nr. 6**

$$S_{\text{ekspl}} = 371,00 + (6\sqrt{371,00 * 3,00}) + 307,59 = \sim 1025 \text{ m}^2.$$

Detaliuoju planu planuojamas žemės sklypo Nr. 6 plotas yra 2883 m².

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 6 plotas yra 1858 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 683 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 865 m², tačiau

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	24	40	0

atsižvelgiant į faktinę esamą situaciją yra numatytas didesnis – 1752 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti.

– **Sklypas Nr. 7**

$$S_{\text{ekspl}} = 347,00 + (6\sqrt{347,00 * 3,0}) + 308,22 = \sim 1027 \text{ m}^2.$$

Detalioju planu planuojamas žemės sklypo Nr.7 plotas yra 2680 m².

Galutinis suformuoto žemės sklypo Nr. 7 plotas yra 1653 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 552 m², bei mažiausias želdynams priskiriamas plotas atsižvelgiant į viso žemės sklypo dydį, kuris turėtų būti ne mažesnis kaip 804 m², tačiau atsižvelgiant į faktinę esamą situaciją yra numatytas didesnis – 1740 m² plotas, įskaičiuojant ir minimalų reglamentuojamą 50 m² plotą vaikų žaidimo aikštei įrengti.

Aukščiau aprašytų žemės sklypų ribos nustatytos prisiderinant prie jau susiklosčiusių gamtinių sąlygų ir pačios planuojamo kvartalo struktūros, esamo susisiekimo infrastruktūros tinklo bei į planuojamą teritoriją patenkančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ribų išsidėstymo, išlaikant gretimų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ribas, pagal galimybes įvertinant reglamentuojamus normatyvinius atstumus tarp esamų statinių bei inžinerinių objektų.

PASTABA: Dalyje suplanuotų laisvos valstybinės žemės sklypų prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys numatytos ženkliai didesnės už reglamentuojamą mažiausią želdynams priskirtiną plotą, kadangi nebuvo galimybės suformuoti optimalaus dydžio atskirų bendro naudojimo teritorijų (B) žemės naudojimo būdo žemės sklypų.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Detaliojo plano sprendiniais suformuotiems žemės sklypams Nr. 1-8 teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Kretingos miesto BP* (T00086222, 2021-05-13) sprendinius.

– **SKLYPAS NR. 1, Palangos g. 61, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5693-5002-5010, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,3819 ha;

PASTABA: Planuojamo žemės sklypo ribos sutampa su planuojamoje teritorijoje jau įregistruoto žemės sklypo, kad. Nr. 5634/0004:591, ribomis.

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas užstatymo tankis – 13 % (nustatyta interpoliacijos būdu);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 1 punktu);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai);

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7, 31.1 punktu, sodybinis užstatymas, tai ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Šiuo atveju užstatymo tipas Sklypui Nr. 1, o taip pat ir planuojamiems Sklypui Nr. 5 ir Sklypui Nr. 8 yra nustatytas įvertintus esamą planuojamo žemės sklypų, kad. Nr. 5634/0004:591, 5634/0004:323 ir 5634/0004:376, bei vyraujančią kaimyninių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų užstatymą.

Naujos statybos atveju būtina įvertinti *Kretingos miesto BP* sprendiniais numatytą kvartalo užstatymo tipą.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	25	40	0

Statinių paskirtys – vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai [6.1., 6.2.];

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;

Apribojimai:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis 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:

S2.1 – Kiti servitutai (kodas 91) – teisė naudotis planuojamo žemės sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (unik. Nr. 5693-5002-5020), planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje (viešpataujantysis), plotas – 15 m²;

S2.2 – Kiti servitutai (kodas 91) – teisė naudotis planuojamo žemės sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (unik. Nr. 5693-5002-5031) planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje (viešpataujantysis), plotas – 9 m².

