

 ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS VALSTYBĖS ĮMONĖS ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRO ŽEMĖS TVARKYMO IR GEODEZIJOS DEPARTAMENTO KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS K. Donelaičio g. 33-402, LT- 44240 Kaunas, tel. +370 626 75372; el. p. kaunas@zudc.lt					Projekto pavadinimas: Žemės sklypų (kadastro Nr. 5634/0006:373, 5634/0006: 375, 5634/0006:374, 5634/0006:371, 5634/0006: 372) Savanorių g. 55, 61, 63, 65, 59, Kretingos m., detalusis planas, koreguojantis teritorijos tarp Savanorių g. ir Šiauliai–Palanga kelio, Kretingos m., detalųjį planą, patvirtintą Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T2-244 „Dėl Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių g. ir Šiauliai–Palanga kelio detaliojo plano tvirtinimo“				
Atest. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida		
A 2005	PV	G. Sakavičienė					0		
LT	Organizatorius: Kretingos r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR		Lapas	Lapų	
							1	65	

1.5. Projekto tikslai:

Žemės sklypų pertvarkymas, padalinimas, naudojimo paskirties ir būdo pakeitimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų suplanavimas.

1.6. Projekto uždaviniai:

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

1.6.2. 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;

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

1.7. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos – neatliekami.**1.8. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas.**

PASTABA: Įvertinus Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 1467, 6 ir 10 punktuose nustatytus SPAV ir SPAV atrankos privalomo atlikimo atvejus, rengiamas detalusis planas nenustatys naujos ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, detaliojo plano įgyvendinimas taip pat nebus susijęs su „Natura 2000“ teritorijomis ar „Natura 2000“ teritorijų artima aplinka.

Planuojama teritorija yra urbanizuojama Kretingos miesto dalis, suplanuota Kretingos miesto bendrojo planu, kuriam SPAV jau yra atliktas.

1.9. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas.**1.10. Konceptcija – rengiama.****1.11. Konceptcija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.****1.12. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:**

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-10-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298029;
2. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-10-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298133;
3. UAB „Kretingos šilumos tinklai“ 2023-10-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298431;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-10-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298442;
5. Telia Lietuva, AB 2023-10-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG299109;
6. Aplinkos apsaugos agentūros 2023-10-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG299466;
7. VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-10-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG299542;
8. AB Via Lietuva (buv. AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos) 2023-10-131 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG299944;
9. UAB „Kretingos vandenys“ 2023-11-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300708;
10. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-11-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300965;
11. Kretingos r. savivaldybės administracijos 2023-11-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG302773.

1.13. Projekto rengimui buvo naudojama:

- 2024 m. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- VĮ „Registų centro“ 2024 m. – 2026 m. informacija;
- Kita kartografinė medžiaga.

1.14. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**1.14.1. Bendrieji planai**

- Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, T00086222, 2021-05-19.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	65	0

1.14.2. Specialieji planai

- Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00086297, 2021-06-01;
- Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00036517 (000562000450), 2011-05-05;
- Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00034628 (000562000094);
- Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06;
- Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas, T00035570 (000562000142).

1.14.3. Detalieji planai

- Galiojantis teritorijų planavimo dokumentas „Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių g. ir Šiauliai–Palanga kelio detalusis planas, T00034276 (000563000647).

1.15. Detaliojo plano iniciatorius ir organizatorius:

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, įm. k. 188715222, Savanorių g. 29A, LT-97111 Kretinga, tel. Nr. +370 445 53141, +370 445 44614, el. p.: savivaldybe@kretinga.lt, www.kretinga.lt.

1.16. 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. +370 669 51 733, el. p.: greta.sakaviciene@zudc.lt.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	65	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

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

Bendrieji planai

2.1.1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas (T00086222, 2021-05-19) (toliau – Kretingos miesto BP)

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



Nagrinėjama teritorija

Planuojamos teritorijos vieta

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.5	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona Plėtros būdas: GG.3, GG.5 – modernizavimas GG.3n – nauja plėtra (neprioritėtinė) GG.3x – nauja plėtra (rezervinė) GG.5p – nauja plėtra (prioritėtinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Gyvenamoji teritorija.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-5	36	1,0	Laisvo planavimo
	CG.5	Kitų urbanistinių dalių centrų zona Plėtros būdas: CG.3, CG.4, CG.5 – modernizavimas, renovavimas CG.4x, CG.4x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreatinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-5	63	1,8	Laisvo planavimo
	SI.3 SI.4 SI.5	Socialinės infrastruktūros zona Plėtros būdas: SI.3, SI.4, SI.5 – modernizavimas, status quo SI.3x, SI.4x – nauja plėtra (rezervinė)	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Socialinės infrastruktūros teritorija.	Visuomeninės paskirties teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3 2-4 (bažn.)	54 54 es.	1,2 1,3 es.	Atskirai stovinčių pastatų
	BZ	Intensyviai naudojamų želdynų zona Plėtros būdas: Statinių renovacija	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreatinės teritorijos (visuomeninio naudojimo); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.	–	–	–	–
	TI.2 TI.3 TI.3k TI.4	Inžinerinės infrastruktūros zona Plėtros būdas: TI.2, TI.3, TI.4 – status quo, modernizavimas; TI.3k – konversija	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Gyvenamoji teritorija (konversijos atveju).	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	1-2 2-3 2-4	72 72 72	1,4 1,8 2,2	Pramonės ir inž. infrastruktūros

Dokumento žymuo:
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas	Lapų	Laida
4	65	0

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 portvynių grėsmės teritorijos (sniego tirpimo ir liūčių potvynių tikimybė 0.1 proc.)
	Vidutinės tikimybės portvynių grėsmės teritorijos (sniego tirpimo ir liūčių potvynių tikimybė 1 proc.)
	Didelės tikimybės portvynių grėsmės teritorijos (sniego tirpimo ir liūčių potvynių tikimybė 10 proc.)
	Vandens telkinių apsaugos zona
	Vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta
	Sanitarinės apsaugos zonos
Kultūros paveldo objektai	
	Kretingos senjojo miesto vieta (u.k. 12310)
	Kretingos miesto istorinė dalis (u.k. 17091)
	Kitos kultūros paveldo objektų teritorijos
	Kultūros paveldo objektų apsaugos zona
	Kultūros paveldo objektai
Susisiekimo infrastruktūra	
	Magistraliniai keliai
	Krašto keliai
	Rajoniniai keliai

	Kitos pagrindinės gatvės (esamos)
	Numatomos pagrindinės gatvės
	Kitos aptarnaujančios gatvės
	Numatomos aptarnaujančios gatvės
	Pagalbinės gatvės, kiti vietiniai keliai
	Numatomos pagalbinės gatvės
	Teritorijų vidaus pravažavimai, takai
	Kitos numatomos nekategorizuotos 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 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
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)
	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	
	Dūrpės
	Smėlis
	Smėlis ir /ar žvyras
	Angliavandenių telkiniai

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojama teritorija yra dalis nagrinėjamo kvartalo, kuris susideda iš penkių skirtingų funkcinių zonų – intensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos GG.5, intensyviai naudojamų želdynų zonos BZ, socialinės infrastruktūros zonos SI.3, inžinerinės infrastruktūros zonos TI.4 ir kitų urbanistinių dalių centrų zonos CG.5p. Planuojama teritorija, kaip ir visa nagrinėjama teritorija, priklauso urbanizuotoms ir urbanizuojamoms Kretingos miesto teritorijoms.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi užstatomoje kitų urbanistinių dalių centrų funkcinėje zonoje CG.5p, kuri nagrinėjame kvartale ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų zona BZ bei inžinerinės infrastruktūros zona TI.4. Rytinėje pusėje šalia nagrinėjamo kvartalo yra išsidėsčiusi pramonės ir sandėliavimo zona PP.5.

CG.5 funkcinėje zonoje, į kurią patenka planuojama teritorija, numatytas plėtos būdas – nauja prioritetingė plėtra bei taikomi žemiau išvardinti pagrindiniai reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

PASTABA: Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, visose funkcinėse zonose galimi ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos (TK), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (TI) ir bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (BZ) naudojimo tipai.

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);

PASTABA: Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, visose funkcinėse zonose galimi kultūros paveldo objektų sklypai.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

5

Lapų

65

Laida

0

- Maksimalus leistinas užstatymo aukštų skaičius – nuo 2 iki 5 aukštų (leistinas užstatymo aukštis iki pastato karnizo – 17 m, iki pastato stogo viršaus – 23 m);
- Didžiausias leistinas užstatymo tankis UT – 63 %;
- Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI – 1,8;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip). Laisvas užstatymas skirtas pastatams, išdėstomiems pagal individualią kompoziciją, kurie apsupti persiliejančia atvira erdve. Teritorijoje išdėstomi pastatai tvoromis negali būti aptverti.

[vertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, esamose užstatytose teritorijose naujai formuojamo sklypo plotis turi atitikti vidutinį kvartalo ilgyje esančių žemės sklypų plotį. Kitais atvejais – pagal nustatytus užstatymo tipų reikalavimus.

Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, neišeinant už sklypo ribos, už užstatymo linijos gali išeiti verandos, atviri prieangiai. Pandusai neįgaliesiems gali išeiti iš sklypo ribos, jei nėra galimybės jų įrengti kitoje vietoje. Centrų zonose už sklypo ribos laiptai gali išeiti tik sudėtingo reljefo atvejais. Komercinės paskirties objektai gali turėti tentus, išeinančius už užstatymo linijos. Komercinės paskirties objektai gali turėti išsikišusius vitrininius langus (pastatų vitrininiai langai gali būti išsikišę ne daugiau 0,5 m).

Planuojama teritorija priklauso gyvenamųjų centrų zonoms atskirose miesto dalyse, kuriose formuojamos intensyvesnio užstatymo gyvenamosios teritorijos, išdėstomi paslaugų objektai. Leistinas mažmeninės prekybos objektų bendras plotas – 2000 m².

PASTABA: Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, rengiant žemesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, atskiroms funkcinėms zonoms nustatytas didžiausias leistinas užstatymo tankis, intensyvumas, mažmeninės prekybos objektų bendrasis plotas gali būti sumažinamas.

Atsižvelgiant į galimus žemės naudojimo būdus, žemiau išvardintos galimos pastatų naudojimo paskirtys CG.5p funkcinėje zonoje:

- Daugiabučiai gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų objektai:
 - Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;
 - Socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Komercinės paskirties objektai:
 - Viešbučių paskirties pastatai;
 - Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) pastatai;
 - Mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 300 m²;
 - Mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 500 m²;
 - Mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 1000 m²;
 - Mažmeninės prekybos paskirties pastatai, kurių bendras plotas mažiau nei 2000 m²;
 - Kiti paslaugų paskirties pastatai, kaip: pirtys, grožio salonai, kirpyklos, skalbyklos, valyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo-išdavimo punktai;
 - Maitinimo paskirties pastatai;
 - Sporto paskirties pastatai;
 - Vasaros kavinės, parkų paviljonai;
 - Turgūs (mažieji) (taikomi papildomi specialieji reikalavimai);
 - Barai (taikomi papildomi specialieji reikalavimai);
 - Naktiniai pramogų klubai (taikomi papildomi specialieji reikalavimai).
- Visuomeninės paskirties teritorijų objektai:
 - Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai, teritorijos;
 - Religinės paskirties pastatai;
 - Socialinės infrastruktūros – mokslo paskirties pastatai, kultūros paskirties pastatai;
 - Gydytojų paskirties pastatai;
 - Sporto paskirties pastatai ir sporto inžineriniai statiniai.
- Rekreacinių teritorijų objektai:
 - Turizmo centrai;
 - Sporto klubai;
 - Teatrai, kinai;
 - Lauko teatrai;
 - Šaudyklos (taikomi papildomi specialieji reikalavimai).
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai:
 - Inžinerinių tinklų maitinimo šaltiniai – katilinės (taikomi papildomi specialieji reikalavimai).

Žemiau pateikti *Kretingos miesto BP* sprendiniais nustatyti (aktualūs) papildomi specialieji reikalavimai atskirų objektų formavimui gyvenamosiose funkcinėse zonose CG:

1. Gyvenamosios darbo patalpos. Maksimalus patalpų bendras plotas – 1000 m². Darbo plotas turi sudaryti ne daugiau 50 % pastato ploto. Gyvenamąjį ir darbo plotą turi valdyti tas pats savininkas. Vieno pastato užstatymo plotas CG – ne daugiau 500 m²;

2. Amatų dirbtuvės. Tai nedidelės apdirbimo įmonės. Veiklai reikalingos medžiagos ir įranga turi būti laikoma pastatų viduje ar lauke tam skirtoje vietoje vidiniame kieme. Teritorijoje išdėstomi statiniai, įranga, medžiagos neturi sudaryti vizualinės taršos nuo gatvės pusės. Veikla, galinti sukelti žalingas vibracijas, kvapus, dulkes, akinimą, triukšmą ar neigiamą poveikį visuomenės sveikatai yra draudžiama. Šia pastatų paskirtimi skatinamos medžio, tautodailininkų, kitų amatų dirbtuvių ir pan. objektų įsikūrimas. Vieno pastato užstatymo plotas CG – ne daugiau 500 m²;

3. Autoservisai mažieji. Tai nedideli, ne daugiau 3 vietų mašinų remontui skirti pastatai. Sklypo plotas – iki 0,1 ha. Visos mašinos, medžiagos ir įranga turi būti laikomi uždaramame pastate ar lauko aikštelėje, esančioje vidiniame kieme;

4. Mašinų plovyklos mažosios. Tai nedideli, ne daugiau 3 vietų mašinų plovimui skirti statiniai ir pastatai. Sklypo plotas – iki 0,1 ha. Lauko plovyklos turi būti išdėstomos vidiniuose kiemuose taip, kad nekeltų vizualinės taršos nuo gatvės pusės;

5. Mažieji turgūs. Tai turgūs, skirti įvairios produkcijos, kuri nėra susijusi su stambios technikos bei kitų stambių gabaritų objektais, prekybai. Mažųjų turgų prekybos plotas uždaroje patalpose gali būti ne daugiau 40 % teritorijos. Teritorijos sklypo plotas gali būti didinamas iki 1 ha;

6. Vasaros kavinės, parkų paviljonai. Tai lengvų konstrukcijų vieno aukšto pastatai, išdėstomi atviroje erdvėje. Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonoje šiems pastatams sklypai neformuojami, pastatai statomi nustatytoje želdyno teritorijos dalyje pagal atskirą sutartį su savivaldybės administracija.

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



Nagrinėjama teritorija

Planuojamos teritorijos vieta

Dokumento žymuo:
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas	Lapų	Laida
7	65	0

SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

Ribos, teritorijos



Kultūros paveldo objektai

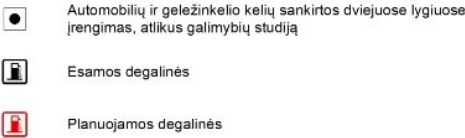
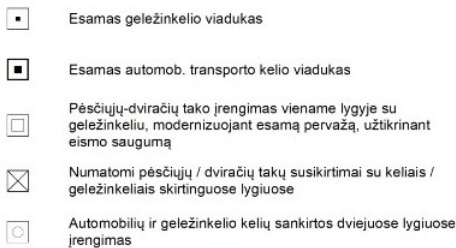


Susisiekimo infrastruktūra

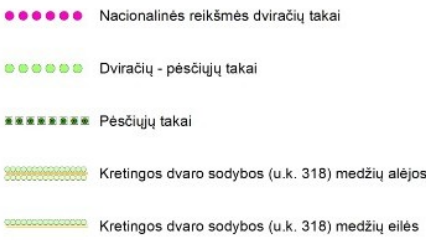


Viadukai_m

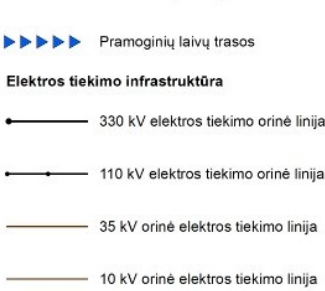
Tipas



Dviračių, pėsčiųjų takai, vandens trasos, želdynų elementai



Elektros tiekimo infrastruktūra



Magistraliniai dujotiekiai ir naftotiekiai



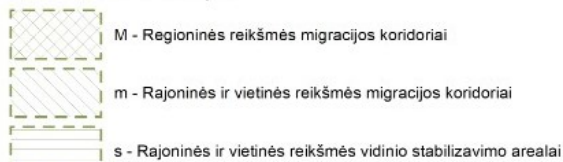
Pastatų aukštų skaičius / užstatymo pobūdis



Neužstatomos teritorijos

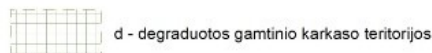


Gamtinio karkaso teritorijos



FUNKCINIO POTENCIALO KATEGORIJOS

2 - silpnas / atkuriami kraštovaizdžio natūralumo elementai



Kultūros paveldo objektai

Vietovės, kompleksai ir statiniai

- Urbanistinio paveldo vietovės
- Sakraliniai statiniai, kompleksai
- Dvarų sodybos, dvarų sodybų fragmentai
- Kiti statiniai ir kompleksai
- Inžinerinio paveldo objektai

Archeologijos objektai

- Senojo miesto vieta
- Gyvenvietės
- Piliakalnis
- Senosios žemdirbystės vieta

- Pilkapiai, pilkapynai

Kiti kultūros paveldo objektai

- Akmenys
- Kolplytėlės
- Laidojimo vietos
- Įvykių vietos

Kiti objektai

- Apžvalgos bokštas
- Nuotykių parkas
- Ekspozicijų erdvės
- Pliažai
- Sporto aikštelės
- Prieplaukos
- Rekreaciniai aptarnavimo centrai
- Svarbiausi želdynai ir kiti rekreaciniai objektai, Nr.
- Galimas užstatymo dalinis atkūrimas pagal atskirą projektą

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamoje teritorijoje numatytas 2-5 aukštų pastatų/ centro užstatymo pobūdis, kuris yra vyraujantis nagrinėjamame kvartale.

Nagrinėjamo kvartalo intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje GG.5 taip pat (kaip ir nagrinėjamą kvartalą iš pietryčių ir pietvakarių supančiose teritorijose) dominuoja 2-5 aukštų pastatų užstatymo pobūdis ir tik socialinės infrastruktūros funkcinėje zonoje SI.3 (taip pat kaip ir kitose pietų kryptimi prie nagrinėjamo kvartalo išsidėsčiusiose socialinės infrastruktūros zonose) suplanuotas žemesnis 2-3 aukštų pastatų užstatymas. Šalia nagrinėjamo kvartalo šiaurės, rytų bei vakarų kryptimis išsidėstę teritorijos, kuriose vyrauja 2-4 aukštų pastatų užstatymas.

Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, pastatai savo masteliu turi derėti su kaimyniniais pastatais. *Kretingos miesto BP* skaičiuojant aukštus, cokoliniai ir mansardiniai aukštai neskaičiuojami. Nustatyti pastatų aukštų skaičiaus bei didžiausio leistino pastatų aukščio reikalavimai gali būti sugriežtinti, saugant kultūros paveldo objektus bei jų aplinką, vertingus kraštovaizdžio fragmentus, savitas gatvių vidaus perspektyvas, formuojant miesto tūrinę erdvinę kompoziciją, tačiau visais atvejais pastatų aukštis turi atitikti norminius insoliacijos, sanitarinius bei kitų įstatymų reikalavimus.

Pastatų aukštingumo reglamentai netaikomi pastatams, kurie yra aukštesni nei nurodytas aukštis. Rekonstruojant tokius esamus pastatus, didžiausias leistinas pastato aukštis sutapdinamas su esamo pastato aukščiu. Didžiausias leistinas pastatų aukštis gali būti didinamas visuomeninės paskirties pastatams.

Pastatai, kurių aukštų skaičius 4-5, gali turėti įrengtą vieną mansardinį aukštą.

Pastatų aukščio reikalavimai netaikomi: bažnyčioms, paminklams, vandens bokštams, techniniams antstatams (kai jie atitraukti daugiau nei 6 m nuo pastato gatvės fasado sienos krašto), apžvalgos bokštams, transmisijos bokštams, elevatoriams, kaminams, dūmtraukiams, konvejeriams, vėliavų stiebams, antenoms. Tačiau visais atvejais, jei kitaip nenurodyta funkcinių zonų reikalavimuose, šie objektai negali būti aukštesni nei 30 m.

Remiantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, gyvenamųjų teritorijų laisvas užstatymas skirtas tipinių daugiabučių gyvenamųjų pastatų išdėstymui, jų grupių, kompleksų formavimui. Pastatai išdėstomi laisvai teritorijoje pagal individualią kompoziciją. Laisvas užstatymas CG.5p gali būti numatytas formuojant ne mažesnę nei 3 pagrindinių pastatų grupę, kuri išdėstoma prie išorinių kvartalą supančių gatvių. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų laisvo užstatymo struktūroje išdėstant daugiau nei 4 pagrindinius pastatus, turi būti naudojami ne mažiau dviejų tipų pastatai. Daugiabučiai pastatai atitraukiami nuo gatvės ribų. Jų teritorijos neaptvėriamos. Formuojant daugiabučių namų grupę, kuriems atskirai suformuojami žemės sklypai, turi būti išskirtas vienas ar keli bendro naudojimo teritorijų žemės sklypai bendroms automobilių vietoms, žaidimų ir poilsio aikštelėms.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

9

Lapų

65

Laida

0

Laisvo užstatymo gyvenamieji pastatai tvoromis neaptvėriami. Pastatų teritorijų ribų žymėjimui gali būti naudojami želdiniai, jų grupės. Pėsčiųjų eismo reguliavimui teritorijoje gali būti naudojamos atskiros barjerų, ne aukštesnių kaip 0,6 m, atkarpos. Teritorijose esantys atskiri komunaliniai, inžinerinės infrastruktūros objektai gali būti aptvėriami tvoromis, ne aukštesnėmis nei 1,8 m.

Visuomeninės paskirties pastatai bendruoju atveju išdėstomi kaip atskirai stovintys pastatai. Gyvenamosiose zonose jie taip pat gali būti išdėstomi pagal reguliaraus užstatymo formavimo principus (įvertinant visuomeninių pastatų išdėstymo vietą, jų reikšmę).