– **SKLYPAS NR. 2, Pasieniečių g. 4, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trių ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties Pastatui – Gyvenamajam namui, unik. Nr. 5697-5003-5010, eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,3396 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

Leistinas užstatymo tankis – 11 % (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,38 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 16 m (4 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per);

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7, 31.3 punktu, perimetrinis užstatymas, tai kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždara ar iš dalies uždara kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

Šiuo atveju užstatymo tipas Sklypui Nr. 2, o taip pat ir planuojamiems Sklypui Nr. 3, Sklypui Nr. 4, Sklypui Nr. 6 ir Sklypui Nr. 7 yra nustatytas įvertinus Kretingos miesto BP sprendinius bei esamą aktualių daugiabučių gyvenamųjų pastatų išsidėstymą Pasieniečių gatvės atžvilgiu.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trių 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.),

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 203) – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis), plotas – 257 m²;

S1.2 – Kelio servitutas (kodas 103) – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantysis), plotas – 270 m²;

S2.1 – Kiti servitutai (kodas 92) – teisė gretimo pastato (unik. Nr. 5693-5002-5020), esančio planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje, savininkams bei naudotojams naudotis planuojamo žemės

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	26	40	0

sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (tarnaujantysis), plotas – 15 m²;

S2.2 – Kiti servitutai (kodas 92) – teisė gretimo pastato (unik. Nr. 5693-5002-5031), esančio planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje, savininkams bei naudotojams naudotis planuojamo žemės sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (tarnaujantysis), plotas – 9 m².

– **SKLYPAS NR. 3, Pasieniečių g. 6, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5697-5003-6018, eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,2730 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

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 – 0,47 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 16 m (4 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – perimetris užstatymas (per);

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.),

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 103) – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantysis), plotas – 257 m²;

S1.2 – Kelio servitutas (kodas 203) – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis), plotas – 270 m².

– **SKLYPAS NR. 4, Pasieniečių g. 8, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5696-3001-9015, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,2131 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

Leistinas užstatymo tankis – 16 % (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,28 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – perimetris užstatymas (per);

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

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

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	27	40	0

Apribojimai:

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

– **SKLYPAS NR. 5, Pasieniečių g. 10, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5695-6001-1014, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,1538 ha;

PASTABA: Planuojamo žemės sklypo ribos sutampa su planuojamoje teritorijoje jau įregistruoto žemės sklypo, kad. Nr. 5634/0004:323, ribomis.

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas užstatymo tankis – 25 % (nustatyta interpoliacijos būdu);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 1 punktu);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai);

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

PASTABA: Naujos statybos atveju būtina įvertinti *Kretingos miesto BP* sprendiniais numatytą kvartalo užstatymo tipą.

Statinių paskirtys – vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai [6.1., 6.2.];

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;

Apribojimai:

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

– **SKLYPAS NR. 6, Pasieniečių g. 12, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trių ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5696-3001-9015, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,2883 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

Leistinas užstatymo tankis – 13 % (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,18 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per);

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	28	40	0

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.),

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.

– **SKLYPAS NR. 7, Pasieniečių g. 14, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties Pastatui – Gyvenamajam namui, unik. Nr. 5695-8002-7014, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,2680 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

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 – 0,20 (įvertinus esamą užstatymą);

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

Užstatymo tipas – perimetrisinis užstatymas (per);

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.),

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.

– **SKLYPAS NR. 8, Pasieniečių g. 16, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties Pastatui – Gyvenamajam namui, unik. Nr. 5693-6001-6015, ir jo priklausiniams eksploatuoti):

Sklypo plotas – 0,4443 ha;

PASTABA: Planuojamo žemės sklypo ribos sutampa su planuojamoje teritorijoje jau įregistruoto žemės sklypo, kad. Nr. 5634/0004:376, ribomis.

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas užstatymo tankis – 10 % (nustatyta interpoliacijos būdu);

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 9 priedo 1 punktu);

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	29	40	0

Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas – 8,5 m (2 aukštai);

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);

PASTABA: Naujos statybos atveju būtina įvertinti *Kretingos miesto BP* sprendiniais numatytą kvartalo užstatymo tipą.

Statinių paskirtys – vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai [6.1., 6.2.];

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;

Apribojimai:

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

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis 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. Detalioju planu planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-8 apribojimai nustatyti visiems inžinerinės infrastruktūros objektams, gautiems iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20230619-033136 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-2023-20-DP-SK-BR-01.

3.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai suformuotuose žemės sklypuose Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 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. Planuojama statybos zona ir riba atitinka faktiškai žemės sklypuose Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 pastatais užstatytus plotus.

Esamų vienbučių gyvenamųjų pastatų su jų priklausiniais eksploatacijai planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 5 ir 8 nustatyti maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai pagal poreikį plėtros ir/ ar modernizavimo galimybėms ateityje.

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. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas. Statinių vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų.

Gretimų žemės sklypų savininkų ir/ ar naudotojų teisėti interesai nėra pažeidžiami.