Atsižvelgiant į *Kretingos miesto BP* sprendiniais, mišraus naudojimo, o taip pat komercinės paskirties pastatų užstatymas gyvenamosiose zonose (tarp jų ir CG.5p) bendruoju atveju turi atitikti reguliaraus užstatymo formavimo principus. Pastatų pirmo aukšto langai ir/ ar durys gatvės pusėje turi būti permatomi, ne mažiau kaip 65% pastato gatvės fasado ilgio. Aklinos sienos pirmo aukšto lygyje gali tęstis ne daugiau nei 7,5 m (aklinomis sienomis laikomos tos, kurios neturi permatomų langų ir/ ar durų), jei jos ilgesnės, jas skaidyti naudojant tūrio įtraukimus ar pasitelkiant kitas architektūrines priemones.

Pagrindinis įėjimas turi būti nuo gatvės pusės. Pastatai gali turėti vidinį kiemą. Taip pat pastatai gali būti atitraukti nuo gatvės ribos formuojant priekinį kiemą ir įrengiant jame poilsio vietas (suolai, kavinių terasos) ir/ ar automobilių stovėjimo vietas.

Mišraus naudojimo pastatų užstatymas apima gyvenamuosius ir komercinės paskirties, kitus mišraus naudojimo pastatus. Tai mišrūs gyvenamieji ir prekybos ir/ ar ofisų pastatai. Komercinių, mišraus naudojimo pastatų teritorijos tvoros laisvo užstatymo atveju, taip pat tokio užstatymo pastatų aplinkoje objektai tvoromis neaptvėriami (išimtyje tvorų aukščiui taikomos sudėtingo reljefo sąlygomis).

Reikalavimai mišraus naudojimo pastatų užstatymo formavimui CG.5p funkcinėje zonoje:

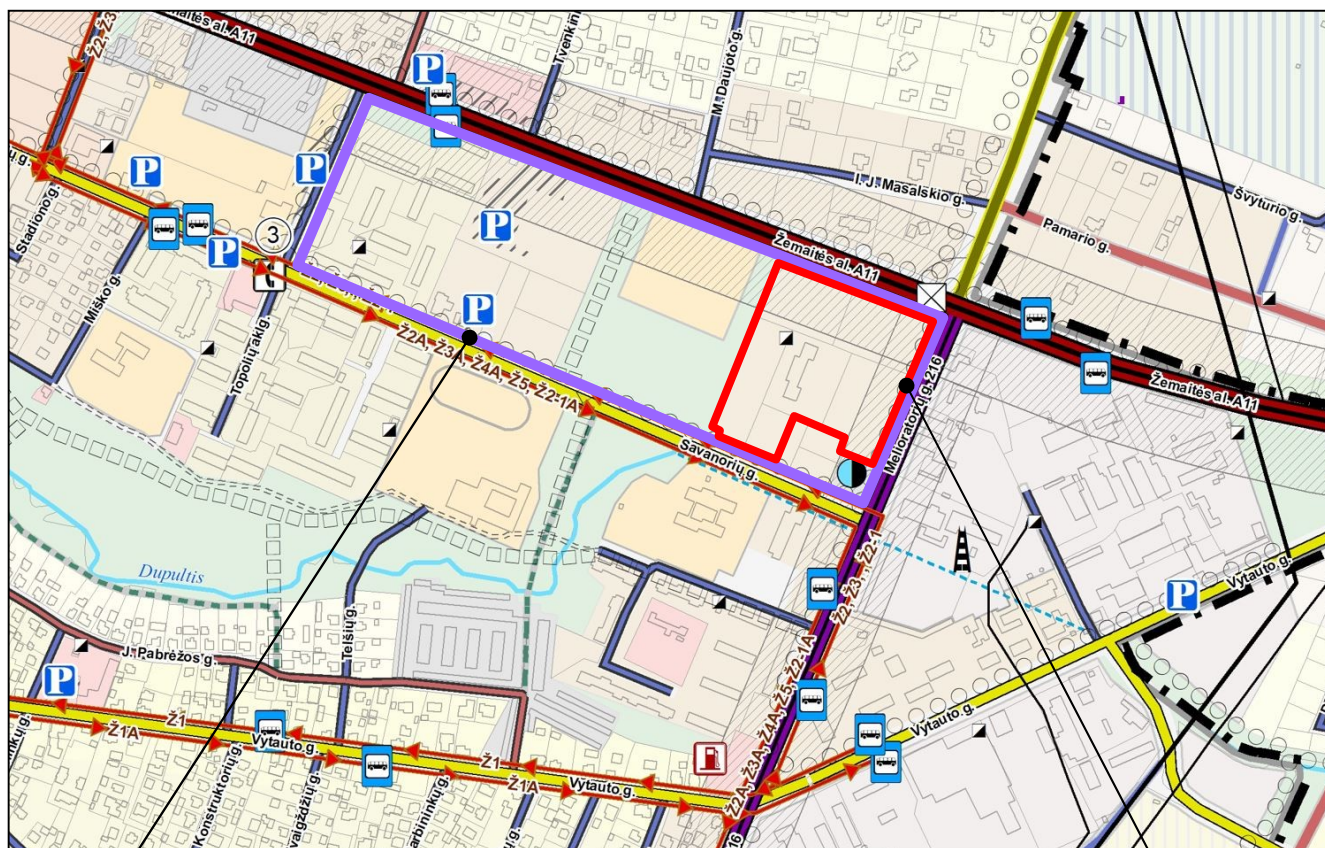
- Sklypo plotis (minimalus) – 7,5 m;
- Maksimalus sklypo dydis – 5000 m²;
- Užstatymo linijos atitraukimas nuo gatvės raudonųjų linijų – nereglamentuojamas.

Su planuojama teritorija vakarų pusėje besiribojanti nagrinėjamos teritorijos intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona BZ yra svarbi *Kretingos miesto BP* sprendiniais suplanuoto žaliojo koridoriaus prie upės *Dupultis* (identifikavimo kodas: 20010560) dalis. Pati upė *Dupultis* išilgai Savanorių gatvės yra sukanalizuota (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.9.3. ir 2.15. dalis). Šioje funkcinėje zonoje *Kretingos miesto BP* sprendiniais numatytas pėsčiųjų takas įgalina nagrinėjamą bei šiauriau nagrinėjamos teritorijos išsidėsčiusias gretimas teritorijas žaliosiomis jungtimis pasiekti centrinę želdynų zoną – Pastauninko parką (P-2), bei kitas bendro naudojimo erdvių ir/ ar rekreacines teritorijas Kretingos mieste.

Upės *Dupultis* prieigos yra gamtinio karkaso vietinės reikšmės migracinio koridoriaus teritorija, kurios nedidelis plotas patenka į nagrinėjamą, o taip pat ir į planuojamos teritorijų ribas. Vadovaujantis *Kretingos miesto BP* sprendiniais, urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose žemės sklypų užstatymas ir ūkinė veikla turi būti vykdomi pagal Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624, reikalavimus (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.16. dalį).

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	65	0

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



Nagrinėjama teritorija

Planuojamos teritorijos vieta

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Ribos

- Savivaldybės riba
- Kretingos miesto riba
- Planuojama teritorija

Teritorijų panaudojimas

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

Susisiekimo infrastruktūra

Valstybinės reikšmės keliai už miesto ribų

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai

Kiti keliai, gatvės ir objektai

- B kategorijos gatvė sutampanti su magistraliniu keliu A11
- B kategorijos gatvės sutampanti su krašto keliais
- B kategorijos gatvės sutampanti su rajoniniais keliais
- Kitos B kategorijos gatvės
- C kategorijos gatvės sutampanti su rajoniniais keliais
- Kitos C kategorijos gatvės

- Esamos D kategorijos gatvės D-1 tipo
- Esamos D kategorijos gatvės D-2 tipo
- Esamos D kategorijos gatvės D-3 tipo
- Numatomos B kategorijos gatvės
- Numatomos C kategorijos gatvės
- Numatomos D kategorijos D-1 tipo gatvės
- Numatomos D kategorijos D-2 tipo gatvės
- Kitos numatomos nekategoriizuotos 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

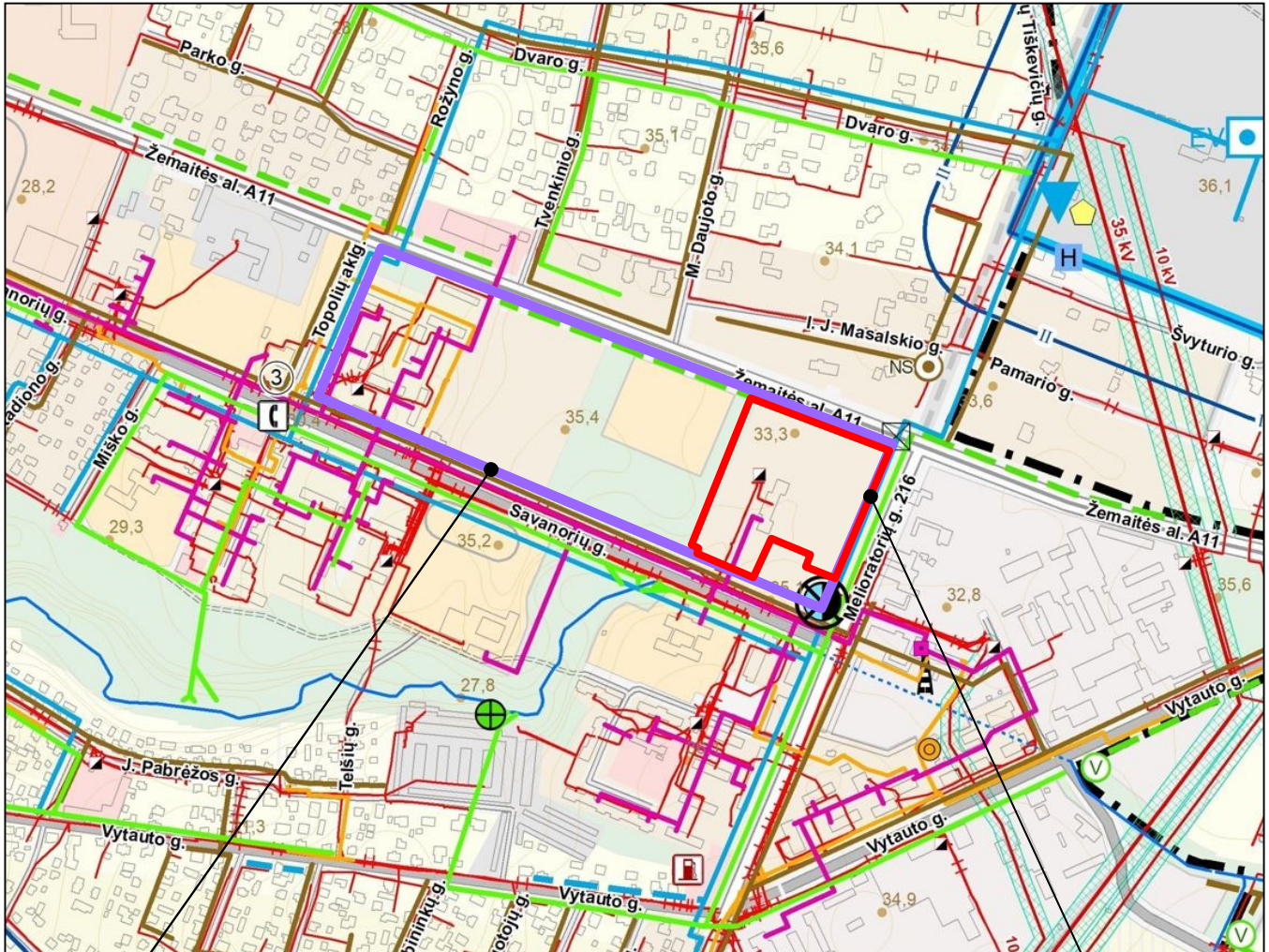
- Nacionalinės reikšmės dviračių takai
- Dviračių - pėsčiųjų takai
- Pėsčiųjų takai
- Pramoninių laivų trasos
- Geležinkelis
- Kelio apsaugos zona
- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona
- Autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Autobusų stoties teritorija
- Geležinkelio teritorija
- Automobilių stovėjimo aikštelės
- Priepilaukos
- Autobusų stotelės
- Kretingos autobusų maršrutai mieste
- Skirtingų lygių kelių ir geležinkelio sankirtos transporto mazgo įrengimo galimybių studijos analizės teritorija

Dokumento žymuo:
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas	Lapų	Laida
11	65	0

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	65	0

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



Nagrinėjama teritorija

Planuojamos teritorijos vieta

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**Elektros tiekimo infrastruktūra**

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

Transformatorinės

Transformatorių pastotės teritorija

Elektros linijų apsaugos zona

Magistraliniai ir skirstomieji dujotiekiai

- Magistralinis dujotiekis
- Dujų reguliavimo punktai

Vandentvarkos infrastruktūra

- Esami pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Numatomi pagrindiniai vandentiekio tinklai
- Esami buitinių nuotekų svarbiausi savitakiniai kolektoriai

S1 - Numatomos buitinių nuotekų slėginės linijos

NS - Esamos buitinio nuotakyno siurblinės

NS - Numatomos buitinio nuotakyno siurblinės

Esamos paviršinių (lietaus) nuotekų linijos

Numatomos paviršinių (lietaus) nuotekų linijos

EV - Vandens gręžiniai

Vandentiekio bokštai

Nenaudojamas vandentiekio bokštas

Vandens gerinimo (nugeležinimo) įrenginiai

Fluoro šalinimo įrenginiai

Esamos paviršinių (lietaus) nuotekų valyklos

Numatomos paviršinių (lietaus) nuotekų valyklos

Buitinių nuotekų valymo įrenginių (NVI) teritorija

Vandenvietės teritorija

Buitinių nuotekų valyklos perspektyvinio laikotarpio sanitarinės apsaugos zona (SAZ) 400 m spinduliu aplink NVI

Šilumos tiekimo infrastruktūra

- Katilinės
- Šilumos tiekimo tinklai
- CŠT katilinės teritorija

Ryšių infrastruktūra

- Lietuvos paštas
- Interneto prieiga

Priešgaisrinė sauga

PAGD prie VRM Klaipėdos PGV Kretingos PGT

Kiti objektai, zonos

Palangos aerodromo E apsaugos zona

Hidrometeorologijos stotis

Naftos išgavimo vietos

Esamos degalinės

Planuojamos degalinės

Elektromobilių įkrovimo stotelė

Statiniai aukštesni nei 30 m

- Stiebai, GSM bokštai
- Kaminai
- Vandentiekio bokštai
- Bažnyčios bokštai

EKSPLIKACIJA

3 - Kretingos rajono savivaldybės administracija

Dokumento žymuo:
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas	Lapų	Laida
13	65	0

Įvertinus *Kretingos miesto BP* sprendinius, nagrinėjamą teritoriją ribojančių gatvių komunikaciniuose koridoriuose įrengti visi būtini inžineriniai (elektros, šilumos tiekimo, vandentiekio, paviršinių (lietaus) bei buitinių nuotekų ir dujotiekio) tinklai reikalingi pilnam kvartalo funkcionavimui perspektyvoje. Nagrinėjamame kvartale įrengtos dvi transformatorinės, iš kurių viena išsidėsčiusi planuojamoje teritorijoje. Į planuojamą teritoriją atvesti elektros ir šilumos tiekimo tinklai.

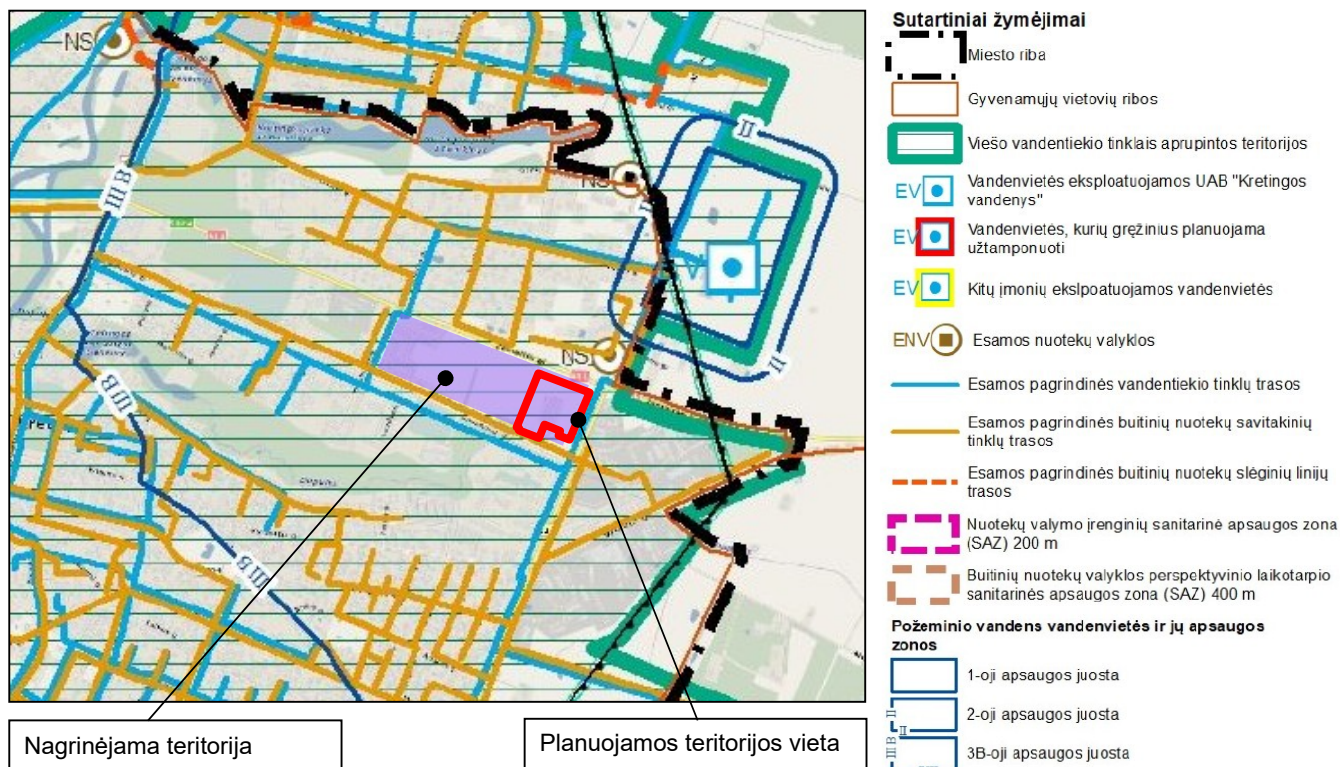
Žemaitės al. numatytos paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų linijos. Kitų naujų inžinerinių tinklų plėtra nagrinėjamame kvartale ir/ ar gretimose teritorijose nenumatyta.

Nagrinėjamame kvartale šalia planuojamos teritorijos yra išsidėsčius nenaudojamas vandentiekio bokštas.

Specialieji planai

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

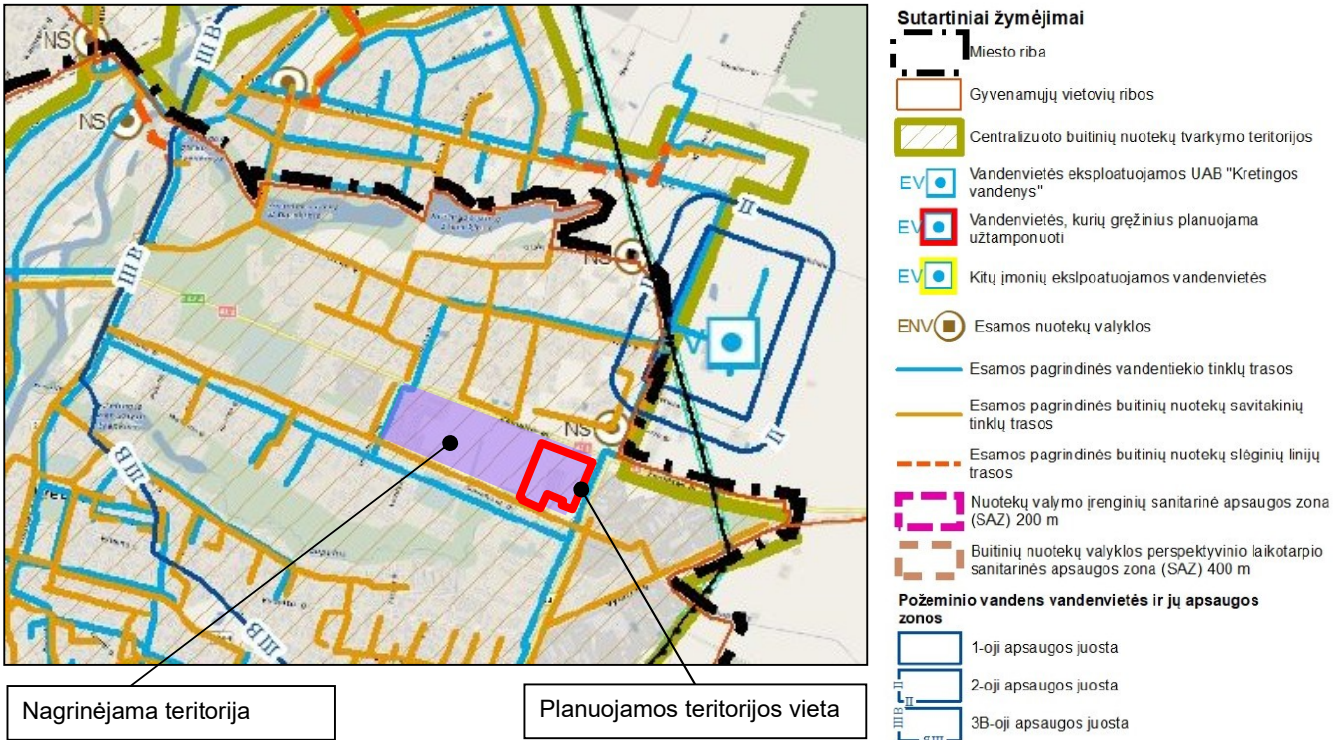
• [Kretingos miestas ir jo prieigos] Ištrauka iš *Kretingos rajono savivaldybės viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamos teritorijos brėžinio*:



Įvertinus *specialiojo plano* koregavimo sprendinius, planuojama teritorija kartu su visu nagrinėjamu kvartalu patenka į viešo vandentiekio tinklais aprūpintą teritoriją Kretingos mieste. Nagrinėjamas kvartalas, o taip pat ir planuojama teritorija išsidėsčius prie pagrindinių vandentiekio tinklų trasų.