Bendru atveju žemės sklypuose 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	30	40	0

Objektų statyba sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos turi būti nustatytos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

3.3.1. *Kiti servitutai*

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra numatyti *Kiti servitutai S2.1 ir S2.2* (kodai 91), suteikiantys teisę naudotis planuojamo žemės sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus (unik. Nr. 5693-5002-5020 ir 5693-5002-5031), planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje.

Atitinkamai planuojamame žemės sklype Nr. 2 detaliojo plano sprendiniais nustatyti *Kiti servitutai S2.1 ir S2.2* (kodai 92), suteikiantys gretimų pastatų (unik. Nr. 5693-5002-5020 ir 5693-5002-5031), esančių planuojamame žemės sklype Nr. 1, adresu Palangos g. 61, Kretingoje, savininkams bei naudotojams naudotis žemės sklypo Nr. 2 dalimi (1,0 m atstumu nuo pastatų sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių žemės sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus.

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 formuojamame žemės sklype Nr. 2 siūlomi *Kiti servitutai S2.1 ir S2.2*, 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.

Planuojami *Kiti servitutai* pateikti detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-20-DP-SK-BR-01, ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2. dalyje.

3.4. Aerodromų apsaugos zonos

Visiems planuojamiems žemės sklypams Nr. 1–8 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)–45,76 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 detalioju planu naujų pastatų statyba neplanuojama, prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų yra numatomos vaikų žaidimų aikštelių vietos, esamų vienbučių gyvenamųjų namų žemės sklypams numatyti maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Perspektyvoje atsiradus poreikiui aktualiuose žemės sklypuose vykdyti plėtros ar modernizavimo darbus privaloma laikytis pastraipose žemiau išdėstytų reikalavimų.

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 žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d.) turi būti ne trumpesnis už nustatytą 213 punkte).

Projektuojant vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 19 punktu, pagal kurį 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių namuose, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos.

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

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	31	40	0

Planuojama gyvenamoji teritorija neturi sukelti vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės. Taip pat negali sklisti kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai.

Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

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.

Į planuojamą kvartalą patenkama tiesiogiai iš jį šiaurinėje pusėje ribojančios pagrindinės B kategorijos Palangos gatvės ir rytinėje pusėje ribojančios aptarnaujančios C kategorijos Pasieniečių gatvės. Pagrindiniai pateikimai į planuojamus žemės sklypus organizuojami esamais įvažiavimais iš jau minėtų detalioju planu formuojamą kvartalą ribojančių gatvių.

Vidinė susisiekimo sistema planuojamame kvartale vyksta pagalbiniais privažiavimo keliais.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus 9.6. punktu, mažiausias automobilių privažiavimo prie namo plotis turi būti 3,5 metro, o vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 8 lentelė, 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 pateikimus į planuojamus žemės sklypus bei aktualius privažiavimus prie daugiabučių gyvenamųjų namų bei pravažiavimus tarp esamų automobilių stovėjimo aikštelių praplatinti ne mažiau kaip iki 5,5 metrų pločio. Įvažiavimų į/ išvažiavimų iš planuojamų žemės sklypų vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

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.

3.6.1. Kelio servitutai

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 3 ir 4 dėl susiklosčiusios esamos susisiekimo infrastruktūros situacijos nebuvo optimalios galimybės numatyti reglamentuojamos minimalios 12×12 m aikštelės priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo tarnybų transportui apsisukti, todėl detaliojo plano sprendiniais yra nustatyti ne mažiau 3,5 – 5,5 metrų pločio *Kelio servitutai* (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. 3 ir Nr. 4 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-2023-20-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. 2-4, Nr. 6 ir 7 numatomas esamų automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimas.

Esamų vienbučių gyvenamųjų pastatų su jų priklausiniais eksploatacijai planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 5 ir 8 numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, tačiau konkrečios automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos techninių projektų rengimo metu pagal tuo metu galiojančius teisės aktus, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus bei normas. Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	32	40	0

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklypuose turi būti nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 30 lentele 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, daugumoje detaliuoju planu planuojamų žemės sklypų 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 galimus planuojamuose žemės sklypuose statyti statinius pagal detaliojo plano sprendiniais numatomus galimus žemės naudojimo būdus planuojamoje teritorijoje:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui

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 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 saugyklose 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	33	40	0

Lentelėje žemiau pateikta informacija apie prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų detaliuoju 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
2.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 20 butų)	8	20	36	2	Eismas organizuojamas ratu
3.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 20 butų)	7	20	23	2	Eismas organizuojamas ratu
4.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 12 butų)	8	12	12	1	Eismas organizuojamas ratu
6.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 6 butai)	6	6	6	1	Papildomai numatoma vieta 12 x12 m aikštei (pagal <i>Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų</i> 148.7. p.)
7.	Esamas daugiabutis gyvenamasis namas (Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 6 butai)	6	6	6	1	Papildomai numatoma vieta 12 x12 m aikštei (pagal <i>Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų</i> 148.7. p.)