Visas nagrinėjamas kvartalas su planuojama teritorija patenka į eksploatuojamos požeminio vandens I grupės Kretingos vandenvietės (kodas 52) apsaugos zonos 3B (cheminės taršos apribojimo) apsaugos juostą.

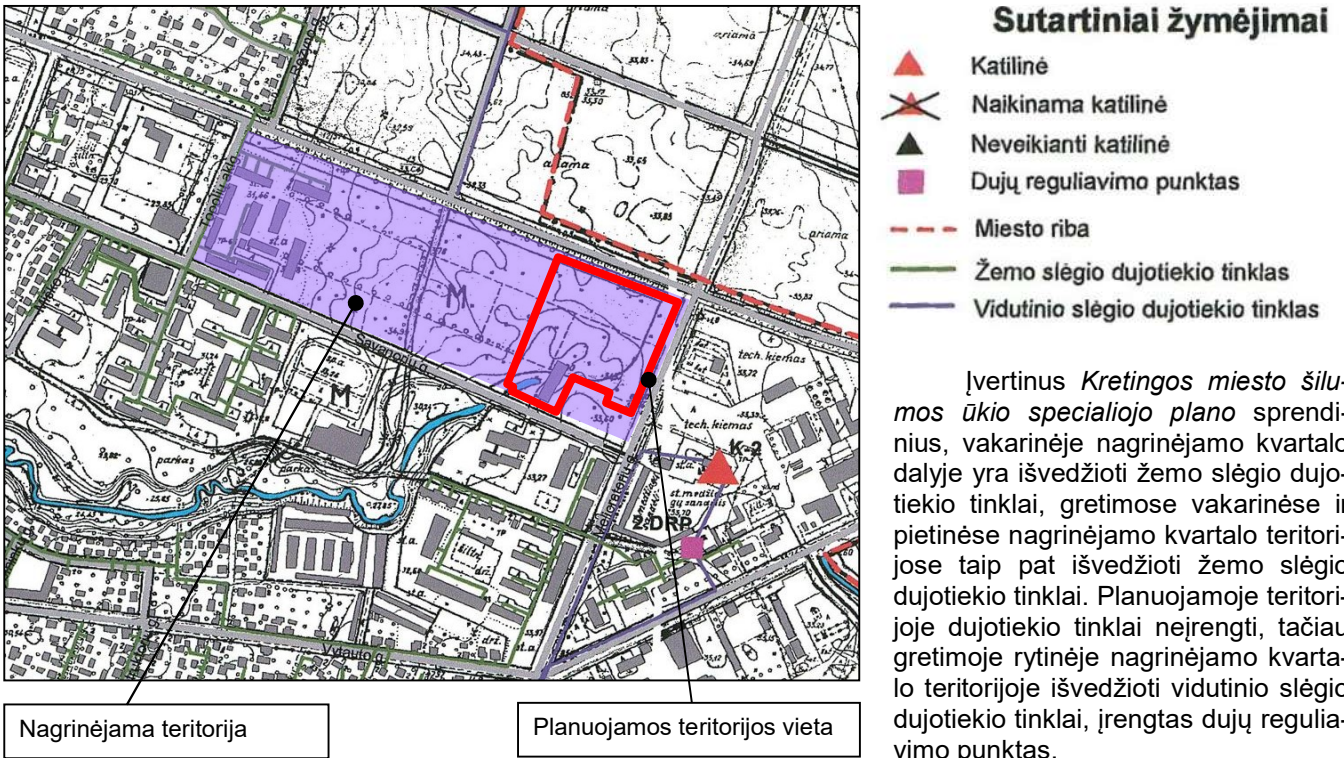
• [Kretingos miestas ir jo prieigos] Ištrauka iš *Centralizuota buitinių nuotekų surinkimo sistema aptarnaujamos teritorijos brėžinio*:



Įvertinus *specialiojo plano* koregavimo sprendinius, planuojama teritorija kartu su visu nagrinėjamu kvartalu patenka į centralizuoto buitinių nuotekų tvarkymo teritoriją Kretingos mieste. Nagrinėjamas kvartalas, o taip pat ir planuojama teritorija išsidėstę prie pagrindinės buitinių nuotekų savitakinių tinklų trasos. Nagrinėjamas kvartalas kartu su lanuojama teritorija nei į esamą nei į perspektyvoje numatomą buitinių nuotekų valymo įrenginių sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

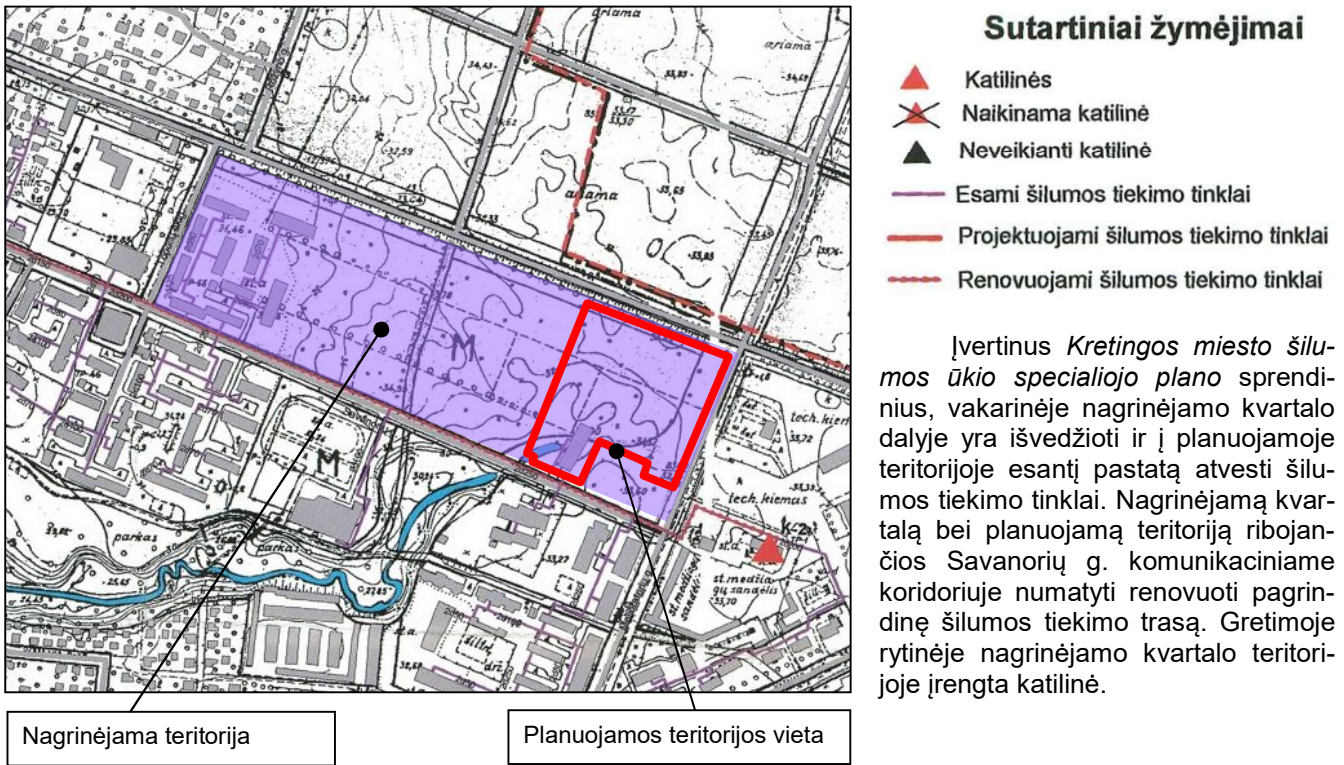
2.1.3. *Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas*. T00034628 (000562000094)

• Ištrauka iš *Kretingos miesto plano su dujotiekio tinklais* brėžinio:



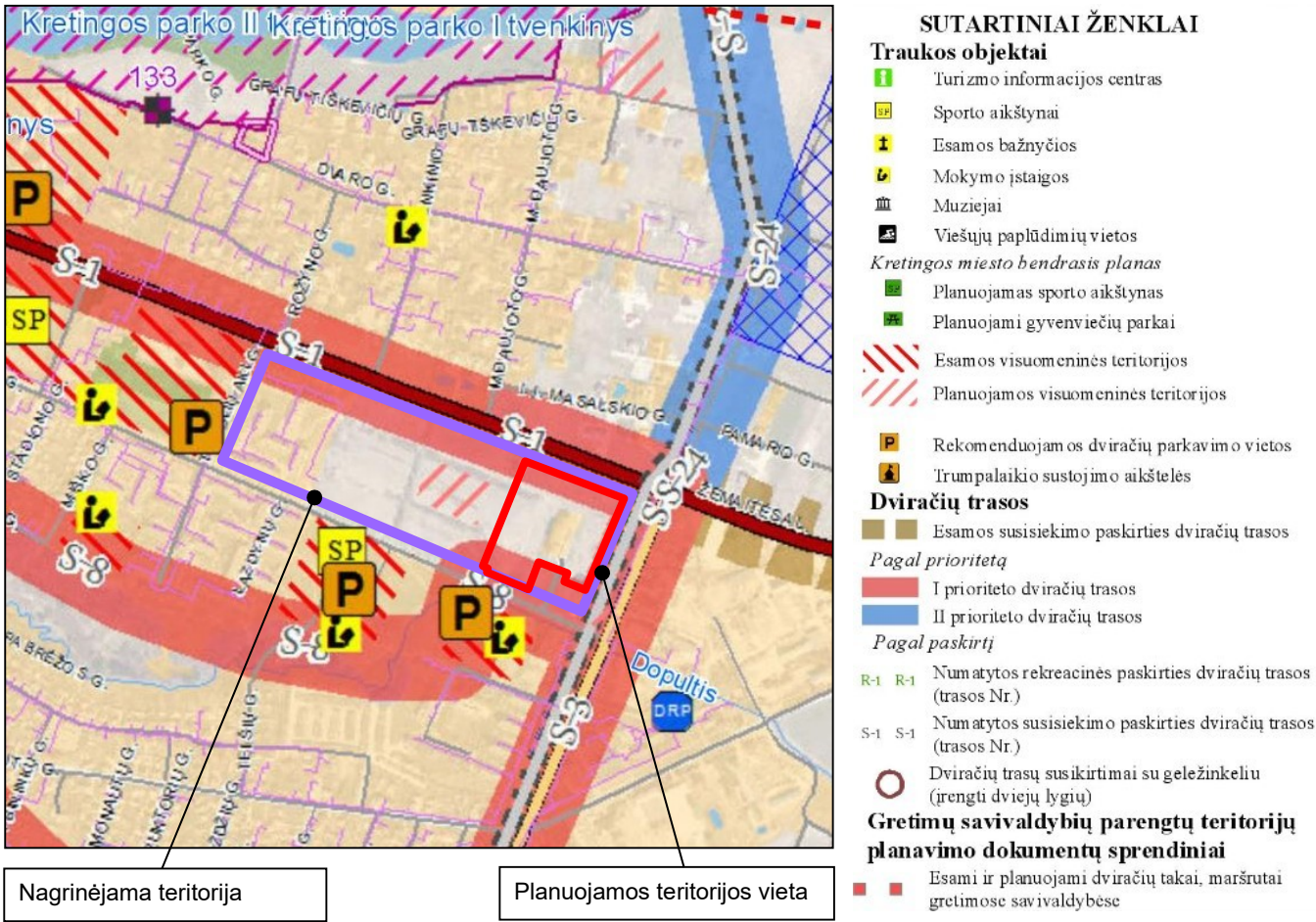
Įvertinus *Kretingos miesto šilumos ūkio specialiojo plano* sprendinius, vakarinėje nagrinėjamo kvartalo dalyje yra išvedžioti žemo slėgio dujotiekio tinklai, gretimose vakarinėse ir pietinėse nagrinėjamo kvartalo teritorijose taip pat išvedžioti žemo slėgio dujotiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklai neįrengti, tačiau gretimose rytinėje nagrinėjamo kvartalo teritorijoje išvedžioti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, įrengtas dujų reguliavimo punktas.

- 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:





Zonos reglamentas

	Zonos indeksas	1a iki 1000	1b iki 1000	1'a iki 2000	1'b iki 2000	2a 1000 - 5000	2b 1000 - 3000	3a 5000 - 20 000	3b 3000 - 10 000	4a daugiau 20 000	4b daugiau 10 000
	A	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-
	A1	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-
	B	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	C	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

"a" - universalioji įmonė

"b" - specializuotoji įmonė

Skaičius pvz. "iki 1000" nurodo prekybos įmonės bendrąjį plotą.

+ prekybos įmonių plėtra leidžiama

- prekybos įmonių plėtra ribojama

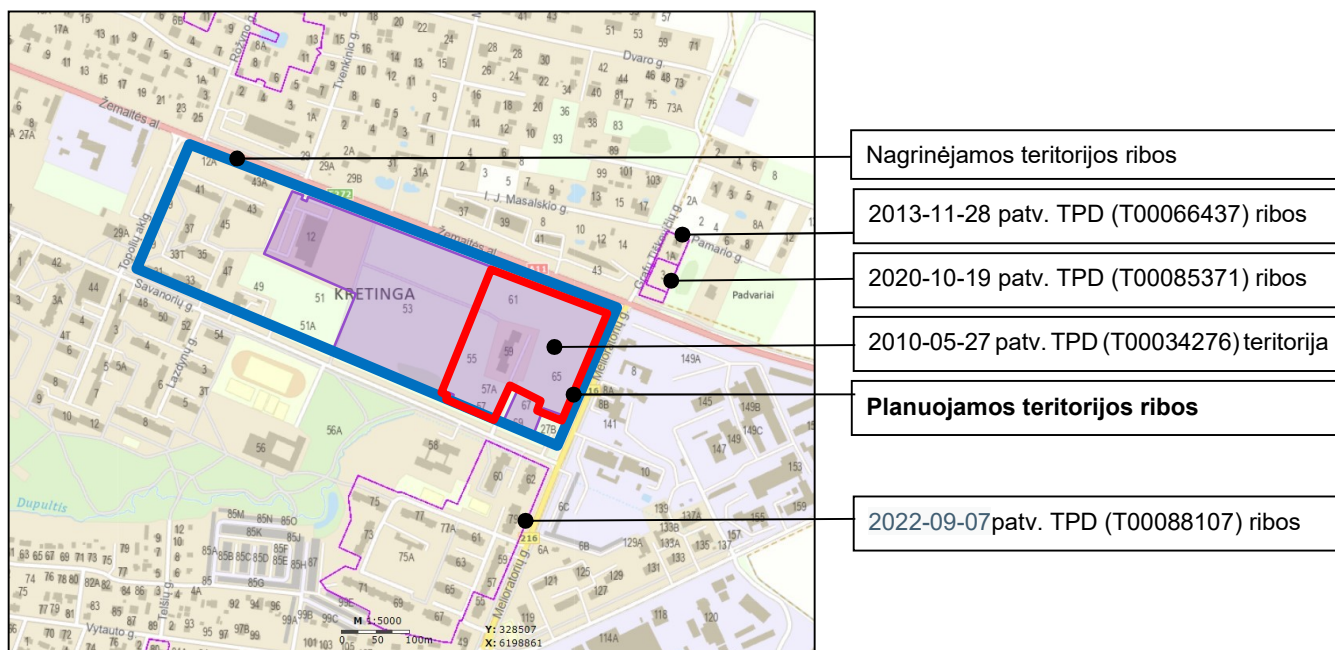
Įvertinus Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiojo plano sprendinius, visas nagrinėjamas kvartalas kartu su planuojama teritorija patenka į zoną „B“, kurioje taikomi žemiau išvardinti reglamentai didžiosioms prekybos įmonėms:

- Leidžiama universaliųjų prekybos įmonių plėtra iki 5000 m² prekybos įmonės bendrojo ploto;
- Leidžiama specializuotųjų prekybos įmonių plėtra iki 3000 m² prekybos įmonės bendrojo ploto;
- Ribojama universaliųjų prekybos įmonių plėtra nuo 5000 m² prekybos įmonės bendrojo ploto;
- Ribojama specializuotųjų prekybos įmonių plėtra nuo 3000 m² prekybos įmonės bendrojo ploto.

PASTABA: Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos 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 2.1.2. dalyje.

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

- **Situacijos schema (TPDRIS informacija):**



Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

18

Lapų

65

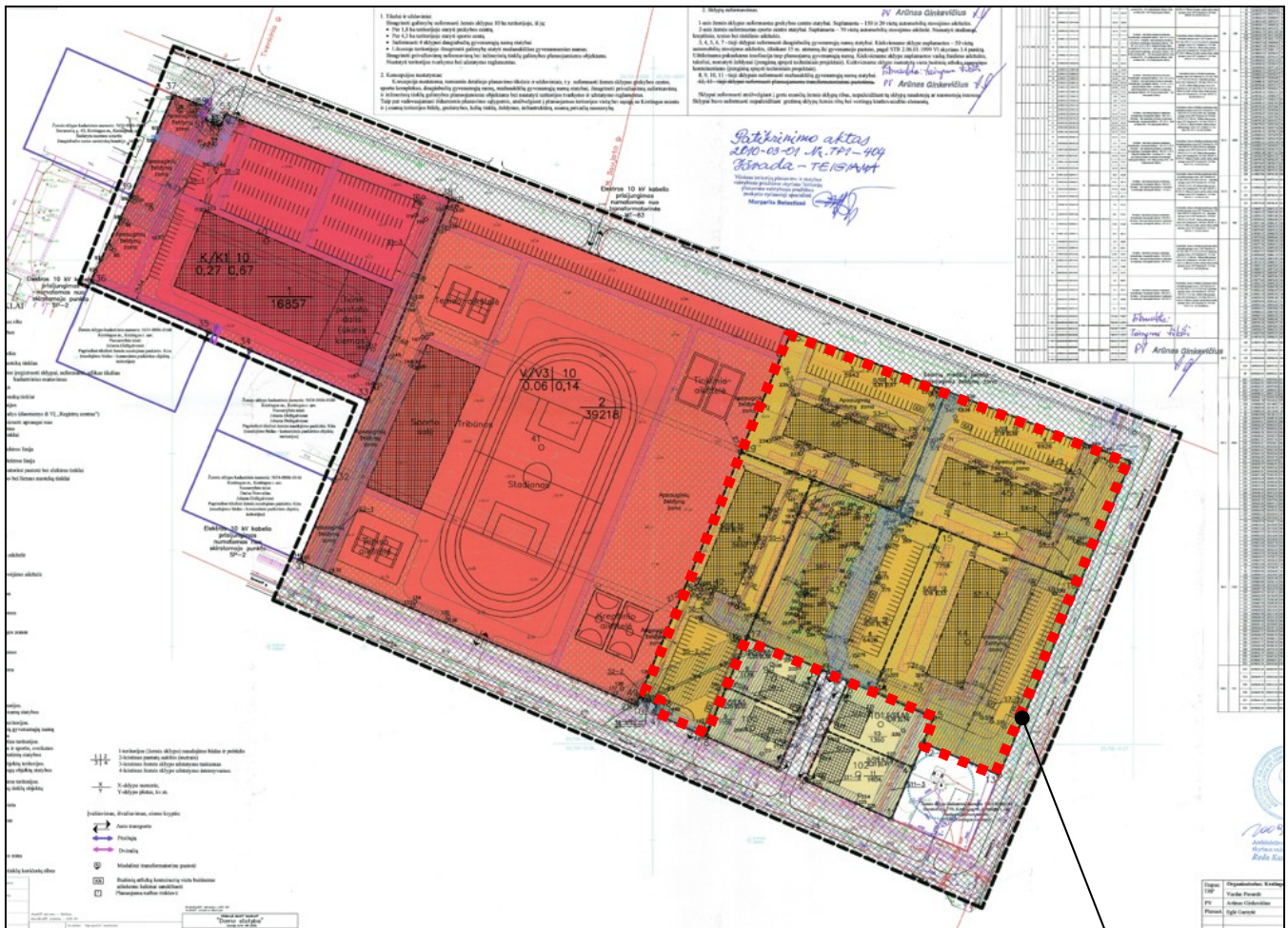
Laida

0

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

Dalyje nagrinėjamoje teritorijos galioja *Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių g. ir Šiauliai – Palanga kelio detalusis planas*, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T2-244, reg. Nr. T00034276, kurio sprendiniai apima visą planuojamą teritoriją.

• Ištrauka iš planuojamoje teritorijoje galiojančio teritorijų planavimo dokumento *Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių g. ir Šiauliai – Palanga kelio detalusis planas* (T00034276):



Planuojamos teritorijos vieta

Galiojančio detaliojo plano sprendiniais nagrinėjamos teritorijos centrinė dalis suplanuota prekybos centro bei sporto centro su stadionu ir sporto aikštelėmis statyboms. Rytinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje suformuoti keturi žemės sklypai skirti vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms bei penki žemės sklypai skirti daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyboms.

Rengiama galiojančio detaliojo plano korektūra apima teritoriją skirtą daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams statyti ir dalį teritorijos, skirtos vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms. Dabartinis planuojamos teritorijos išplanavimas nesuteikia galimybės vykdyti atitinkamus teritorijos tvarkymo ir/ ar statybos darbus, kadangi galiojančio detaliojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos tvarkymo režimai bei naudojimo reglamentai nebeatitinka aktualių galiojančių teisės aktų ir pasikeitusių socialinės aplinkos bei žmonių gyvenimo kokybės poreikių.