* 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 vietos matmenis.

Iš viso planuojamoje teritorijoje esančiuose gyvenamosios paskirties daugiabučiuose pastatuose yra 64 butai. Remiantis STR 2.06.04:2014 30 lentele, 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 64 a/v, kad būtų tenkinamas minimalus a/v poreikis. Detaliojo plano sprendiniais minimalus a/v poreikis yra tenkinamas – esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams planuojamame kvartale iš viso numatytos 82 a/v.

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. 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 susidaranti buitinės ir komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Kretingos mieste nustatytą tvarką.

Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams aptarnauti kietos dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė įrengta atskirųjų

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	34	40	0

želdynų teritorijos žemės sklype, kad. Nr. 5634/0004:1046, išsidėsčiusiame už rytinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančio Pasieniečių g. komunikacinio koridoriaus.

Esamų vienbučių pastatų, esančių adresais Palangos g. 61, Pasieniečių g. 10 ir 16, Kretingoje, gyventojai turi individualius buitinių atliekų konteinerius, todėl planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 5 ir 8 buitinių atliekų konteinerių aikštelės vietos nenumatomos.

Atliekų tvarkymas turi būti organizuojamas vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2009-06-30 sprendimu Nr. T2-194.

Vadovaujantis šiomis taisyklėmis komunalinių atliekų turėtojų patalpose ar teritorijose esantys individualūs konteineriai jų tuštinimo dieną nurodytu laiku turi būti pastatomi su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintoje vietoje, prie kurios galėtų laisvai privažiuoti šiukšliavežės. Siūloma privažiuoti Palangos ir Pasieniečių gatvėmis.

Vadovaujantis 2005-02-18 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Lietuvos Respublikos Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 64 patvirtintomis Bendrosiomis priešgaisrinės saugos taisyklėmis, šiukšlių ir atliekų konteinerius leidžiama statyti ne arčiau kaip 2 m nuo pastatų.

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. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 259.5 punktu, buitiniams atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. D1-857. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą. Turi būti užtikrinamas saugus atliekų surinkimas. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius sutartį su atliekų perdirbimo įmone.

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.

3.9. Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo detaliojo planu inžineriniai tinklai nėra projektuojami.

Į planuojamus žemės sklypus patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams ir statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Esami planuojamų žemės sklypų apribojimai pagal VĮ „Registrų centro“ duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius. Planuojamų žemės sklypų apribojimai pateikti detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2023-20-DP-SK-BR-01, ir kiekvienam planuojamam žemės sklypui nurodyti atskirai 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.

Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui gauti atskiras prisijungimo sąlygas. Šiems tinklams bus nustatomi apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Vykdant 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. TIIS2-20230619-033136 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

3.10. 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	35	40	0

Igyvendinus detaliojo plano sprendinius prie esamų ir planuojamų 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; aklaikeliai ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, baigiasi ne mažesne kaip 12×12 m aikšte.