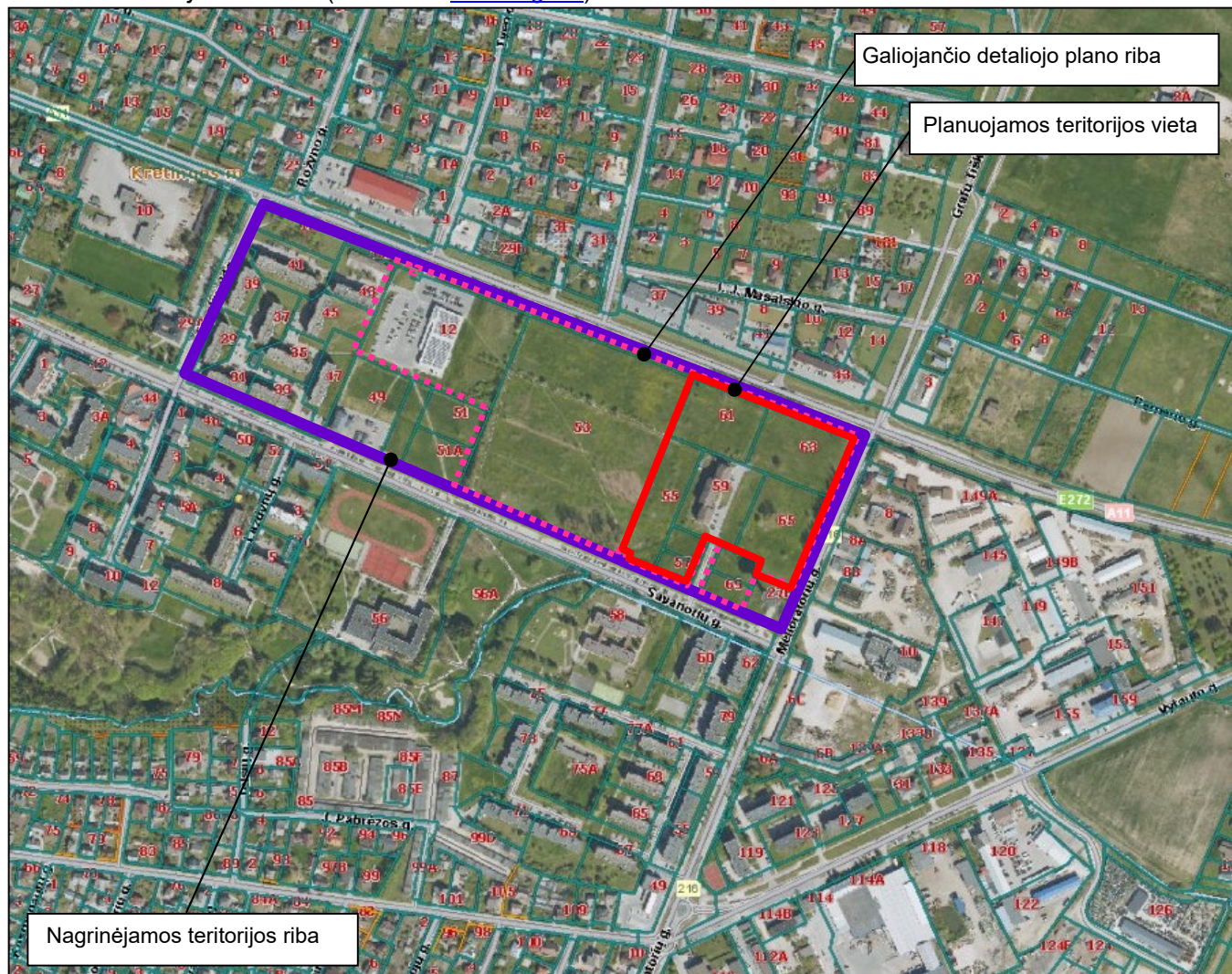
2.2. Planuojamos teritorijos vieta. Nagrinėjama teritorija

Planuojama teritorija kartu su visu nagrinėjamu kvartalu yra išsidėsčiusi Kretingos miesto rytinėje dalyje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypus kadastro Nr. 5634/0006:373, 5634/0006:375, 5634/0006:374, 5634/0006:371, 5634/0006:372, 5634/0006:481 ir 5634/0006:482 atitinkamai išsidėsčiusius adresais Savanorių g. 55, 61, 63, 65, 59, 57 ir 57A, Kretingoje. Planuojamos teritorijos plotas – 3,5044 ha.

Nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžtį – iš keturių pusių yra ribojama Žemaitės al., Melioratorių g., Savanorių g. ir Topolių akligatvio bei kartu su planuojama teritorija apima 26 žemės sklypus. Nagrinėjamo kvartalo plotas apie 14,3220 ha.

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



Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 30,62 m iki 34,09 m (Baltijos aukščių sistema). Priimama vidutinė planuojamos teritorijos paviršiaus altitudė – 32,36 m.

2.3. Pagrindiniai planuojamos teritorijos sklypų duomenys

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas (Nr. galiojančiame detaliojame plane)	Sklypo plotas, ha	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastabos
1.	5634/0006:373	Savanorių g. 55, Kretinga (5)	0,5656	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos)*	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	yra įregistruotų servitutų
2.	5634/0006:372	Savanorių g. 59, Kretinga (6)	0,6428	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	statinių informacija pateikta 2.4. dalies lentelėje, Eil. Nr. 1;

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

20

Lapų

65

Laida

0

				statybos)*		yra įregistruotų servitutų
3.	5634/0006:375	Savanorių g. 61, Kretinga (3)	0,5942	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos)*	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	yra įregistruotų servitutų
4.	5634/0006:374	Savanorių g. 63, Kretinga (4)	0,6926	Kita; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	yra įregistruotų servitutų
5.	5634/0006:371	Savanorių g. 65, Kretinga (7)	0,7758	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos)*	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	įregistruotų servitutų nėra**
6.	5634/0006:481	Savanorių g. 57, Kretinga (9)	0,1156	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	yra įregistruotų servitutų
7.	5634/0006:482	Savanorių g. 57A, Kretinga (8)	0,1178	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	yra įregistruotų servitutų

* 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 atitinkamai pakeistas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą (G1) žemės sklypams, skirtiems vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, ir į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą (G2) žemės sklypams, skirtiems trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

** Servitutai nustatyti tik žemės sklypo plane, tačiau VĮ Registrų centre neįregistruoti. Esamos būklės brėžinyje identifiikuoti tik įregistruoti servitutai.

Į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų ribos pateiktos rengiamo detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

Eil. Nr.	Adresas	Statinio pavadinimas (daikto pagr. naudojimo paskirtis)	Unik. daikto Nr.	Žym. plane	Aukštų sk.	Užstatytas plotas, m ²	Statinio nuosavybė	Pastabos
1.	Savanorių g. 59, Kretinga	Pastatas – Gyvenamasis namas (Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai))	5699-7001-5011	1A3p	3	934,00	Turto administravimas – UAB „Kretingos Būstas“	52 butai

Nagrinėjamo kvartalo rytinėje dalyje, kurią apima planuojama teritorija, yra išsidėstęs vienas daugiabutis gyvenamasis pastatas, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje. Taip pat yra vandentiekio bokštas (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.5. dalį), tačiau į planuojamą teritoriją šis statinys nepatenka.

Nagrinėjamo kvartalo vakarinėje dalyje išsidėstę daugiabučiai gyvenamieji namai su bendro naudojimo teritorija, prekybos centru, kuriame šiuo metu yra įsikūrusi parduotuvė „Lidl“, adresu Žemaitės al. 12, Kretingoje, ir prekybos pastatu (Savanorių g. 49, Kretinga) su maitinimo patalpomis, kuriama šiuo metu yra įsikūrusi sporto klubas, picerija bei vaikų žaidimų kambarys su kavine. Žemės sklype, adresu Savanorių g. 49, Kretingoje, taip pat yra greito maisto kioskas ir dvi stoginės lauko prekybos. Ši užstatyta nagrinėjamo kvartalo dalis su planuojama teritorija nesiriboja. Su planuojama teritorija besiribojantys nagrinėjamo kvartalo žemės sklypai pastatais neužstatyti (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.5. dalį).

PASTABA: Nors pagal faktinę situaciją žemės sklype, adresu Savanorių g. 43, Kretingoje, išsidėstęs 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas, esamas įregistruotas žemės sklypo naudojimo būdas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymu Nr. 3D-830/D1-920, atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą (G1).

Nagrinėjamos teritorijos užstatymas kartu su archyviais planuojamos teritorijos išsidėsčiusiais gretimais pastatais pateiktas rengiamo detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

21

Lapų

65

Laida

0

2.5. Gretimybės

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su nesuformuotu laisvos valstybinės žemės sklypu, kuriame išsidėstęs registruotas *Kelio (gatvės)* inžinerinis statinys – Gatvė KT8234 (Savanorių g. atšaka), unik. daikto Nr. 4400-5277-9172. Visur kitur planuojama teritorija ribojasi su įregistruotais žemės sklypais.

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

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas (Nr. galiojančiame detaliojo plane)	Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)	Sklypo nuosavybė	Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)	Pastatų ir statinių nuosavybė
1.	5634/7001:206	Žemaitės al., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“ (buvusi AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“)	Kelias – Magistralinis Kelias Nr. A11 Šiauliai-Palanga (4400-4580-9907)	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“ (buvusi AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“)
2.	5634/7001:4	Melioratorių g., Kretinga	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“ (buvusi AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“)	Kelias – Valstybinės reikšmės krašto kelias Nr. 216 Gargždai-Kretinga (Rekonstruota kelio atkarpa nuo 22.020 km (tšk.244) iki 22.181 (tšk.264) (4400-2809-1946)	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – AB „Via Lietuva“ (buvusi AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“)
3.	5634/0006:244	Savanorių g. 27B, Kretinga	Kita	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė; nuomos sutartis – UAB „Kretingos vandenys“	Inžineriniai tinklai – Vandentiekio bokštas (5698-4013-3018), Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) (5698-4013-3020);	UAB „Kretingos vandenys“; nuomos sutartis – UAB „TELE2“
4.	5634/0006:377	Savanorių g. 67, Kretinga (10)	Kita; Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)*	Fizinis asmuo	–	–
5.	–	Savanorių g. (atšaka), Kretinga	–	–	Kelias (gatvė) – Gatvė KT8234 (4400-5277-9172)	Kretingos rajono savivaldybė
6.	–	Savanorių g., Kretinga	–	–	Kelias (gatvė) – Savanorių gatvė (4400-5027-3079)	Kretingos rajono savivaldybė
7.	5634/0006:379	Savanorių g. 53, Kretinga (2)	Kita; Visuomeninės paskirties teritorijos	Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Kretingos rajono savivaldybė	–	–

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

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

2.6. Susisiekimo sistema

Nagrinėjamas kvartalas iš visų pusių yra apribotas gatvių, tačiau pagrindinis ir vienintelis patekimas į planuojamą teritoriją automobiliu yra esamu privažiuoju iš pietų pusėje nagrinėjamą kvartalą ribojančios C kategorijos Savanorių gatvės. Tai yra vienintelis tiesioginis patekimas į planuojamą teritoriją automobiliu (kitomis planuojamą teritoriją ribojančiomis gatvėmis automobiliu galima tik privažiuoti, bet ne patekti į planuojamos teritorijos vidų).

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A11, Kretingos mieste sutampančiu su Žemaitės al., o rytinėje pusėje – su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 216, Kretingos mieste sutampančiu su Melioratorių g.

Valstybinės reikšmės magistraliniam keliui Nr. A11 nustatyta 70 m apsaugos zona, o valstybinės reikšmės krašto keliui Nr. 216 nustatyta 50 m apsaugos zona, kurios patenka į planuojamos teritorijos, o taip pat ir nagrinėjamo kvartalo, ribas.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	22	65	0

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

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

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

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

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

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

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

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

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

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

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

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

Pastatai ir statiniai valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose galėtų būti statomi, įrengiami ir (ar) rekonstruojami tik tuo atveju, jei atitiktų Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353, kriterijus.

Atsižvelgiant į tai, formuojami (pertvarkomi) žemės sklypai turi būti tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdą (-us), įvertinant magistralinio ir krašto kelių apsaugos zonų apribojimus.

Vidinė susisiekimo sistema planuojamoje teritorijoje vyksta įrengtu pagalbinu privažiuo žemės sklype, adresu Savanorių g. 59, Kretinga. Kiti planuojamos teritorijos žemės sklypai neužstatyti, vidinė susisiekimo sistema neišvystyta, o galiojančio detaliojo plano sprendiniai neįgyvendinti, išskyrus įregistruotus *Kelio servitutus* (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.11. dalį).

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 8 lentele, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis (jeigu tai ne atriūmo tipo namas) turi būti ne mažesnis kaip 5,5 metro. Įvertinus esamą planuojamos teritorijos vidinę susisiekimo sistemą, esamas privažiavimas prie gyvenamojo namo neatitinka galiojančiais teisės aktais reglamentuojamų dydžių.

2.7. Automobilių stovėjimo vietos

Planuojamoje teritorijoje žemės sklype kadastro Nr. 5634/0006:372 šalia daugiabučio gyvenamojo namo adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, yra apie 25 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietos yra nesužymėtos, todėl yra preliminaros.

Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, gyvenamosios paskirties (trių ir daugiau butų – daugiabučių) pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti 1 vieta vienam butui. Planuojamoje teritorijoje yra išsidėstęs 52 butų gyvenamosios paskirties pastatas. Kad tenkinti reglamentuojamą minimalų automobilių stovėjimo vietų poreikį prie šio pastato, turėtų būti 27 automobilių stovėjimo vietomis (toliau – a/v) daugiau.

Detaliojo plano esamos būklės brėžinyje automobilių stovėjimo vietos pateiktos pagal gyventojų automobilių statymo įpročius, o ne atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 31 lentelėje reglamentuojamą minimalų 5,5 m pločio atstumą automobilių pravažiuo. Įvertinus susiklosčiusią faktinę situaciją minėto planuojamoje teritorijoje esančio daugiabučio gyvenamojo namo automobilių stovėjimo aikštelėje šis minimalus pravažiavimo plotis neišlaikomas.

PASTABA: Esama automobilių stovėjimo aikštelė nėra registruota, o jos ribos taip pat patenka ir į kitus du planuojamos teritorijos žemės sklypus, išsidėčiusius adresais Savanorių g. 61 ir 63, Kretingoje. Ši situacija susidarė todėl, kad iki galo nebuvo įgyvendinti planuojamoje teritorijoje galiojančio detaliojo plano sprendiniai.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	23	65	0

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. TIIS2-20240224-010676 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

2.9.1. Elektros tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išsidėsčiusi kompleksinė transformatorinė KT-78, įrengta žemės sklype kadastro Nr. 5634/0006:372, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, iš kurios į šiame sklype esantį daugiabutį gyvenamąjį namą yra atvesti žemos 0,4 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai. Iki minėtos transformatorinės aukštos 10 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai yra atvesti iš Savanorių g. komunikacinio koridoriaus. Rytinį planuojamos teritorijos kampą taip pat kerta aukštos 10 kV įtampos požeminis elektros kabelis. Nuo Savanorių g. komunikacinio koridoriaus iki minėto daugiabučio įrengti gatvės apšvietimo tinklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą (požeminių kabelių linijoms iki 110 kV įtampos) į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos; integruotą į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.

2.9.2. Ryšių tinklai:

Iš Savanorių g. komunikacinio koridoriaus į planuojamoje teritorijoje esantį daugiabutį gyvenamąjį pastatą yra atvesti požeminiai ryšių tinklai. Į planuojamą teritoriją ties Žemaitės al. ir Melioratorių g. sankirta patenka neveikiantys 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 tinklai:

Planuojamoje teritorijoje išvedžioti įvairaus diametro vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, skirti esamam daugiabučiui gyvenamajam namui aptarnauti.

Rytinę planuojamos teritorijos pusę kerta d315 vandentiekio tinklai, o pietinėje planuojamos teritorijos dalyje įrengti magistraliniai d800 paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, kuriais yra sukanalizuota dalis upės *Dupultis*.

Taigi, atsižvelgiant į UAB „Kretingos vandenys“ pateiktą informaciją, skirtingai nei nurodyta *Kretingos miesto BP* sprendiniuose, sukanalizuota upė *Dupultis* kerta pietinę planuojamos teritorijos dalį.

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 vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų iki 1000 mm, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų apsaugos zona – 5 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.

Kaimyniniame žemės sklype kadastro Nr. 5634/0006:244, adresu Savanorių g. 27B, Kretingoje, išsidėstęs mūrinis vandens bokštas, tačiau tai įtakos, išskyrus vizualinę, planuojamai teritorijai neturi.

Nagrinėjamą kvartalą ribojančios Melioratorių g. komunikaciniame koridoriuje įrengti magistraliniai d600 paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, kurių apsaugos zona patenka į planuojamą teritoriją.

2.9.4. Dujotiekio tinklai:

Į planuojamą teritoriją dujotiekio tinklai nėra atvesti, tačiau nagrinėjamą kvartalą kartu su planuojama teritorija ribojančios Melioratorių g. komunikaciniame koridoriuje įrengta vidutinio slėgio dujotiekio tinklų trasa.

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 vamzdyno sienelės.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	24	65	0

2.9.5. Šilumos tinklai:

Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, iš Savanorių g. komunikacinio koridoriaus iki planuojamoje teritorijoje esančio daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, atvesti centralizuoti požeminiai šilumos perdavimo 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 vamzdžio ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdžio esanti žemės juosta, kurios ribos šilumos perdavimo tinklų vamzdinių, kurių skersmuo didesnis kaip 250 mm yra po 3 metrus į abi puses nuo tinklo kanalo (arba vamzdžio, jeigu jis paklotas bekanaliu būdu arba sumontuotas antžeminiu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.

Į planuojamą teritoriją aprašytų šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos nepatenka.

2.10. Apribojimai

Nors vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamoje teritorijoje įrengtiems inžineriniams tinklams bei kitiems aktualiams objektams (jų tarpe ir šalia planuojamos teritorijos esantiems inžineriniams tinklams), įtakojantiems planuojamą teritoriją, yra taikomi apribojimai, tačiau ne visi iš jų įregistruoti atitinkamuose planuojamos teritorijos žemės sklypuose.

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

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas (Nr. galiojančiame detalizajame plane)	ESAMI ĮREGISTRUOTI APRIBOJIMAI		
			Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
1.	5634/0006:373	Savanorių g. 55, Kretinga (5)	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0005
					0,0005
					0,0112
2.	5634/0006:372	Savanorių g. 59, Kretinga (6)	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0144
			106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0092
					0,0092
					0,0041
3.	5634/0006:375	Savanorių g. 61, Kretinga (3)	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,4912
4.	5634/0006:374	Savanorių g. 63, Kretinga (4)	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,3003
					0,5766
			109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0010
5.	5634/0006:371	Savanorių g. 65, Kretinga (7)	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,4682
6.	5634/0006:481	Savanorių g. 57, Kretinga (9)	–	–	–
7.	5634/0006:482	Savanorių g. 57A, Kretinga (8)	–	–	–

2.11. Servitutai

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

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Adresas (Nr. galiojančiame detalizajame plane)	ESAMI SERVITUTAI			
			Žymėjimas ž. skl. plane*	Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
1.	5634/0006:373	Savanorių g. 55, Kretinga (5)	S6	215	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis)	0,0128
			S5-1	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0979
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	

			S5-2	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,1001
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	
			S5-3	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0078
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	
2.	5634/0006:372	Savanorių g. 59, Kretinga (6)	S3	215	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis)	0,1139
				206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,3622
			S6-1	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	
			S6-2	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0038
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	
3.	5634/0006:375	Savanorių g. 61, Kretinga (3)	S1	215	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis)	0,0082
			S3	115	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis)	0,1139
			S3-1	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,1062
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	
4.	5634/0006:374	Savanorių g. 63, Kretinga (4)	S2	215	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis)	0,0486
			S1	115	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis)	0,0082
			S3	115	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis)	0,1139
			S4-1	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,1765
			S4-2	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0133
			S4-3	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0372
			S4-4	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0015
			S4-3	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0147
			S5	207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,1765
5.	5634/0006:371	Savanorių g. 65, Kretinga (7)	–	–	–	–
6.	5634/0006:481	Savanorių g. 57, Kretinga (9)	S9-1	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0760
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0760
7.	5634/0006:482	Savanorių g. 57A, Kretinga (8)	S8-1	206	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0695
				207	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis)	0,0695

* Planuojamos teritorijos žemės sklypų planai ir kitų aktualių žemės sklypų planai pateikti rengiamo detaliojo plano prieduose.

Kadangi nemaža dalis galiojančio detaliojo plano sprendinių yra neįgyvendinti, dauguma inžineriniams tinklams tiesti bei aptarnauti įregistruotų *Servitūtų* neatitinka faktinės planuojamoje teritorijoje įrengtų inžinerinių tinklų situacijos ir yra pertekliniai bei neaktualūs. Taip pat, įvertinus suderintą planuojamos teritorijos topografinę nuotrauką, dalis planuojamos teritorijos žemės sklype kadastro Nr. 5634/0006:372 įregistruoto *Servituto S6-1* patenka į daugiabučio gyvenamojo pastato, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, užstatymo zoną.

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti *Kelio servitutai*, išskyrus *Kelio servitutą S6*, sudaro vientisą vidinę pravažiavimo jungtį (pietų-šiaurės kryptimi) tarp esamo patekimo į planuojamą teritoriją automobiliu ir gretimo žemės sklypo kadastro Nr. 5634/7001:206, kuriame išsidėstęs Žemaitės al. komunikacinis koridorius, tačiau asfaltuotas privažiavimas įrengtas tik planuojamos teritorijos žemės sklype, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje.

Tarp planuojamos teritorijos ir Žemaitės al. įvažė nėra įrengta. Atsižvelgiant į tai, kad valstybinės reikšmės magistralinis kelias Nr. A11, Kretingos mieste sutampa su Žemaitės al., naujų nuovažų nuo valstybinės reikšmės kelio nebus planuojama.

Visi *Kelio servitutai* planuojamoje teritorijoje įregistruoti galiojančio detaliojo plano sprendinių, kurie įvertinus esamą būklę ir Kretingos miesto savivaldybės poreikius perspektyvoje yra nebeaktualūs, pagrindu.

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti servitutai pateikti detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

2.12. Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Planuojamoje teritorijoje esančiam daugiabučiui gyvenamajam namui, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti kietos dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių (požeminių rezervuarų) aikštelė yra įrengta pietinėje pusėje nagrinėjamą kvartalą ribojančios Savanorių g. komunikacinio koridoriaus ribose už gatvės važiuojamosios dalies.

Perspektyvoje vystant planuojamą teritoriją atliekų surinkimas ir tvarkymas turės būti sprendžiamas planuojamos teritorijos viduje, kadangi esamos viešos mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių (požeminių rezervuarų) aikštelės nepakaks visai planuojamai teritorijai aptarnauti.

2.13. Potencialūs taršos židiniai

Potencialių taršos židinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Apie 20 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos kitoje pusėje Melioratorių gatvės yra išsidėstęs žemės sklypas kadastro Nr. 5634/0008:391, adresu Melioratorių g. 8, Kretingoje, kuriame juridinis asmuo UAB „Už bokšto“ (įm. k. 302839349) užsiima metalo laužo atliekų, elektros ir elektroninės įrangos bei švino akumuliatorių tvarkymo veikla, tačiau vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi (žiūrėti Aplinkos apsaugos agentūros 2019-06-04 taršos leidimą Nr. (11.2)-34-18/2005/TL-KL.3-23/2019, įtrauktą į detaliojo plano korektūros priedus).