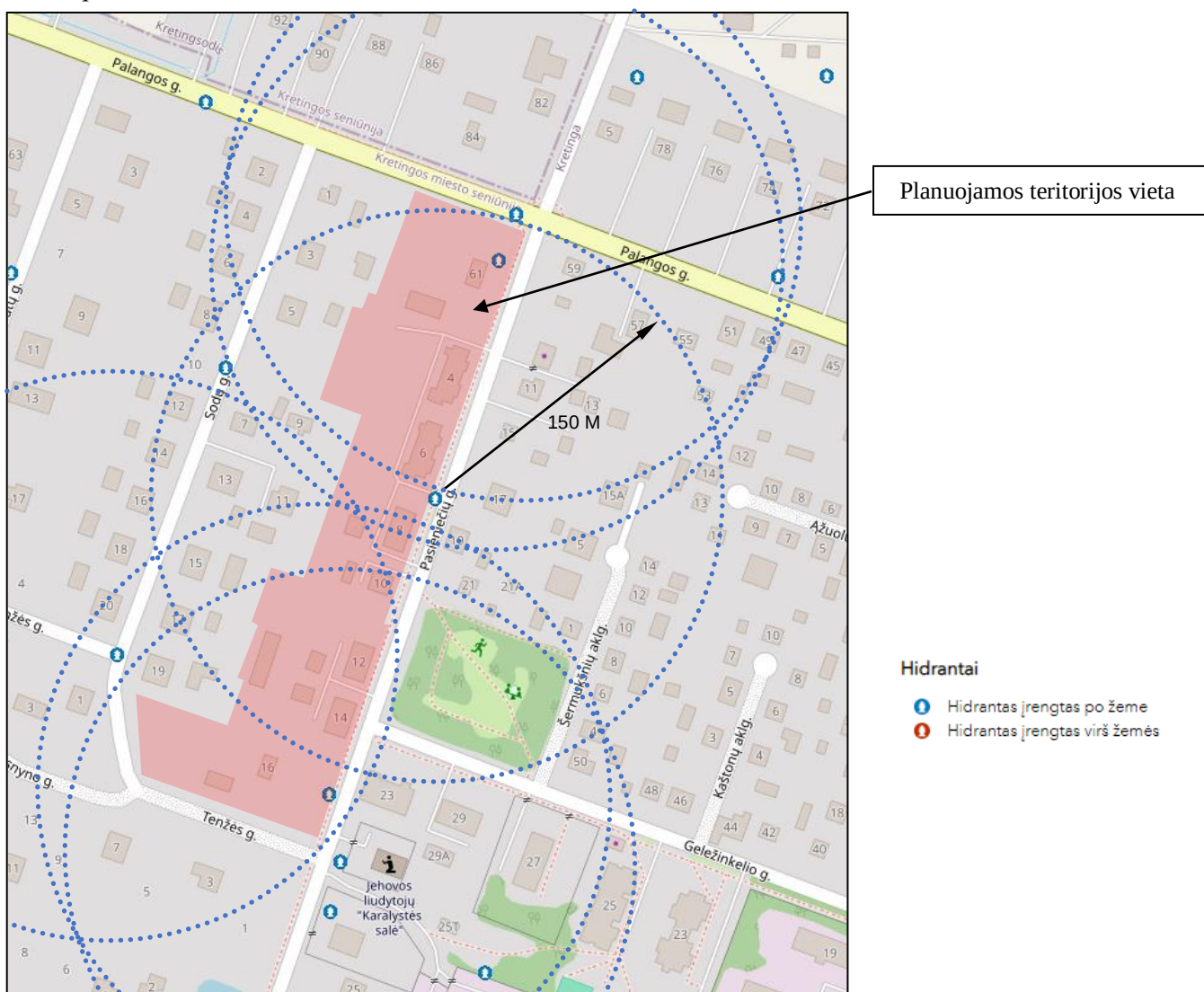
Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų 2010-12-07 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelė, saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio yra:

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.

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos išsidėstę gaisriniai hidrantai užtikrina galimybę gesinti gaisrą planuojamame kvartale mažiausiai iš dviejų gaisrinių hidrantų.

Žemiau pateikta gaisrinių hidrantų išsidėstymo schema ant UAB „Kretingos vandenys“ hidrantų žemėlapis ištraukos:

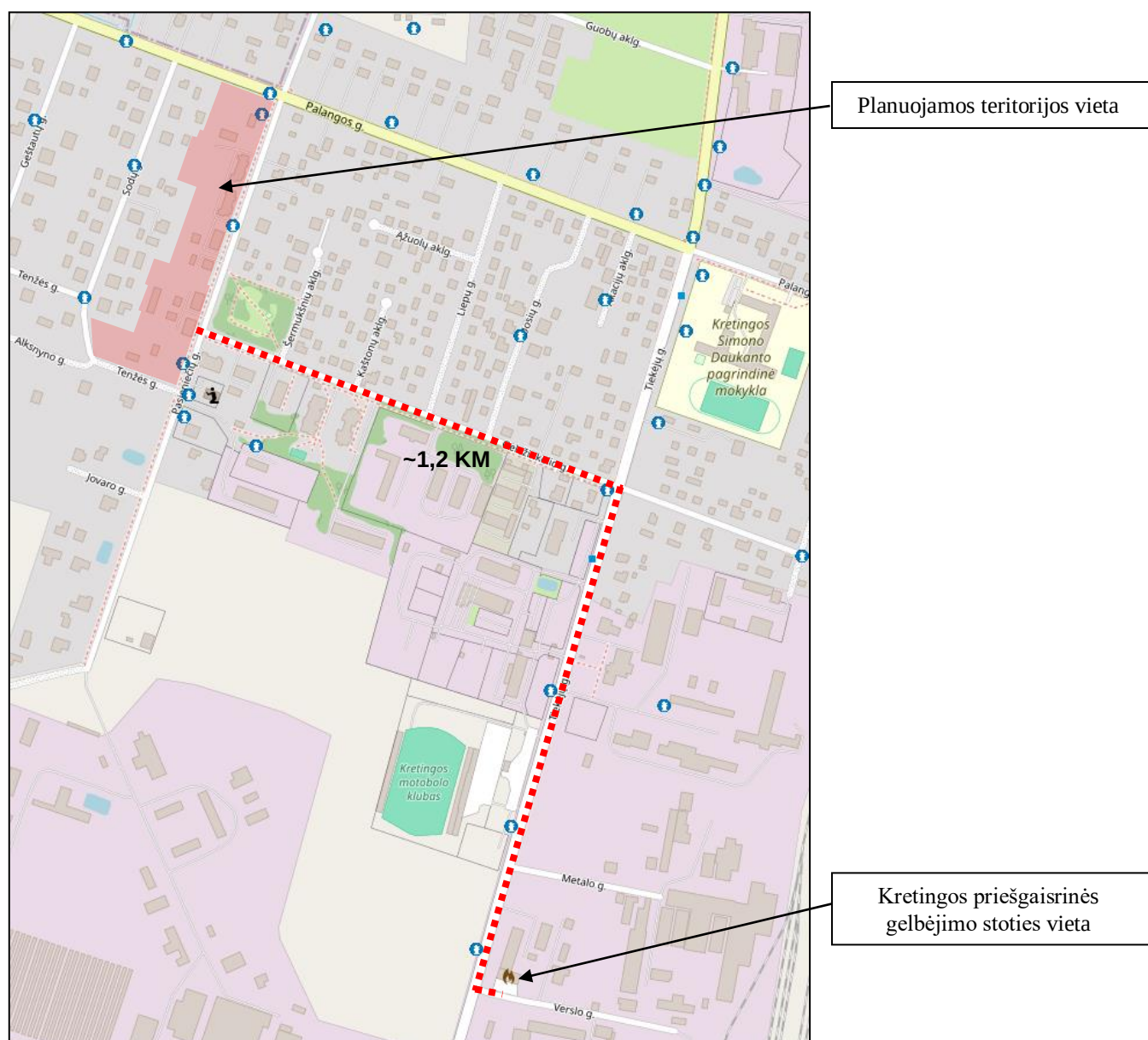


Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66, VII skyriaus 74 punktu, užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami 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 1,2 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 žemėlapiu 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.

3.11. 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 azūriniu 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 $50 m^2$.

Detalioju planu esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 numatomos vietos vaikų žaidimo aikštelėms bei sporto aikštelėms jaunimui ir vietos, skirtos vyresnio amžiaus žmonių poilsiui.

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.

3.12. Teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Žemiau pateikta Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos 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
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1):		
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	–
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2):		
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	30	–
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	5

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

- **Nr. 1**, kai naudojimo būdas yra (G1), turi būti $3819 m^2 \times 25 \% = \sim 955 m^2$;
- **Nr. 2**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $3396 m^2 \times 30 \% = \sim 1019 m^2$;
- **Nr. 3**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $2730 m^2 \times 30 \% = \sim 819 m^2$;
- **Nr. 4**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $2131 m^2 \times 30 \% = \sim 639 m^2$;
- **Nr. 5**, kai naudojimo būdas yra (G1), turi būti $1538 m^2 \times 25 \% = \sim 385 m^2$;
- **Nr. 6**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $2883 m^2 \times 30 \% = \sim 865 m^2$;
- **Nr. 7**, kai naudojimo būdas yra (G2), turi būti $2680 m^2 \times 30 \% = \sim 804 m^2$;
- **Nr. 8**, kai naudojimo būdas yra (G1), turi būti $4443 m^2 \times 25 \% = \sim 1111 m^2$.

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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	38	40	0

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.

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

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimų, rengiant gyvenamųjų pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011.

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.

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 centro 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	39	40	0

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 planof 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-2023-20-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-2023-20-DP-SK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	40	40	0