2.14. Planuojamos teritorijos želdiniai

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

2.15. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje atvirų vandens telkinių nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantis vandens telkinys – upė *Dupultis* (identifikavimo kodas UETK: 20010560), tekanti ≥ 50 m atstumu pietvakarių kryptimi nuo planuojamos teritorijos. Tačiau skirtingai nei nurodyta *Kretingos miesto BP* sprendiniuose sukanalizuota upė *Dupultis* atkarpa po žeme teka pietine planuojamos teritorijos dalimi.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros direktoriaus 2025-12-23 įsakymu Nr. AV-251 patvirtinto *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų žemėlapiu* <https://maps.biip.lt/szns/uetk> duomenimis, planuojama teritorija nepatenka nei į aukščiau pastraipoje aprašyto vandens telkinio apsaugos zoną nei į pakrantės apsaugos juostą.

2.16. Gamtinis karkasas

Planuojamos teritorijos žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:373, Savanorių g. 55, Kretingoje, pietinė dalis (apie 0,1419 ha ploto) ir žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:481, Savanorių g. 57, Kretingoje, pietinė dalis (apie 0,0762 ha ploto) patenka į gamtinio karkaso vietinės reikšmės migracinio koridoriaus teritoriją. Planuojamoje teritorijoje gamtinis karkasas užima apie 0,2181 ha plotą, tai sudaro apie 6,22 % viso planuojamos teritorijos ploto.

Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė.

Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniuose atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

PASTABA: Gamtinio karkaso ribos šiuo metu planuojamai teritorijai galiojančio detaliojo plano (T00034276) sprendiniais nėra identifiikuotos. Papildomai žiūrėti Kretingos miesto BP *Erdvinės struktūros formavimo* brėžinio ištrauką pateiktą šio aiškinamojo rašto 2.1.1. dalyje.

2.17. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojamoje teritorijoje, kaip ir visame nagrinėjamame kvartale, saugomų teritorijų nėra. Nagrinėjama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka.

2.18. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

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

2.19. Teritorijos vystymo tendencijos

Pagal *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojama teritorija priklauso urbanizuotoms ir urbanizuojamoms Kretingos miesto teritorijoms ir patenka į užstatomą kitų urbanistinių dalių centrų funkcinę zoną CG.5p, kuriai nauja plėtra numatyta kaip pagrindinis prioritetinis plėtros būdas. Planuojama teritorija yra potenciali vieta sudaryti galimybes plėtoti intensyvaus užstatymo gyvenamąją teritoriją kartu su joje išdėstytais paslaugų objektais, kas būtų ypač vertinga socialiniu ir ekonominiu požiūriu, stiprinant kvartalo urbanistinę struktūrą.

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

2.20. 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 numatyta 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.

Kadangi nemaža dalis galiojančio detaliojo plano sprendinių planuojamoje teritorijoje liko neįgyvendinti, išanalizavus esamą planuojamos teritorijos situaciją, išryškėjo keletas svarbesnių pagrindinių probleminių vietų į kurias būtina atsižvelgti ir pagal galimybes išspręsti rengiamo detaliojo plano korektūros bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje:

- Nesuformuota optimali urbanistinė kvartalo struktūra su aktualiais teisės aktus atitinkančiais teritorijos tvarkymo režimais ir naudojimo reglamentais;
- Nesuplanuotas susidariusią esamą situaciją atitinkantis inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, įregistruoti servitutai patenka į esamos užstatymo zonos ribas;
- Planuojama teritorija patenka į valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonas;
- Nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso ribas;
- Prie esamo daugiabučio gyvenamojo pastato nėra numatytos konkrečios poilsio, sporto ir vaikų žaidimų aikštelių vietos;
- Ženkliai trūksta daugiau automobilių talpinančios stovėjimo aikštelės esamam daugiabučiu gyvenamajam pastatui aptarnauti;
- Vidinis pravažiavimas automobilių stovėjimo aikštelėje neatitinka reglamentuojamo minimalaus pločio, priešgaisrinių reikalavimų;
- Nėra suformuotų ir išskirtų teritorijų želdynams, nėra aiškaus viešųjų erdvių išdėstymo;
- 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:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	28	65	0

3. BENDRIEJI SPRENDINIAI:

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

3.1. KONCEPCIJA NR. 1

Šią aiškinamojo rašto dalį skaityti kartu su Konceptijos Nr. 1 brėžiniu, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC1-BR, kuris yra neatsiejama detaliojo plano koregavimo bendrųjų sprendinių formavimo stadijos dalis.

3.1.1. 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 siūloma suformuoti 11 žemės sklypų (Nr. 1-11) performuojant esamų įregistruotų žemės sklypų ribas.

Detalioju planu suformuoti šie žemės sklypai:

- 1 žemės sklypas (Nr. 1) esamam daugiabučiui gyvenamajam namui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, eksploatuoti. Žemės sklypas Nr. 1 suformuotas pertvarkant įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372 ribas ir mažinant jo plotą, vadovaujantis valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimais. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.1.1. dalyje;
- 6 žemės sklypai (Nr. 2-7) naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje;
- 2 žemės sklypai (Nr. 8 ir Nr. 9) bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai;
- 2 žemės sklypai (Nr. 10 ir Nr. 11) vidinėms susisiekimo komunikacijoms (gatvėms, pėsčiųjų takams) įrengti ir jų plėtrai perspektyvoje, užtikrinant ryšius su gretimomis teritorijomis.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų Nr. 1-11 išorinėmis ribomis.

3.1.1.1. Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtinta *Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika* (toliau – *Metodika*), žemiau pateikiami planuojamoje teritorijoje išsidėsčiusiam daugiabučiam gyvenamajam pastatui eksploatuoti reikalingo žemės sklypo dydžio skaičiavimai.

Vadovaujantis *Metodikos* 8 punktu, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

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

kur:

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

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (*Metodikos* 2.2 ir 2.5 papunkčiai), *Metodikos* 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

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

Kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$;
Kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$;
Kai statinio užimamas plotas $\geq 2000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$.

Metodikos 10 punkte teigiama, kad mažesnio už apskaičiuotą pagal *Metodikos* 8 punkte nurodytą formulę $<...>$ ploto valstybinės žemės sklypas parduodamas ar nuomojamas, jeigu dėl žemės sklypo gretimybių nėra galimybės suformuoti reikalingo dydžio žemės sklypo arba pakeisti jau suformuoto žemės sklypo dydžio.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

29

Lapų

65

Laida

0

Metodikos 12 punkte nurodomos išimtys, kada valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti *Metodikos* 8 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti).

Kaip viena iš išimčių nurodomi atvejai, kai pagal atitinkamų teisės aktų reikalavimus statiniui ar įrenginiui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas: dėl minimalios žemės sklypo struktūros, dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (nors jis yra neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, dėl statinių išdėstymo žemės sklype, dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, dėl nustatytų kitų statinio ar įrenginio naudojimo ir saugos reikalavimų užtikrinimo statiniui ar įrenginiui eksploatuoti skirtingame valstybinės žemės sklype.

Įvertinus aukščiau išdėstytą informaciją, bendra išimtis visiems šiuo detalioju planu laisvoje valstybinėje žemėje formuojamiems žemės sklypams yra priklausomųjų želdinių plotas, kadangi vadovaujantis *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo* priedu, ne gamtinio karkaso teritorijoje daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2) priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi sudaryti ne mažiau 30%, o gamtinio karkaso teritorijoje – ne mažiau 40% 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} :

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

kur:

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

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

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

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

Pateikiami skaičiavimai:

– Sklypas Nr. 1 (Savanorių g. 59, Kretinga)

$$S_{ekspl} = 934,00 + (6\sqrt{934,00 * 3,00}) + 636,05 = \sim 2120,15 \text{ m}^2.$$

Žemės sklype išsidėstęs 52 butų gyvenamasis namas, kuriam, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, turėtų būti numatytos 52 automobilių stovėjimo vietos (toliau – a/v). Priimant, kad minimalus 1 a/v užimamas plotas yra 12,75 m² (2,5 m x 5,1 m), o minimalus pravažiavimo plotis statant automobilius iš abiejų pusių statmenai pravažiavimo kryptimi yra 5,5 m, tai sudaro ne mažesnę, kaip 1000 m² būtino papildomo ploto dedamąją prie aukščiau apskaičiuoto mažiausio esamam statiniui eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės sklypo dydžio.

Bendru atveju pagal atliktus skaičiavimus esamam statiniui, adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, reikalingas mažiausias eksploatuoti valstybinės žemės sklypo dydis turėtų būti ~3120 m².

Kadangi į planuojamą teritoriją patenkančio esamo įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372 plotas yra 6428 m², t. y. dvigubai didesnis už apskaičiuotąjį, o įvertinus susiklosčiusią esamą situaciją šio žemės sklypo ribų išsidėstymas visos planuojamos teritorijos atžvilgiu neužtikrina optimalių galimybių racionaliai perplanuoti likusią planuojamos teritorijos dalį, todėl siūloma pertvarkyti minėtą žemės sklypą mažinant jo plotą, tačiau visais atvejais išlaikant minimalų esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dydį.

3.1.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Detaliojo plano sprendiniais suformuotiems žemės sklypams tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Kretingos miesto BP* (T00086222) nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir koreguojant šiuo metu planuojamai teritorijai galiojančio detaliojo plano (T00034276) sprendinius.

3.1.2.1. Bendrosios pastabos

1. Detalioju planu suformuotiems žemės sklypams (Nr. 1-11) nustatyti maksimalūs teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai kiekvienam žemės sklypui pateikti atskirai 3.1.2.3. dalyje;

2. Kai detaliojame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas ir formuojamam žemės sklypui nurodyti keli galimi žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	30	65	0

dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079, nustatyta tvarka informuojama visuomenė;

3. Leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys formuojamiems žemės sklypams nurodytos pagal detaliuoju planu nustatytus galimus žemės naudojimo būdus. Pasirinkus visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdą priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi būti atitinkamai nustatomos atsižvelgiant į numatomo pastato pagrindinę naudojimo paskirtį. Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/ vejų korys neįeina į želdinių sąvoką;

4. Galimos statinių paskirtys nustatytos pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 1 priedo lentelės punktus (išimtis – su žvaigždute žymimi punktai pagal 3 priedo lentelę);

5. Detaliuoju planu planuojamuose žemės sklypuose (Nr. 1-11) apribojimai nustatyti visiems inžinerinės infrastruktūros objektams, gautiems iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą (TIIS prašymo Nr. ir kitą planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros informaciją papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.9. dalyje) inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje. Šie ir kiti planuojamai teritorijai aktualūs apribojimai nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

6. Vadovaujantis Naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos apsaugos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriami požeminiai kitos pagalbinės paskirties pastatai (priedangos) gali būti statomi visų žemės naudojimo paskirčių ir žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, išskyrus miškų ūkio paskirties žemės sklypus, vandens ūkio paskirties žemės sklypus ir konservacinės paskirties žemės sklypus;

7. Jeigu prie kiekvieno planuojamam žemės sklypui detaliuoju planu taikomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamento nėra atskirai identifikuota kuriam žemės naudojimo būdui jis yra taikomas, laikyti, kad jis galioja visiems galimiems žemės naudojimo būdams, išskyrus atvejus kai prie planuojamo žemės sklypo yra konkreiti pastaba nurodanti kitaip;

8. *Papildomus reikalavimus* žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.4.5. dalyje.

3.1.2.2. Detaliuoju plano sprendinių įgyvendinimas

Tvirtinant detalių planą suformuotiems žemės sklypams Nr. 2-7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas: teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leidžiamasis pastatų aukštis – 23 m; leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 63 proc. (30 proc. jei tai gamtinio karkaso teritorija); leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8; galimas užstatymo tipas – laisvo planavimo; priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc. (40 proc. jei tai gamtinio karkaso teritorija); statinių paskirtys – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai. Reglamentinę zoną perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 2-7 ribos.

Papildomai planuojamiems žemės sklypams Nr. 2-7 nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai: mažiausi 1000 m² ir didžiausi (atitinka planuojamų žemės sklypų Nr. 2-7 plotus) galimi žemės sklypų dydžiai, kurių įgyvendinimui rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas žemės sklype gali būti rengiamas tik tuo atveju dėl juridinių priežasčių (pvz. daugiabučių namų bendrijų steigimas ir pan.) perspektyvoje atsirastų poreikis suformuoti žemės sklypus jau pastatytiems daugiabučiams pastatams eksploatuoti atskirai.

Pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą į vieną iš kitų galimų detaliuoju plano sprendiniais numatytų naudojimo būdų vadovautis detaliuoju planu nustatytu teritorijos naudojimo reglamentu pagal atitinkami galimą kitą naudojimo būdą. Reglamentinę zoną pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą į vieną iš kitų galimų perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 2-7 ribos; žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) nenustatyti, t. y. šiuo atveju netaikomi.

Tvirtinant detalių planą kitiems suformuotiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 8-11 nustatyti aktualūs teritorijos naudojimo reglamentai galioja aktualiose reglamentinėse zonose, kurias perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 1 bei Nr. 8-11 ribos; žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) nenustatyti, t. y. šiuo atveju netaikomi.

3.1.2.3. Planuojamų žemės sklypų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

– SKLYPAS NR. 1: Savanorių g. 59, Kretinga

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties Pastatui – Gyvenamajam namui, unik. Nr. 5699-7001-5011, eksploatuoti)

Teritorijos plotas – 0,3285 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

Leidžiamasis užstatymo tankis – 28% (įvertinus esamą užstatymą);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	31	65	0

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,9 (įvertinus esamą užstatymą);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 14 m (2-3 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

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

Statinių paskirtys – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

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

Apribojimai:

- 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
- 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
- 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
- 165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai:

S1.1 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 1861 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 2**

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,2334 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 2334 m² (0,2334 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 40% (G2)/ ne mažiau 20% (K)/ ne mažiau 25-50% (V);

Apribojimai:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
- 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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.);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	32	65	0

Servitutai:

S1.2 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 46 m²;

S1.3' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 256 m². Galioja iki aktualių šilumos perdavimo tinklų iškėlimo fakto;

S1.3 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 557 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai,

b – Papildomi teritorijos tvarkymo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje.

PASTABA: Sklype Nr. 2 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1282 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 752 m² ploto; Sklype Nr. 2 galima statyti ne daugiau kaip du daugiabučius gyvenamuosius namus.

– **SKLYPAS NR. 3**

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,3017 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 3017 m² (0,3017 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Servitutai:

S1.4 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 301 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 3 numatyta maksimali galima statybos zona yra 2242 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1068 m² ploto; Sklype Nr. 3 galima statyti ne daugiau kaip tris daugiabučius gyvenamuosius namus.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	33	65	0

– SKLYPAS NR. 4

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4789 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4789 m² (0,4789 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Servitutai:

S1.5 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 284 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 4 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1915 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1393 m² ploto; Sklype Nr. 4 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 5

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4911 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	34	65	0

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4911 m² (0,4911 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.),
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
- 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.),
- 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

S1.6' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 215 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.6 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 434 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 5 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1730 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1083 m² ploto; Sklype Nr. 5 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 6

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4673 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4673 m² (0,4673 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	35	65	0

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

S1.7' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tar-naujantysis), plotas – 217 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.7 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tar-naujantysis), plotas – 322 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 6 numatyta maksimali galima statybos zona yra 3177 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1920 m² ploto; Sklype Nr. 6 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– **SKLYPAS NR. 7**

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,3730 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 3730 m² (0,3730 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	36	65	0

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

- S1.8a' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 240 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;
 S1.8b' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 48 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;
 S1.8 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 851 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 7 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1788 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1132 m² ploto; Sklype Nr. 7 galima statyti ne daugiau kaip tris daugia-
 bučius gyvenamuosius namus.

– **SKLYPAS NR. 8**

(bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai)

Sklypo plotas – 0,2261 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 8 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas – nenustatomas.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 15%;

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

- S1.9 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 267 m²;
 S1.10 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 315 m²;
 S2.1 – Kelio servitutas (kodas – 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis), plotas – 209 m²;
 S2.2 – Kelio servitutas (kodas – 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis), plotas – 217 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 9**

(bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai)

Sklypo plotas – 0,2981 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 9 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužsta-

tomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas – nenustatomas.

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

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

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

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

Servitutai:

S1.11 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 1058 m².

Papildomi reikalavimai:

b – Papildomi teritorijos tvarkymo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje.

– **SKLYPAS NR. 10: Jungtis Nr. 1**

(naujai vidinei susisiekimo jungčiai – *Jungčiai Nr. 1*, įrengti ir eksploatuoti)

Sklypo plotas – 0,2065 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 10 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas bei priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nenustatomi.

Apribojimai:

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

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

– **SKLYPAS NR. 11: Jungtis Nr. 2**

(naujai vidinei susisiekimo jungčiai – *Jungčiai Nr. 2*, įrengti ir eksploatuoti)

Sklypo plotas – 0,0998 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 11 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas bei priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nenustatomi.

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

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

Servitutai – neplanuojami;

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	38	65	0

Papildomi reikalavimai – netaikomi.**3.1.4. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai**

Esamo daugiabučio gyvenamojo namo eksploatacijai suformuotame žemės sklype Nr. 1 yra įvertinti esamo užstatymo parametrai pagal kuriuos šiam sklypui detaliojo plano sprendiniais yra nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Planuojama statybos zona ir riba atitinka faktiškai žemės sklype Nr. 1 pastatų užstatytą plotą. Detaliojo plano sprendiniais naujų pastatų statyba šiame žemės sklype nenumatoma.

Naujų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais numatyta maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas.

Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, o pasikeitus aplinkybėms statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus, planuojamam kvartalui ateityje išliktų optimali galimybė įsiliesti į bendrą Kretingos miesto kompozicinį siluetą, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės sklypams (išskyrus sklypą Nr. 1), papildomai numatyti ir kiti galimi žemės naudojimo būdai.

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

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

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

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

Objektų statyba žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas. Konkrečios pastatų vietos ir statinių kiekis bei tipas turi būti nustatyti (tikslinami) 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.

3.1.4.1. Statybos ribos ir zonos nustatymas kelio apsaugos zonoje

Formuojamuose žemės sklypuose Nr. 4-7 statybos riba bei zona valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 ir krašto kelio Nr. 216 atžvilgiu nustatyta vadovaujantis Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašo (toliau – Aprašo), patvirtinto 2021-07-20 Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353, II skyriaus 5. punktu, pagal kurį planuojamai teritorijai galima taikyti išimtis dėl Aprašo 4.1. papunktyje nurodytų veiklų.

Remiantis Aprašo 5.1. papunkčiu, kelio valdytojas pritaria projektui, jeigu miestuose, miesteliuose ir šalia valstybinės reikšmės kelių ruožų, pažymėtų nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, patenkančiose į apsaugos zonų ribas, numatoma statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, kai viena iš tenkinamų sąlygų yra, kad:

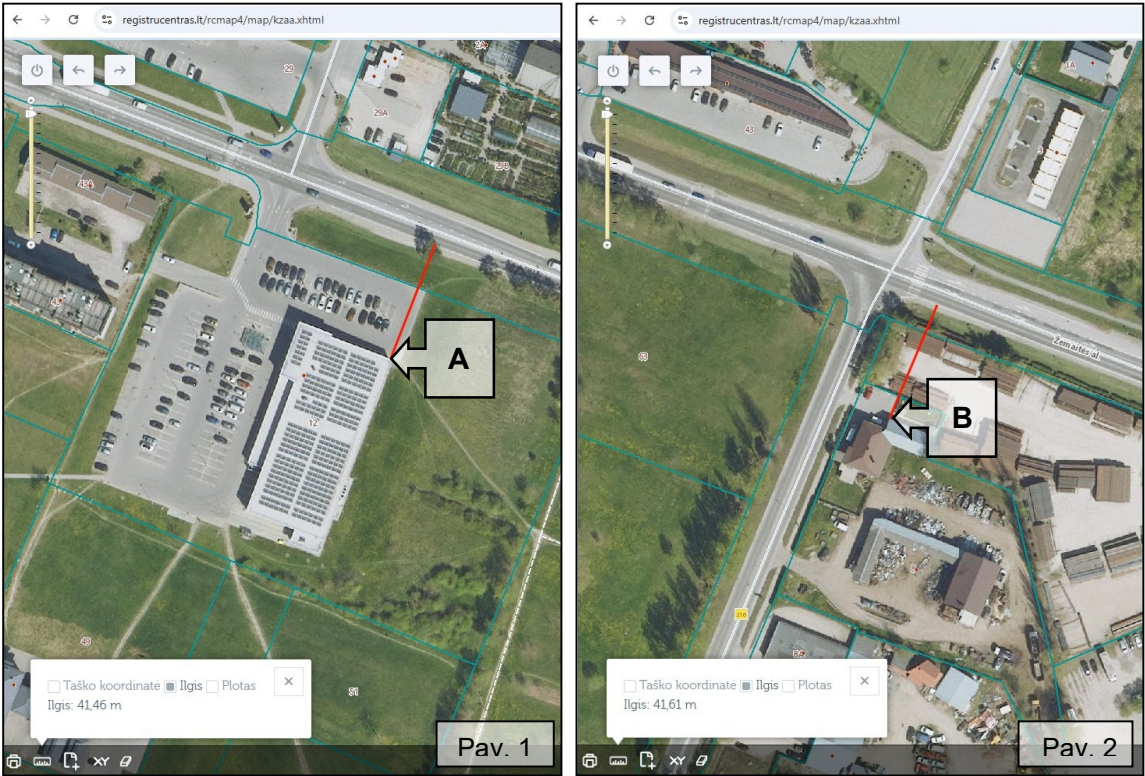
[5.1.1.] ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos išorinio krašto nei atstumas nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, jeigu toje pačioje kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta.

Šio papunkčio sąlygos netaikomos miestų ir miestelių teritorijose, įsiterpusiose tarp šalia (nutolusių ne didesniu kaip po 300 metrų atstumu į abi puses išilgine kelio kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančių ir (ar) galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotų pastatų ir (ar) antžeminių statinių (išskyrus kitus automobilių kelius, šių kelių statinius, gatves, aikšteles, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), kuriuose nustatyta tiksli jų padėtis kelio atžvilgiu, neartinant esamo arba suplanuoto užstatymo į kelio pusę, vadovaujantis Aprašo 5.1.1.2. papunkčiu.

Formuojamuose žemės sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 nustatant maksimalią statybos ribą ir zoną valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 apsaugos zonos atžvilgiu, atitinkamai įvertinti arčiausiai planuojamos teritorijos į abi puses išilgine kelio Nr. A11 kryptimi esančių ir į jo apsaugos zoną patenkančių pastatų atstumas nuo šio kelio dangos išorinio krašto:

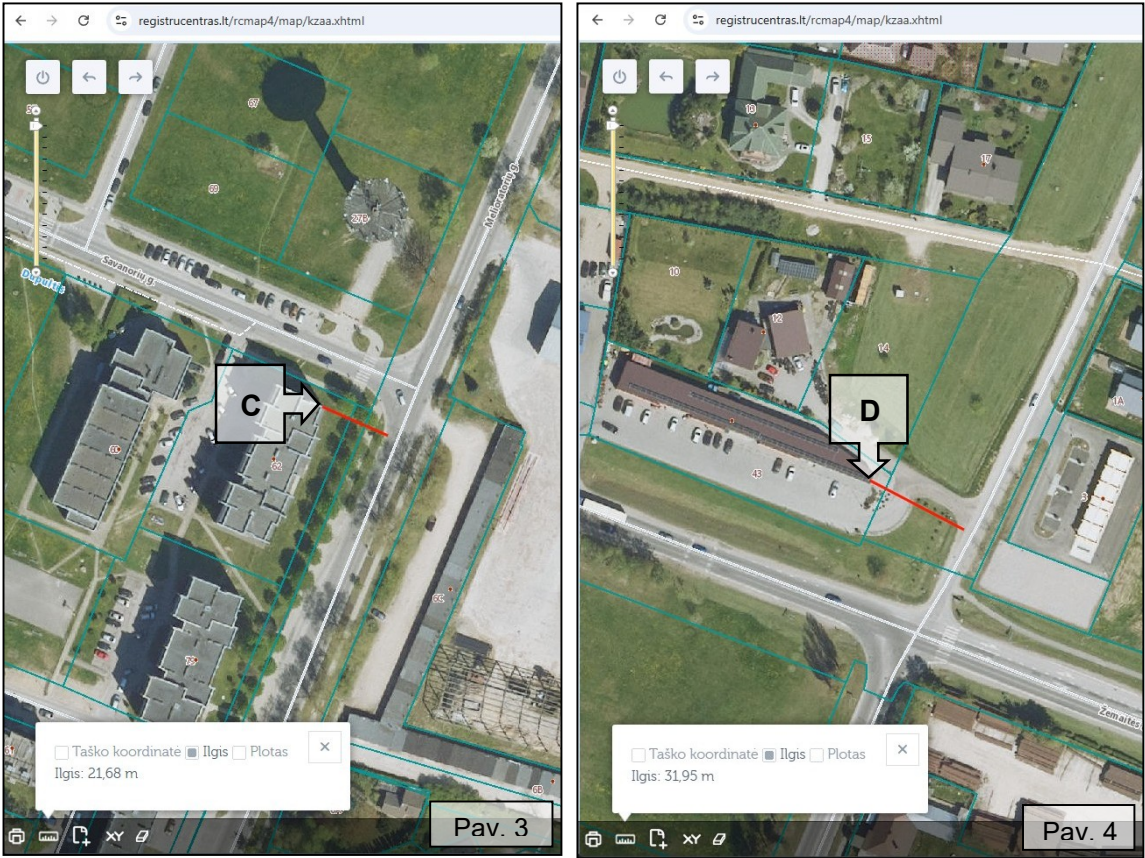
- apie 255 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esantis Pastatas – Prekybos centras (*Lidl* parduotuvė), unik. Nr. 4400-3794-5149, adresu Žemaitės al. 12, Kretingoje, išsidėstęs ne mažesniu kaip 41,50 m atstumu nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 dangos išorinio krašto [Pav. 1];

- apie 20 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esantis Pastatas – Kepykla, unik. Nr. 5697-5021-9022, adresu Melioratorių g. 8, Kretingoje, išsidėstęs ne mažesniu kaip 41,65 m atstumu nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 dangos išorinio krašto [Pav. 2].



Formuojamuose žemės sklypuose Nr. 5-7 nustatant maksimalią statybos ribą ir zoną valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 216 apsaugos zonos atžvilgiu, atitinkamai įvertinti arčiausiai planuojamos teritorijos į abi puses išilgine kelio Nr. 216 kryptimi esančių ir į jo apsaugos zoną patenkančių pastatų atstumas nuo šio kelio dangos išorinio krašto:

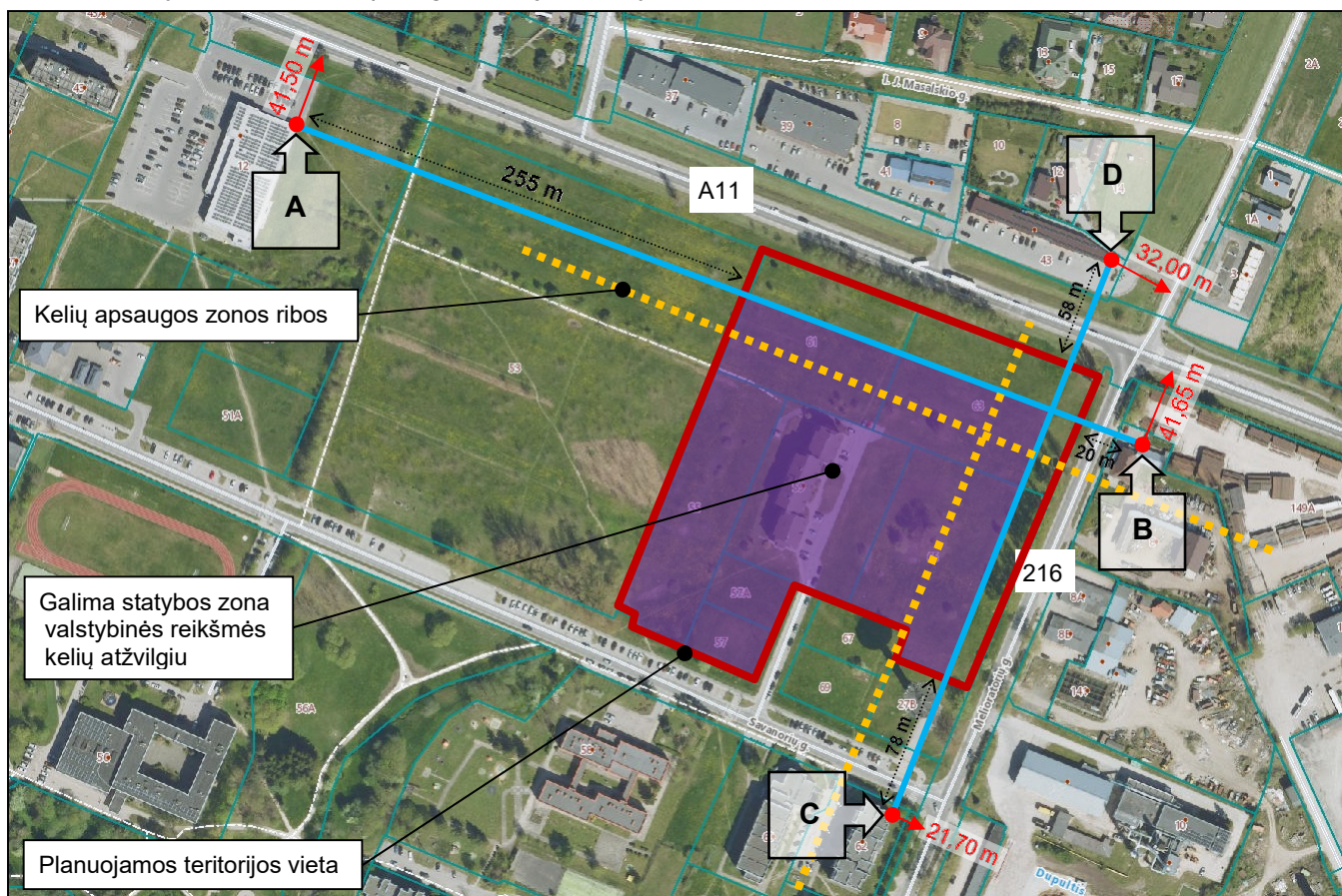
- apie 78 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esantis Pastatas – Gyvenamasis namas, unik. Nr. 5698-9000-8012, adresu Savanorių g. 62, Kretingoje, išsidėstęs ne mažesniu kaip 21,70 m atstumu nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 216 dangos išorinio krašto [Pav. 3];
- apie 58 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esantis Pastatas – Parduotuvė, unik. Nr. 4400-4894-1948, Žemaičių al. 43, Kretingoje, išsidėstęs ne mažesniu kaip 32,00 m atstumu nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 216 dangos išorinio krašto [Pav. 4].



PASTABOS:

1. Atstumai matuoti nuo arčiausiai planuojamos teritorijos išsidėsčiusio pastato kampo. Aktualūs pastatų kampai paveikslėliuose 1-4 identifikuoti raidėmis **A**, **B**, **C** ir **D**, atstumai – **raudona** linija;
2. Taškų koordinatės (LKS-94 koordinacių sistemoje): **A** (x-6198781; y-328823), **B** (x-6198611; y-329268), **C** (x-6198418; y-329138), **D** (x-6198706; y-329255);
3. Atstumai nuo kelio dangos išorinio krašto suapvalinti įvertinus galimas matavimo paklaidas;
4. Planuojamoje teritorijoje leistinos statybos ribos ir zonos kelių apsaugos zonose nustatytos pritaikant prie menamų **mėlynu** linijų (žiūrėti schemą pateiktą žemiau), gautų: magistralinio kelio Nr. A11 atžvilgiu – sujungus **A** ir **B** taškus; krašto kelio Nr. 216 atžvilgiu – sujungus **C** ir **D** taškus. Šios linijos detaliojo plano sprendinių brėžiniuose identifikuojamos kaip *galimos veiklos ribos valstybinės reikšmės kelio apsaugos zonoje*;
5. Paveikslėlių 1-4 informacija bei žemiau pateikta schema parengti remiantis VĮ Registrų centro kadastro žemėlapiu pagrindu ir duomenimis bei Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS) informacija.

- *Statybos ribos kelio apsaugos zonoje nustatymo schema:*



Remiantis aukščiau pateikta schemos informacija detaliojo plano sprendinių brėžinyje formuojamuose aktualluose žemės sklypuose konkreti statybos riba bei zona identifikuota atskirai.

3.1.4.2. *Statybos ribos ir zonos nustatymas planuojamos vidinės susisiekimo sistemos atžvilgiu*

Detalioju planu galima statybos riba ir zona aktualluose planuojamuose žemės sklypuose nustatyta naujų vidinių susisiekimo jungčių atžvilgiu įvertinus *Kretingos miesto BP* rekomenduojamus skersinius D kategorijos gatvių profilius. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.5. dalyje.

3.1.4.3. *Insoliacija*

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

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

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

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

Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas nepablogės.

3.1.4.4. Aerodromų apsaugos zonos

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais 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) – 57,09 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).

3.1.4.5. Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai

Leistinas užstatymo aukštis iki pastato karnizo – 17 m, iki pastato stogo viršaus – 23 m. Skaičiuojant aukštus, cokoliniai ir mansardiniai aukštai neskaičiuojami. Didžiausias leistinas pastatų aukštis gali būti didinamas visuomeninės paskirties pastatams.

Visais atvejais pastatų aukštis turi atitikti norminius insoliacijos, sanitarinius bei kitų įstatymų reikalavimus.

Laisvas užstatymas skirtas pastatams, išdėstomiems pagal individualią kompoziciją, kurie apsupti persiliejančia atvira erdve. Pastatai savo masteliu turi derėti su kaimyniniais pastatais. Daugiabučiai pastatai atitraukiami nuo gatvės ribų.

Teritorijoje išdėstomi pastatai tvoromis negali būti aptverti. Pastatų teritorijų ribų žymėjimui gali būti naudojami želdiniai, jų grupės. Pėsčiųjų eismo reguliavimui teritorijoje gali būti naudojamos atskiros barjerų, ne aukštesnių kaip 0,6 m, atkarpos. Teritorijose esantys atskiri komunaliniai, inžinerinės infrastruktūros objektai gali būti aptveriami tvoromis, ne aukštesnėmis nei 1,8 m.

Formuojant laisvo planavimo, atskirai stovinčių pastatų užstatymo želdinius, turi būti laikomasi šių želdinių išdėstymo principo – automobilių stovėjimo aikštelės nuo poilsio, vaikų žaidimo aikštelių atskiriamos gyvatvorėmis ir/ ar žemų krūmų grupėmis.

Galimi tik monofunkciniai pastatai, t. y. kitų paskirties grupių nei tos, kuriai priskirtas pastatas, patalpų bendras plotas (išskyrus atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotas pagalbinio ūkio paskirties patalpas (daugiabučių paskirties pastatuose) ir automobilių stovėjimo vietų patalpas), sudaro ne daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto.

Vienam daugiabučiui gyvenamajam namui su komercinės paskirties veiklomis pirmame aukšte turi būti skiriama ne mažiau kaip 0,1 ha žemės sklypo ploto.

Maksimalus patalpų bendras plotas – 1000 m². Gyvenamąjį ir darbo plotą turi valdyti tas pats savininkas. Vieno pastato užstatymo plotas – ne daugiau 500 m².

Mišraus naudojimo ir komercinės paskirties pastatų užstatymas bendruoju atveju turi atitikti reguliaraus užstatymo formavimo principus. Pastatų pirmo aukšto langai ir/ ar durys gatvės pusėje turi būti permatomi, ne mažiau kaip 65% pastato gatvės fasado ilgio. Aklinos sienos pirmo aukšto lygyje gali tęstis ne daugiau nei 7,5 m (aklinomis sienomis laikomos tos, kurios neturi permatomų langų ir/ ar durų), jei jos ilgesnės, jas skaidyti naudojant tūrio įtraukimus ar pasitelkiant kitas architektūrines priemones.

Pagrindinis įėjimas turi būti nuo gatvės pusės. Pastatai gali turėti vidinį kiemą. Taip pat pastatai gali būti atitraukti nuo gatvės ribos formuojant priekinį kiemą ir įrengiant jame poilsio vietas (suolai, kavinių terasos) ir/ ar automobilių stovėjimo vietas.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka.

b – Papildomi teritorijos tvarkymo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje

Veikla planuojamoje teritorijoje turi būti vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatomis bei griežtai laikantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D14-624, reikalavimų.

Gamtinio karkaso apribojimai yra taikomi žemės sklypams ir/ ar jų dalims. Jei žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją, statinių statybos apribojimai taikomi visam žemės sklypui; priklausomųjų želdynų plotų normos taikomos priimanč, kad visas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Į gamtinio karkaso teritoriją patenkančių kitos paskirties žemės sklypų didžiausias leistinas užstatymo tankis ribojamas iki 30 %.

Planuojant užstatymą gamtinio karkaso teritorijose būtina išsaugoti jau susiformavusias vietovės lygmens žaliąsias jungtis, saugotinus želdinius ne miško žemėje, užstatymo mastą ir tūrius derinti prie kraštovaizdžio, taip pat suformuoti normatyvinį priklausomųjų želdynų kiekį.

Migracijos koridorius formuojančiose upių slėniuose turi būti įgyvendinami gamtinio karkaso ir žaliųjų jungčių įrengimo ar tvarkymo projektai, kuriami ekologinės paskirties želdynai, atkuriamą galimybę laisvai praeiti upelių apsaugos juostomis, tvirtinami, želdinami statūs eroduojantys šlaitai.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais.

3.1.5. Susisiekimo sistema

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei užtikrina planuojamos vidinės susisiekimo sistemos integralumą perspektyvoje vystant gretimas teritorijas.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietų pusėje esančios C kategorijos Savanorių gatvės, kuri užtikrina ryšį su Kretingos miestu. Tai yra vienintelis tiesioginis ir pagrindinis patekimas į planuojamą teritoriją. Naujų nuvažų nuo valstybinės reikšmės kelių šiuo detalioju planu neplanuojama (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.5.2. dalyje).

Vidinė planuojamos teritorijos susisiekimo sistema formuojama dviem naujomis susisiekimo automobiliu jungtimis – *Jungtimi Nr. 1*, kuria patenkama į planuojamą teritoriją iš Savanorių g., ir *Jungtimi Nr. 2*, kuri sudarydama T-formos sankryžą su *Jungtimi Nr. 1* įgalina kuo racionaliau aptarnauti suplanuotus žemės sklypus ir išlaikyti tęstinumą pagal poreikį toliau vystant gretimos urbanizuojamos teritorijos vidinę susisiekimo sistemą.

Naujoms susisiekimo komunikacijoms perspektyvoje įrengti ir eksploatuoti detalioju planu suformuoti du nauji žemės sklypai Nr. 10 ir Nr. 11, kuriuose siūloma įrengti ne mažiau 5,5 metrų važiuojamosios dalies pločio pagalbines D kategorijos gatves. Žemės sklypų ribos detaliojo plano sprendiniais nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) 10 lentele formuojant minimalius techninius parametrus atitinkančius gatvių komunikacinius koridorius.

Detalioju planu numatytos gatvių raudonosios linijos (toliau – RL) sutampa su esamų ir planuojamoms gatvėms formuojamų žemės sklypų ribomis.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 8 lentele, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis bei privažiavimo automobiliams plotis turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai, jeigu tai atriumo tipo namas, ir ne mažesnis kaip 5,5 m, jeigu tai ne atriumo tipo namas. Visų privažiavimų ir priėjimų (takų, sutapdinto eismo komunikacijų) nuožulnų dangos turi būti kietos, konstrukcijos turi atlaikyti ne mažesnės kaip 2,5 t keliamosios galios automobilių eismą. Leidžiama, jeigu tai neprieštarauja šio Reglamento reikalavimams, projektuoti vieną įvažiavimą, ne siauresnį kaip 5,5 m, dviem greta esantiems pastatams. Įvažiavimo ašis turi sutapti su sklypų ribos linija, jei sklypų savininkai nesusitaria kitaip.

Visuomeninės paskirties teritorijos (V) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdų žemės sklypus patekimų plotis turi būti sprendžiamas individualiai pagal poreikius priklausomai nuo planuojamo pastato pagrindinės naudojimo paskirties ir su tuo susijusių pastato charakteristikų, tačiau negali būti mažesnis kaip 5,5 metrai.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 191 punktu, visi privažiavimai prie daugiaaukščių daugiabučių pastatų laiptinių, sklypo statinių turi turėti apsisukimo aikšteles, tinkamas apsisukti valymo, atliekų vežimo automobiliams. Tokie privažiavimai gali būti neprojektuojami iki paskutinės pastato laiptinės, jeigu atstumas iki jos yra ne didesnis kaip 25 m.

Detaliojo plano sprendiniais patekti į žemės sklypą Nr. 1 siūlomas papildomas įvažiavimas/ išvažiavimas su 12 m x 12 m apsisukimo aikštele šiame sklype išsidėsčiusiai kompleksinei transformatorinei KT-78 ir planuojamai buitinių atliekų konteinerių aikštei aptarnauti.

Detalioju planu planuojamų žemės sklypų įvažiavimų / išvažiavimų iš vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

Detalioju planu akligatviuose numatytos apsisukimo aikštelės. Konkrečią apsisukimo aikštelių konfigūraciją pagal poreikį spręsti techninių projektų rengimo metu, tačiau visais atvejais sprendiniai negali prieštarauti STR 2.06.04:2014 32 punkto reikalavimams.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, VI skyriaus šeštojo skirsnio 325 punktu, detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 31 punktu, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 32 punktu, akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės. Apskritimo formos aikštelių matmenys parenkami vadovaujantis 9 lentele. Tipinės apsisukimo aikštelių formos ir jų matmenys priklausomai nuo projekcinio automobilio pateiktos 4, 5, 6, 7 paveiksluose. Galimos ir kitokios akligatvių formos ar matmenys, tačiau visais atvejais

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	43	65	0

būtina užtikrinti projekcinio automobilio apsisukimą. Akligatvių pabaigoje turi būti išskirta teritorija pėstiesiems praeiti ir dviratininkams pravažiuoti.

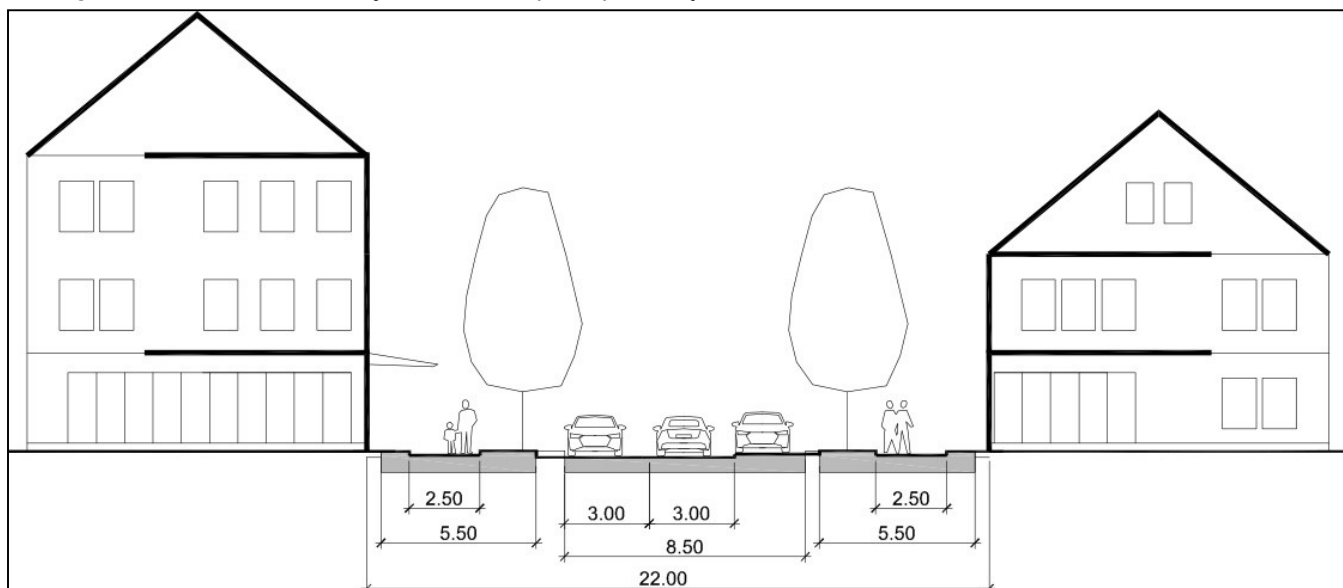
Papildomai turi būti palikta 1,00 m šoninė apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų.

Detaliuoju planu statybos riba aktualiuose planuojamuose žemės sklypuose nustatyta naujų vidinių susisiekimo jungčių atžvilgiu įvertinus *Kretingos miesto BP* rekomenduojamus skersinius D kategorijos gatvių profilius.

Jungties Nr. 1 atžvilgiu atstumas tarp užstatymo zonų numatytas ne mažesnis kaip 20 metrų, atsižvelgiant į *Kretingos miesto BP* aiškinamojo rašto 3.8.5 pav., pateiktą žemiau:



Jungties Nr. 2 atžvilgiu atstumas tarp užstatymo zonų numatytas ne mažesnis kaip 20 metrų, atsižvelgiant į *Kretingos miesto BP* aiškinamojo rašto 3.8.4 pav., pateiktą žemiau:



Gatvių įrengimas – konkretūs planuojamų gatvių parametrai bei jas sudarančių skersinių profilių elementų poreikis, jų išsidėstymas bei charakteristikos, planuojamuose žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, aktualiems žemės sklypams patenkantiems į valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 ir krašto kelio Nr. 216 apsaugos zonas taikomi Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.) apribojimai.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

44

Lapų

65

Laida

0

0

Kaip numato Aprašo 3.4. papunktis, vertinimas turi būti atliekamas įgyvendinant su valstybinės reikšmės keliais susijusius kelių infrastruktūros projektus, kai tiesiama ar rekonstruojama žemės sklype esančio kelio jungtis (nuovaža, sankryža ir (ar) privažiuojamasis kelias, toliau – jungtis) su valstybinės reikšmės magistraliniu ar krašto keliu, taip pat kai įrengiama ar rekonstruojama kelių infrastruktūra žemės sklypo, viduje turinčio jungtį su valstybinės reikšmės magistraliniu ar krašto keliu (įskaitant sklypus, kurie su valstybinės reikšmės magistraliniu ar krašto keliu jungiasi per gretimą teritoriją) – taikoma rengiant inžinerinės infrastruktūros vystymo planą, detalųjį planą arba statybos ar rekonstravimo projektą. Remiantis 3.4.1. papunkčiu, 3.4 papunkčio nuostatos taikomos, kai sklype numatoma statyti naujus gyvenamuosius pastatus (įskaitant vienbučius, dvibučius ir daugiabučius gyvenamuosius namus, kuriuose bendrai bus dešimt arba daugiau butų).

3.1.6. Automobilių stovėjimo vietos

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties pastatams žemės sklypuose turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) 30 lentele bei 109 punktu.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje. 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 STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos.

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

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107¹ punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras negyvenamųjų pastatų automobilių stovėjimo aikšteles (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

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

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107³ punktu, statant, rekonstruojant, atnaujinant (modernizuojant) ar kapitališkai remontuojant automobilių saugyklas (nuo 5 iki 100 automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas, iš jų 10% automobilių stovėjimo vietų turi būti įrengiamos įkrovimo prieigos, 10% automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalai. Kai statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų automobilių saugyklose yra daugiau kaip 100 automobilių stovėjimo vietų, turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas ne mažiau kaip 20 automobilių stovėjimo vietų, iš jų ne mažiau kaip 10 automobilių statymo vietų – įrengti įkrovimo prieigas, ne mažiau kaip 10 automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalus. Vietoje 5 įprastos galios įkrovimo prieigų (kai vienos prieigos atiduodamoji galia yra 22 kW arba mažesnė) gali būti suprojektuojama ir įrengiama 1 įkrovimo prieiga, kurios atiduodamoji galia yra 50 kW arba didesnė, proporcingai sumažinant privalomų įrengti įkrovimo prieigų skaičių.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2-7 automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas, todėl konkrečios automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano sprendiniais minėtuose sklypuose nėra nurodomos.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 189 punktu, dviejų gretimų gyvenamųjų namų automobilių saugyklos gali būti projektuojamos blokuotos apie sklypų ribos liniją, jeigu tai neprieštarauja šio Reglamentu reikalavimams.

Žemės sklypas Nr. 1 suformuotas pertvarkant įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372 ribas sumažinant jo plotą (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.1.1. dalyje), tačiau automobilių stovėjimo vietų skaičius daugiabučio gyvenamojo namo adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnavimui sklype yra išlaikomas ne mažesnis už identifiкуotą *Esamoje būklės dalyje* (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.7. dalį), t. y. detaliojo plano sprendiniais suplanuotos 25 automobilių stovėjimo vietos (toliau – a/v), iš kurių 2 a/v turi būti skirtos žmonių su negalia poreikiams, bei numatyta elektros kabelio (-ių) atvedimo galimybė, užtikrinanti automobilių įkrovimo prieigų pagal poreikį įrengimą perspektyvoje. Šiuo atveju ne mažiau kaip 5-iose a/v turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Įvertinus susiklosčiusią faktinę situaciją planuojamame žemės sklype Nr. 1 užtikrinti minimalų 52 a/v skaičių, tenkinantį reglamentuojamą minimalų a/v poreikį daugiabučiui gyvenamajam namui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti, nėra galimybės (dėl susiklosčiusios esamos situacijos šios galimybės nebuvo ir žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372).

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	46	65	0

Papildomai automobilius siūloma statyti naujų D kategorijos gatvių (*Jungtys Nr. 1 ir Nr. 2*) koridoriuose. Laikantis STR 2.06.04:2014 31 lentelėje pateiktą a/v įrengimo principų, kai automobiliai statomi lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu, detaliojo plano sprendiniais žemės sklype Nr. 10 siūloma numatyti 7 a/v, o žemės sklype Nr. 11 siūloma numatyti 8 a/v.

Vadovaujantis 2002-12-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1950 patvirtintomis, Kelių eismo taisyklėmis (KET), kad būtų užtikrinamas matomumas ir eismo sauga, sustoti ir statyti automobilių sankryžoje ir arčiau kaip 5 metrai nuo jos, o taip pat, kelio ir įvažiavimo (išvažiavimo) į (iš) šalia kelio esančią (-os) teritoriją (-os) važiuojamųjų dalių sankirtoje ir arčiau kaip 5 m atstumu nuo jos (toje kelio pusėje, kurioje yra nurodytas įvažiavimas (išvažiavimas) į (iš) šalia kelio esančią (-os) teritoriją (-os)) draudžiama, išskyrus tuos atvejus, kai ten stovėti leidžia stovėjimo vietą nurodantys kelio ženklai. Automobilių statymo vietos žemės sklypuose Nr. 10 ir Nr. 11 numatytos išlaikant ne mažesnę kaip 5 m atstumą nuo planuojamų sankryžų ir patekimų į sklypus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 35 punktu, D kategorijos gatvėje automobilių statymas galimas ne tik šalia važiuojamosios dalies specialiai įrengtose juostose, bet ir gatvės važiuojamojoje dalyje.

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.

3.1.7. Vaikų žaidimo aikštelės

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir asmenims su negalia yra viena iš privalomų minimalią daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams skirtų žemės sklypų struktūrą sudarančių dalių.

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

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

Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus STR 2.02.01:2004 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems priskirta konkreiti vaikų žaidimo aikštelė), įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma.

Analogiška išimtis taikoma ir kai vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose suplanuota šią infrastruktūrą įrengti kvartalui ar pastatų grupei naudoti bendrai. Šio detaliojo plano sprendiniais formuojami du atskiri bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) žemės naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 8 ir Nr. 9, kuriuose atsiradus poreikiui, t. y. nesant galimybei įrengti minėtų aikštelių žemės sklypuose Nr. 2-7, gali būti planuojamos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės bei kitos atitinkamos poilsio vietos būsimų naujų daugiabučių gyventojų ir vartotojų reikmėms.

Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypuose Nr. 2-7 minėtų aikštelių vietos nenustatomos – šiuo atveju tai turi būti sprendžiama techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius pastatų ir (ar) pastatų grupių sprendinius, jų išsidėstymą žemės sklypuose. Vaikų žaidimo, ramaus poilsio bei sporto aikštelių išdėstymas, jeigu nėra galimybės numatyti kiekvienam aktualiam daugiabučiam gyvenamajam pastatui atskirai, turi būti sprendžiamas kompleksiskai visiems aktualiems pastatams bendro naudojimo teritorijų žemės sklypuose Nr. 8 ir Nr. 9.

Detalioju planu daugiabučiam gyvenamajam pastatui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti planuojamame žemės sklype Nr. 1 numatyta vieta vaikų žaidimo aikštei, kurios dydis pagal STR 2.02.01:2004 242 punktą, turi būti ne mažesnis kaip $52 m^2$, vieta sporto aikštei ir vieta skirta vyresnio amžiaus žmonių ir asmenų su negalia poilsiui. Šių aikštelių įrengimas turi būti sprendžiamas techniniais projektais.

Visais atvejais rengiant techninius projektus būtina vadovautis šioje aiškinamojo rašto dalyje nurodytais reikalavimais ir poreikiui esant atsižvelgti į taikytinas išimtis.

3.1.8. 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 susidarancios 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.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	47	65	0

Planuojamoje teritorijoje daugiabučiui gyvenamajam namui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta detaliojo plano sprendiniais numatoma žemės sklype Nr. 1. Tikslus antrinių žaliavų ir buitinių atliekų konteinerių vienetų skaičius detaliojo planu nenustatomas. Rengiant techninius projektus antrinių žaliavų ir buitinių atliekų konteinerių vienetų skaičių bei jų vietą galima tikslinti.

Kituose aktualiuose planuojamuose žemės sklypuose antrinių žaliavų ir buitinių atliekų konteinerių vietos šiuo detaliojo planu nenumatomos. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, vykdant naujų pastatų statybą žemės sklypuose atliekų surinkimo ir rūšiavimo vietos turi būti numatytos bei įrengtos techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius pastatų sprendinius bei tikslias jų vietas aktualiuose žemės sklypuose.

Tvarkant atliekas statybų metu statytojas privalo vadovautis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637.

Visais atvejais objektų statybos bei eksploatacijos 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 reikalavimais, patvirtintais 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.

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 turėtojai privalo pasirūpinti, kad šiukšliavežiai netrukdomi privažiuotų prie atliekų konteinerių tuo laiku, kada jie turi būti ištuštinami pagal komunalinių atliekų tvarkytojo ir Savivaldybės administracijos sudarytą ir suderintą bei viešai paskelbtą grafiką. Komunalinių atliekų turėtojų patalpose ar teritorijose esantys individualūs konteineriai jų ištuštinimo dieną nurodytu laiku turi būti pastatomi į su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintas vietas, prie kurių gali laisvai privažiuoti šiukšliavežiai.

Esama išorinė susisiekimo sistema užtikrina specialiojo transporto patekimą iki planuojamos teritorijos.

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai įgalina specialiuosius automobilius prie formuojamų žemės sklypų privažiuoti planuojamomis naujomis vidinėmis jungtimis, o įgyvendinus detaliojo plano sprendinius numatyta galima vidinės susisiekimo sistemos plėtra poreikiui esant užtikrins privažiavimą ir prie gretimos teritorijos.

3.1.9. Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo detaliojo planu inžineriniai tinklai nėra projektuojami.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamuose žemės sklypuose Nr. 10 ir Nr. 11 numatomi inžinerinių komunikacijų koridoriai perspektyvoje planuojamų statyti objektų aprūpinimui inžineriniais tinklais.

Detaliojo plano sprendiniais numatomos tik sąlyginės siūlomų inžinerinių tinklų (elektros, gatvės apšvietimo, ryšių, dujotiekio, šilumos perdavimo tinklų, vandens tiekimo bei buitinių ir lietaus (paviršinių) nuotekų tinklų) išdėstymo ir pajungimo vietos planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamuose žemės sklypuose Nr. 5-7 siūloma iškelti esamą d315 vanden-tiekio liniją, o žemės sklype Nr. 2 šilumos perdavimo tinklus, kuo arčiau žemės sklypų ribų taip, kad būtų daroma kuo mažesnė įtaka planuojamoms statybos zonoms minėtuose žemės sklypuose.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotas šilumos tiekimas ir infrastruktūra turi būti išsaugomi.

Planuojamuose žemės sklypuose esantys UAB „Kretingos vandenys“ eksploatuojami vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai turi būti išsaugomi. Jeigu būtų žeminama arba aukštinama žemės paviršiaus danga tinklai turi išlaikyti leistiną įgilinimo ribą. Esamų šulinių dangčiai turi būti išsaugoti, kad nebūtų pažeisti ir būtų tinkami tolimesniam naudojimui, priderinant prie naujai įrengiamos dangos paviršiaus altitudžių. Esami vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra funkcionuojantys, todėl statybos darbų vykdymo metu turi būti užtikrintas jų darbas. Statybos darbų vykdymo ir tinklų iškėlimo metu turi būti nepablogintos esamų tinklų eksploatacijos sąlygos. Paviršiniai ir drenažiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Planuojamoje teritorijoje turi būti išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių aktualių inžinerinių tinklų.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti sprendžiamas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumą ir nustatius naujų komunikacijų poreikį. Inžinerinių tinklų įrengimą spręsti tik už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų.

Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui būtina gauti atskiras technines sąlygas iš tinklų eksploatuojančių įmonių dėl konkrečių inžinerinių tinklų prisijungimo vietų ir tolimesnio inžinerinių tinklų vystymo. Įrengus inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypuose būtina įregistruoti apribojimus 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.

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 Konceptijos Nr. 1 brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC1-BR, ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.1.2.3. dalyje.

PASTABA: Visi esami inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20240224-010676 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

3.1.9.1. Vandenviečių apsaugos zonos

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais numatyti Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų (VI sk., vienuoliktasis skirsn.) apribojimai, kadangi visa planuojama teritorija patenka į eksploatuojamos požeminio vandens I grupės Kretingos vandenvietės (kodas 52) apsaugos zonos 3B (cheminės taršos apribojimo) apsaugos juostą.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktojo skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ (toliau – Įstatymas) 106 straipsniu:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius.

2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:

1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;

2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybinės ir paviršines nuotekas, radioaktyviasias ir chemines medžiagas.

3. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.

4. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės.

5. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti;

2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

6. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas;

2) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;

3) tręšti nuotekomis, nuotekų dumbliu, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;

4) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;

5) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;

6) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;

7) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.

7. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nurodytas veiklas ir įrengti atliekų tvarkymo įrenginius;

2) įrengti nuotekų valymo įrenginius su išleistuvais į paviršinius vandenis;

3) įrengti karjerus.

8. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas.

9. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 6 dalyje nurodytas veiklas.

10. Požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 4 dalyje ir 7 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytas veiklas.

3.1.9.2. Servitutai

Kadangi rengiamu detalioju planu koreguojant dalį galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. T00034276) sprendinių performuojamos planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų žemės sklypų ribos, šiuose žemės sklypuose anksčiau suplanuoti ir įregistruoti *Servitutai*, suteikiantys teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tampa netikslingi naujų sprendinių atžvilgiu, todėl juos siūloma naikinti.

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti servitutai pateikti detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

49

Lapų

65

Laida

0

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, detaliojo plano sprendiniais į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams, o taip pat ir numatomiems perkloti inžineriniams tinklams bei naujiems inžineriniams tinklams įrengti ne inžinerinių komunikacijų koridorių ribose, siūloma numatyti naujus *Servitutus*, suteikiančius teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*Servitutai S1.1-1.11*, kodas 222), atsižvelgiant į naujų formuojamų žemės sklypų ribas.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 5-6 numatomiems iškelti inžineriniams tinklams siūloma numatyti *Servitutus*, suteikiančius teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*Servitutai S1.3', S1.6', S1.7', S1.8a' ir S1.8b'*), galiojančių iki aktualių inžinerinių tinklų iškėlimo fakto.

Detalioju planu formuojami *Servitutai* kiekvienam aktualiam žemės sklypui atskirai pateikti šio aiškinamojo rašto 3.1.2.3. dalyje.

3.1.10. 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.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius prie esamų ir planuojamų užstatymo zonų priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo tarnybų transportas galės privažiuoti iš visų pusių planuojamą teritoriją ribojančiomis gatvėmis bei detaliojo plano sprendiniais suplanuotomis naujomis vidinėmis susisiekimo jungtimis, o aklakeliai baigiasi ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.5. dalyje.

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 teritoriją išsidėsčiusių žemės sklypų, kuriuose yra pastatų. Statant naujus pastatus, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus.

Konkretūs sprendiniai užtikrinantys gaisrų prevenciją planuojamuose naujuose objektuose, bus numatyti techninių projektų stadijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus bei numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiuotumui: kelių plotis turi būti 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, turi būti išsidėstę ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; aklakeliai ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele.

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos išsidėstę gaisriniai hidrantai užtikrina galimybę gesinti gaisrą planuojamuose žemės sklypuose mažiausiai iš dviejų gaisrinių hydrantų. Esami gaisriniai hidrantai identifikuoti detaliojo plano brėžiniuose.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2024-09-20 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-547 /2024 (1.4 E).

Pagal šių taisyklių V skyriaus 34 punktą, vandentiekio tinklai, kuriuose įrengiami gaisriniai hidrantai, turi būti žiediniai, išskyrus atvejus, nurodytus šių taisyklių IV skyriaus 22 punkte. Ne ilgesnėje kaip 200 m ilgio vandentiekio tinklo atšakoje, prijungtoje prie žiedinio vandentiekio tinklo, leidžiama įrengti ne daugiau kaip vieną gaisrinį hidrantą.

Pagal šių taisyklių V skyriaus 40 punktą, požeminius gaisrinius hidrantus, atitinkančius LST EN 14339 standarto reikalavimus, galima projektuoti ir įrengti tik tada, kai nėra techninių galimybių (gaisrinis hidrantas projektuojamas pėsčiųjų ar važiuojamojoje kelio (gatvės) dalyje) įrengti tuščius antžeminius gaisrinius hidrantus.

Pagal šių taisyklių V skyriaus 45 punktą, gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas, išskyrus atvejus, numatytus 22 punkte (šiuo atveju neaktuali).

Galutinis 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.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	50	65	0

Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Arčiausiai planuojamos teritorijos yra Kretingos priešgaisrinė gelbėjimo stotis, išsidėsčiusi apie 5 km atstumu (apie 9 min automobiliu) pietvakarių kryptimi nuo planuojamų žemės sklypų, adresu, Verslo g. 2, Kretingoje.

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.

3.1.11. Teritorijos želdiniai

Detaliuoju planu planuojamiems žemės sklypams leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nustatytos, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priedu.

Formuojamiems žemės sklypams leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nurodytos pagal detaliuoju planu nustatytus galimus žemės naudojimo būdus.

Formuojamų reglamentinių teritorijų leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi būti nustatomos pagal konkretų suformuotam žemės sklypui nustatomą žemės naudojimo būdą. Pasirinkus visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdą priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi būti atitinkamai nustatomos atsižvelgiant į numatomo pastato pagrindinę naudojimo paskirtį.

Kiekvienam aktualiam planuojamam žemės sklypui leistinas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto nurodytas atskirai šio aiškinamojo rašto 3.1.2.3. dalyje.

Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/ vejų korys neįeina į želdinių sąvoką.

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.

Bendru atveju tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, turi būti nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis turi būti 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 tvarkymo ir apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2025-06-26 Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-232, bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintais 2008-03-12 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 206.

3.1.11.1. Gamtinis karkasas

Žemės sklypuose patenkančiose į gamtinį karkasą privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatomis, reglamentuojančiomis veiklą gamtiniame karkase, bei Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D14-624, reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje detalizuotos *Kretingos miesto BP* nustatyto gamtinio karkaso ribos – upės *Dupultis* prieigos yra gamtinio karkaso vietinės reikšmės migracinio koridoriaus teritorija, kurios nedidelis plotas patenka į planuojamos teritorijų ribas.

Konkrečios gamtinio karkaso teritorijos ribos identifikuotos detaliojo plano brėžiniuose.

Detaliuoju planu į gamtinio karkaso teritoriją patenkantiems žemės sklypams Nr. 2 ir Nr. 9 nustatyti papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.1.2.3. dalyje. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.16. ir 3.1.4.5. dalis.

3.1.12. 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 gyvenamojoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (toliau – HN 33:2011) reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių, visuomeninių bei kitų 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.

3.2. KONCEPCIJA NR. 2

Šią aiškinamojo rašto dalį skaityti kartu su Konceptcijos Nr. 2 brėžiniu, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC2-BR, kuris yra neatsiejama detaliojo plano koregavimo bendrųjų sprendinių formavimo stadijos dalis.

3.2.1. Žemės sklypų suformavimas

Ivertinus detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje siūloma suformuoti 10 žemės sklypų (Nr. 1-10) performuojant esamų įregistruotų žemės sklypų ribas.

Detalioju planu suformuoti šie žemės sklypai:

- 1 žemės sklypas (Nr. 1) esamam daugiabučiui gyvenamajam namui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, eksploatuoti. Žemės sklypas Nr. 1 suformuotas pertvarkant įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372 ribas ir mažinant jo plotą, vadovaujantis valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimais. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.1.1. dalyje;
- 7 žemės sklypai (Nr. 2-8) naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje;
- 1 žemės sklypai (Nr. 9) bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai;
- 1 žemės sklypai (Nr. 10) vidinėms susisiekimo komunikacijoms (gatvei, pėsčiųjų takams) įrengti ir jų plėtrai perspektyvoje, užtikrinant ryšį su gretimomis teritorijomis.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų Nr. 1-10 išorinėmis ribomis.

3.2.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Detaliojo plano sprendiniais suformuotiems žemės sklypams tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti detalizuojant *Kretingos miesto BP* (T00086222) nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir koreguojant šiuo metu planuojamai teritorijai galiojančio detaliojo plano (T00034276) sprendinius.

3.2.2.1. Bendrosios pastabos

1. Detalioju planu suformuotiems žemės sklypams (Nr. 1-10) nustatyti maksimalūs teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai kiekvienam žemės sklypui pateikti atskirai 3.2.2.3. dalyje;
2. Kai detaliojame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas ir formuojamam žemės sklypui nurodyti keli galimi žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais naudojimo būdais žemės sklypo žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079, nustatyta tvarka informuojama visuomenė;
3. Leistinos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys formuojamiems žemės sklypams nurodytos pagal detalioju planu nustatytus galimus žemės naudojimo būdus. Pasirinkus visuomeninės paskirties teritorijos (V) naudojimo būdą priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys turi būti atitinkamai nustatomos atsižvelgiant į numatomo pastato pagrindinę naudojimo paskirtį. Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/ vejų korys neįeina į želdinių sąvoką;
4. Galimos statinių paskirtys nustatytos pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 1 priedo lentelės punktus (išimtis – su žvaigždute žymimi punktai pagal 3 priedo lentelę);
5. Detalioju planu planuojamuose žemės sklypuose (Nr. 1-10) apribojimai nustatyti visiems inžinerinės infrastruktūros objektams, gautiems iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą (TIIS prašymo Nr. ir kitą planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros informaciją papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.9. dalyje) inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje. Šie ir kiti planuojamai teritorijai aktualūs apribojimai nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
6. Vadovaujantis Naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos apsaugos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriami požeminiai kitos pagalbinės paskirties pastatai (priedangos) gali būti statomi visų žemės naudojimo paskirčių ir žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, išskyrus miškų ūkio paskirties žemės sklypus, vandens ūkio paskirties žemės sklypus ir konservacinės paskirties žemės sklypus;
7. Jeigu prie kiekvieno planuojamam žemės sklypui detalioju planu taikomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamento nėra atskirai identifikuota kuriam žemės naudojimo būdai jis yra taikomas, laikyti, kad jis galioja visiems galimiems žemės naudojimo būdams, išskyrus atvejus kai prie planuojamo žemės sklypo yra konkreti pastaba nurodanti kitaip;

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	52	65	0

8. *Papildomus reikalavimus* žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.4.5. dalyje.3.2.2.2. **Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas**

Tvirtinant detalų planą suformuotiems žemės sklypams Nr. 2-8 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas: teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leidžiamasis pastatų aukštis – 23 m; leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 63 proc. (30 proc. jei tai gamtinio karkaso teritorija); leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8; galimas užstatymo tipas – laisvo planavimo; priklausomųjų želdynų plotas – 30 proc. (40 proc. jei tai gamtinio karkaso teritorija); statinių paskirtys – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai. Reglamentinę zoną perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 2-8 ribos.

Papildomai planuojamiems žemės sklypams Nr. 2-8 nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai: mažiausi 1000 m² ir didžiausi (atitinka planuojamų žemės sklypų Nr. 2-8 plotus) galimi žemės sklypų dydžiai, kurių įgyvendinimui rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas žemės sklype gali būti rengiamas tik tuo atveju dėl juridinių priežasčių (pvz. daugiabučių namų bendrijų steigimas ir pan.) perspektyvoje atsirastų poreikis suformuoti žemės sklypus jau pastatytiems daugiabučiams pastatams eksploatuoti atskirai.

Pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą į vieną iš kitų galimų detaliojo plano sprendiniais numatytų naudojimo būdų vadovautis detaliojo planu nustatytu teritorijos naudojimo reglamentu pagal atitinkami galimą kitą naudojimo būdą. Reglamentinę zoną pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą į vieną iš kitų galimų perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 2-8 ribos; žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) nenustatyti, t. y. šiuo atveju netaikomi.

Tvirtinant detalų planą kitiems suformuotiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 9 ir Nr. 10 nustatyti aktualūs teritorijos naudojimo reglamentai galioja aktualiose reglamentinėse zonose, kurias perimetru riboja galimos žemės sklypų Nr. 1 bei Nr. 9 ir Nr. 10 ribos; žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) nenustatyti, t. y. šiuo atveju netaikomi.

3.2.2.3. **Planuojamų žemės sklypų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai:**– **SKLYPAS NR. 1: Savanorių g. 59, Kretinga**

(esamam gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties *Pastatui – Gyvenamajam namui*, unik. Nr. 5699-7001-5011, eksploatuoti)

Teritorijos plotas – 0,3286 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

Leidžiamasis užstatymo tankis – 28% (įvertinus esamą užstatymą);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,9 (įvertinus esamą užstatymą);

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 14 m (2-3 aukštai) (įvertinus esamą užstatymą);

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

Statinių paskirtys – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

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

Apribojimai:

- 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.),
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),
- 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),
- 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.),
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsn.),
- 165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.);

Servitutai:

S1.1 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 1861 m².

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	53	65	0

– SKLYPAS NR. 2

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,2334 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 2334 m² (0,2334 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 40% (G2)/ ne mažiau 20% (K)/ ne mažiau 25-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dviliktasis 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:

S1.2 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 46 m²;

S1.3' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 256 m². Galioja iki aktualių šilumos perdavimo tinklų iškelimo fakto;

S1.3 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 557 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai,

b – Papildomi teritorijos tvarkymo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje.

PASTABA: Sklype Nr. 2 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1368 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 752 m² ploto; Sklype Nr. 2 galima statyti ne daugiau kaip du daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 3

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,3017 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	54	65	0

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 3017 m² (0,3017 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Servitutai:

S1.4 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 301 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 3 numatyta maksimali galima statybos zona yra 2242 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1068 m² ploto; Sklype Nr. 3 galima statyti ne daugiau kaip tris daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 4

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4045 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4045 m² (0,4045 ha).

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
	55	65	0

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Servitutai:

S1.5 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 181 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 4 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1732 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1077 m² ploto; Sklype Nr. 4 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 5

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,3900 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 3900 m² (0,3900 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

56

Lapų

65

Laida

0

Servitutai:

S1.6 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 322 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 5 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1719 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1062 m² ploto; Sklype Nr. 5 galima statyti ne daugiau kaip tris daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 6

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,3797 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 3797 m² (0,3797 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

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

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

S1.7' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 284 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.7 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 536 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 6 numatyta maksimali galima statybos zona yra 1336 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 864 m² ploto; Sklype Nr. 6 galima statyti ne daugiau kaip tris daugiabučius gyvenamuosius namus.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	57	65	0

– SKLYPAS NR. 7

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4168 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **kiti galimi** – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4168 m² (0,4168 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

S1.8' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 199 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.8 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 295 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 7 numatyta maksimali galima statybos zona yra 2750 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1502 m² ploto; Sklype Nr. 6 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 8

(naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, komercinės paskirties pastatų ar visuomeninės paskirties pastatų statybai pagal poreikį perspektyvoje)

Teritorijos plotas – 0,4859 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **prioritetinis** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

58

Lapų

65

Laida

0

- *kiti galimi* – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leidžiamasis užstatymo tankis – 63%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,8;

Leidžiamasis pastatų aukštis ir aukštingumas – 23 m (2-5 aukštai);

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

Galimi žemės sklypų dydžiai (tik kai naudojimo būdas G2):

- mažiausi – 1000 m² (0,1000 ha);
- didžiausi – 4859 m² (0,4859 ha).

Statinių paskirtys, kai naudojimo būdas:

G2 – daugiabučių [2.1.] pastatų paskirties gyvenamieji pastatai;

K – viešbučių [4.1.], prekybos [4.3.], paslaugų [4.4.] ir maitinimo [4.5.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai, administracinių (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) [5.1.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai bei sporto [8.4.] pastatų paskirties negyvenamieji pastatai;

V – administracinių [5.1.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai, kultūros [8.1.], mokslo [8.2.], gydymo [8.3.], sporto [8.4.] ir religinių [8.5.] pastatų paskirčių negyvenamieji pastatai bei sporto [4.3.*] paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 30% (G2)/ ne mažiau 10% (K)/ ne mažiau 15-50% (V);

Apribojimai:

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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:

S1.9a' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 189 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.9b' – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 48 m². Galioja iki aktualių vandentiekio tinklų iškėlimo fakto;

S1.9 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 1007 m².

Papildomi reikalavimai:

a – Papildomi teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai.

PASTABA: Sklype Nr. 8 numatyta maksimali galima statybos zona yra 2835 m² ploto; numatyta maksimali galima 5 aukštų pastatų statybos zona yra 1806 m² ploto; Sklype Nr. 8 galima statyti ne daugiau kaip keturis daugiabučius gyvenamuosius namus.

– SKLYPAS NR. 9

(bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms – gamtinės aplinkos išsaugojimui ir plėtrai)

Sklypo plotas – 0,2981 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 9 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – neregamentuojami, užstatymo tipas – nenustatomas.

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

Apribojimai:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

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

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

59

Lapų

65

Laida

0

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

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

Servitutai:

S1.10 – Servitutas (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis), plotas – 1058 m².

Papildomi reikalavimai:

b – Papildomi teritorijos tvarkymo reglamentai gamtinio karkaso teritorijoje.

– **SKLYPAS NR. 10: Jungtis Nr. 1**

(naujai vidinei susisiekimo jungčiai – *Jungčiai Nr. 1*, įrengti ir eksploatuoti)

Sklypo plotas – 0,2658 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

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

PASTABA: Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų 2014-01-02 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7, V skyriaus 26 punktu, žemės sklypo Nr. 10 teritorijos naudojimo tipas priklauso neužstatomoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms, todėl pastatų statyba negalima ir neplanuojama, o leistini užstatymo tankio, intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai – nereglamentuojami, užstatymo tipas bei priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nenustatomi.

Apribojimai:

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

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

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis 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;

Papildomi reikalavimai – netaikomi.

3.2.4. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.4.

3.2.4.1. Statybos ribos ir zonos nustatymas kelio apsaugos zonoje

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.4., tik šiuo atveju nustatant maksimalią statybos ribą ir zoną valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 apsaugos zonos atžvilgiu vertinami formuojami žemės sklypuose Nr. 4-6, o nustatant maksimalią statybos ribą ir zoną valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 216 apsaugos zonos atžvilgiu vertinami formuojami žemės sklypai Nr. 6-8.

3.4.4.2. Statybos ribos ir zonos nustatymas planuojamos vidinės susisiekimo sistemos atžvilgiu

Detalioju planu galima statybos riba ir zona aktualiuose planuojamuose žemės sklypuose nustatyta naujos vidinės susisiekimo jungties atžvilgiu įvertinus *Kretingos miesto BP* rekomenduojamus skersinius D kategorijos gatvių profilius. Papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.2.5. dalyje.

3.2.4.3. Insoliacija

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.4.3.

3.2.4.4. Aerodromų apsaugos zonos

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.4.4.

3.2.4.5. Papildomi reikalavimai:

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.4.5.

3.2.5. Susisiekimo sistema

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei užtikrina planuojamos vidinės susisiekimo sistemos integralumą perspektyvoje vystant gretimas teritorijas.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietų pusėje esančios C kategorijos Savanorių gatvės, kuri užtikrina ryšį su Kretingos miestu. Tai yra vienintelis tiesioginis ir pagrindinis pateikimas į planuojamą teritoriją. Naujų nuvažų nuo valstybinės reikšmės kelių šiuo detalioju planu neplanuojama.

Vidinė planuojamos teritorijos susisiekimo sistema formuojama nauja susisiekimo automobiliu jungtimi – *Jungtimi Nr. 1*, kuri įgalina racionaliai aptarnauti suplanuotus žemės sklypus ir išlaikyti tęstinumą pagal poreikį toliau vystant gretimas urbanizuojamos teritorijos vidinę susisiekimo sistemą.

Naujoms susisiekimo komunikacijoms perspektyvoje įrengti ir eksploatuoti detalioju planu suformuotas žemės sklypas Nr. 10, kuriame siūloma įrengti ne mažiau 5,5 metrų važiuojamosios dalies pločio pagalbinę D kategorijos gatvę. Žemės sklypo ribos detaliojo plano sprendiniais nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) 10 lentelė formuojant minimalius techninius parametrus atitinkantį gatvės komunikacinį koridorių.

Detalioju planu numatytos gatvių raudonosios linijos (toliau – RL) sutampa su atitinkamų esamų žemės sklypų ir planuojamai gatvei formuojamo žemės sklypo ribomis.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 8 lentelė, minimalus pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos plotis bei privažiavimo automobiliams plotis turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai, jeigu tai atriumo tipo namas, ir ne mažesnis kaip 5,5 m, jeigu tai ne atriumo tipo namas. Visų privažiavimų ir priėjimų (takų, sutapdinto eismo komunikacijų) nuožulnų dangos turi būti kietos, konstrukcijos turi atlaikyti ne mažesnės kaip 2,5 t keliamosios galios automobilių eismą. Leidžiama, jeigu tai neprieštarauja šio Reglamento reikalavimams, projektuoti vieną įvažiavimą, ne siauresnį kaip 5,5 m, dviem greta esantiems pastatams. Įvažiavimo ašis turi sutapti su sklypų ribos linija, jei sklypų savininkai nesusitaria kitaip.

Visuomeninės paskirties teritorijos (V) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdų žemės sklypus patekimų plotis turi būti sprendžiamas individualiai pagal poreikius priklausomai nuo planuojamo pastato pagrindinės naudojimo paskirties ir su tuo susijusių pastato charakteristikų, tačiau negali būti mažesnis kaip 5,5 metrai.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 191 punktu, visi privažiavimai prie daugiaaukščių daugiabučių pastatų laiptinių, sklypo statinių turi turėti apsisukimo aikštes, tinkamas apsisukti valymo, atliekų vežimo automobiliams. Tokie privažiavimai gali būti neprojektuojami iki paskutinės pastato laiptinės, jeigu atstumas iki jos yra ne didesnis kaip 25 m.

Detaliojo plano sprendiniais patekti į žemės sklypą Nr. 1 siūlomas papildomas įvažiavimas/ išvažiavimas su 12 m x 12 m apsisukimo aikštele šiame sklype išsidėsčiusiai kompleksinei transformatorinei KT-78 ir planuojamai buitinių atliekų konteinerių aikštei aptarnauti.

Detalioju planu planuojamų žemės sklypų įvažiavimų į/ išvažiavimų iš vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

Detalioju planu akligatviuose numatytos apsisukimo aikštelės. Konkrečių apsisukimo aikštelių konfigūraciją pagal poreikį spręsti techninių projektų rengimo metu, tačiau visais atvejais sprendiniai negali prieštarauti STR 2.06.04:2014 32 punkto reikalavimams.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, VI skyriaus šeštojo skirsnio 325 punktu, detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 31 punktu, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 32 punktu, akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės. Apskritimo formos aikštelių matmenys parenkami vadovaujantis 9 lentelė. Tipinės apsisukimo aikštelių formos ir jų matmenys priklausomai nuo projekcinio automobilio pateiktos 4, 5, 6, 7 paveiksluose. Galimos ir kitokios akligatvių formos ar matmenys, tačiau visais atvejais būtina užtikrinti projekcinio automobilio apsisukimą. Akligatvių pabaigoje turi būti išskirta teritorija pėstiesiems praeiti ir dviratininkams pravažiuoti.

Papildomai turi būti palikta 1,00 m šoninė apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų.

Detalioju planu statybos riba planuojamuose žemės sklypuose Nr. 3-6 nustatyta naujos vidinės susisiekimo jungties – *Jungties Nr. 1* – atžvilgiu įvertinus *Kretingos miesto BP* rekomenduojamus skersinius D kategorijos gatvių profilius.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	61	65	0

Jungties Nr. 1 atžvilgiu atstumas tarp užstatymo zonų numatytas ne mažesnis kaip 20 metrų, atsižvelgiant į Kretingos miesto BP aiškinamojo rašto 3.8.5 pav., pateiktą žemiau:



Gatvių įrengimas – konkretūs planuojamų gatvių parametrai bei jas sudarančių skersinių profilių elementų poreikis, jų išsidėstymas bei charakteristikos, planuojamuose žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, aktualiems žemės sklypams patenkantiems į valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A11 ir krašto kelio Nr. 216 apsaugos zonas taikomi Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.) apribojimai.

3.2.5.1. Kelio servitutai

Kadangi rengiamu detaliuoju planu koreguojant dalį galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. T00034276) sprendinių performuojamos planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų žemės sklypų ribos, šiuose žemės sklypuose anksčiau suplanuoti ir įregistruoti *Kelio servitutai* tampa netikslingi naujų sprendinių atžvilgiu, todėl juos siūloma naikinti.

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti servitutai pateikti detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

3.2.6. Automobilių stovėjimo vietos

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties pastatams žemės sklypuose turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) 30 lentelė bei 109 punktu.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje. 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 STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos.

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

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107¹ punktu, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Šis reikalavimas taikomas ir rekonstruojant ar remontuojant atviras negyvenamųjų pastatų automobilių stovėjimo aikštes (nuo 5 ir daugiau stovėjimo vietų), jų elektros tinklų infrastruktūrą.

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

Dokumento žymuo:

ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR

Lapas

62

Lapų

65

Laida

0

krinta 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.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107³ punktu, statant, rekonstruojant, atnaujinant (modernizuojant) ar kapitališkai remontuojant automobilių saugyklas (nuo 5 iki 100 automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas, iš jų 10% automobilių stovėjimo vietų turi būti įrengiamos įkrovimo prieigos, 10% automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalai. Kai statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų automobilių saugyklose yra daugiau kaip 100 automobilių stovėjimo vietų, turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas ne mažiau kaip 20 automobilių stovėjimo vietų, iš jų ne mažiau kaip 10 automobilių statymo vietų – įrengti įkrovimo prieigas, ne mažiau kaip 10 automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalus. Vietoje 5 įprastos galios įkrovimo prieigų (kai vienos prieigos atiduodamoji galia yra 22 kW arba mažesnė) gali būti suprojektuojama ir įrengiama 1 įkrovimo prieiga, kurios atiduodamoji galia yra 50 kW arba didesnė, proporcingai sumažinant privalomų įrengti įkrovimo prieigų skaičių.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2-8 automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas, todėl konkrečios automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano sprendiniais minėtuose sklypuose nėra nurodomos.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 189 punktu, dviejų gretimų gyvenamųjų namų automobilių saugyklos gali būti projektuojamos blokuotos apie sklypų ribos liniją, jeigu tai neprieštarauja šio Reglamento reikalavimams.

Žemės sklypas Nr. 1 suformuotas pertvarkant įregistruoto žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0006:372 ribas sumažinant jo plotą (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 3.1.1.1. dalyje), tačiau automobilių stovėjimo vietų skaičius daugiabučio gyvenamojo namo adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnavimui sklype yra išlaikomas ne mažesnis už identifiкуotą *Esamoje būklės dalyje* (papildomai žiūrėti šio aiškinamojo rašto 2.7. dalį), t. y. detaliojo plano sprendiniais suplanuotos 25 automobilių stovėjimo vietos (toliau – a/v), iš kurių 2 a/v turi būti skirtos žmonių su negalia poreikiams, bei numatyta elektros kabelio (-ių) atvedimo galimybė, užtikrinanti automobilių įkrovimo prieigų pagal poreikį įrengimą perspektyvoje. Šiuo atveju ne mažiau kaip 5-iose a/v turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Įvertinus susiklosčiusią faktinę situaciją planuojamame žemės sklype Nr. 1 užtikrinti minimalų 52 a/v skaičių, tenkinantį reglamentuojamą minimalų a/v poreikį daugiabučiui gyvenamajam namui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti, nėra galimybės (dėl susiklosčiusios esamos situacijos šios galimybės nebuvo ir žemės sklype kadastro Nr. 5634/0006:372).

Papildomai automobilius siūloma statyti naujos D kategorijos gatvės (*Jungtis Nr. 1*) koridoriuje. Laikantis STR 2.06.04:2014 31 lentelėje pateiktų a/v įrengimo principų, kai automobiliai statomi lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu, detaliojo plano sprendiniais žemės sklype Nr. 10 siūloma numatyti 17 a/v (2 a/v daugiau nei siūloma *Koncepcijoje Nr. 1*).

Vadovaujantis 2002-12-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1950 patvirtintomis, Kelių eismo taisyklėmis (KET), kad būtų užtikrinamas matomumas ir eismo sauga, sustoti ir statyti automobilių sankryžoje ir arčiau kaip 5 metrai nuo jos, o taip pat, kelio ir įvažiavimo (išvažiavimo) į (iš) šalia kelio esančią (-os) teritoriją (-os) važiuojamųjų dalių sankirtoje ir arčiau kaip 5 m atstumu nuo jos (toje kelio pusėje, kurioje yra nurodytas įvažiavimas (išvažiavimas) į (iš) šalia kelio esančią (-os) teritoriją (-os)) draudžiama, išskyrus tuos atvejus, kai ten stovėti leidžia stovėjimo vietą nurodantys kelio ženklai. Automobilių statymo vietos žemės sklypuose Nr. 10 numatytos išlaikant ne mažesnę kaip 5 m atstumą nuo planuojamų sankryžų ir patekimų į sklypus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 35 punktu, D kategorijos gatvėje automobilių statymas galimas ne tik šalia važiuojamosios dalies specialiai įrengtose juostose, bet ir gatvės važiuojamojoje dalyje.

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.

3.2.7. Vaikų žaidimo aikštelės

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – STR 2.02.01:2004) 10.4 punktu, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir asmenims su negalia yra viena iš privalomų minimalią daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams skirtų žemės sklypų struktūrą sudarančių dalių.

Kaip nurodo STR 2.02.01:2004 242 punktą, vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsui sklype turi tilpti. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažuoliniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (kur b – butų skaičius), tačiau minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m².

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

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	63	65	0

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.

Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus STR 2.02.01:2004 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems priskirta konkreti vaikų žaidimo aikštelė), įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma.

Analogiška išimtis taikoma ir kai vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose suplanuota šių infrastruktūrą įrengti kvartalui ar pastatų grupei naudoti bendrai. Šio detaliojo plano sprendiniais formuojamas vienas atskiras bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) žemės naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 9, kuriame atsiradus poreikiui, t. y. nesant galimybei įrengti minėtų aikštelių žemės sklypuose Nr. 2-8, gali būti planuojamos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės bei kitos atitinkamos poilsio vietos būsimų naujų daugiabučių gyventojų ir vartotojų reikmėms.

Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypuose Nr. 2-8 minėtų aikštelių vietos nenustatomos – šiuo atveju tai turi būti sprendžiama techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius pastatų ir (ar) pastatų grupių sprendinius, jų išsidėstymą žemės sklypuose. Vaikų žaidimo, ramaus poilsio bei sporto aikštelių išdėstymas, jeigu nėra galimybės numatyti kiekvienam aktualiam daugiabučiam gyvenamajam pastatui atskirai, turi būti sprendžiamas kompleksškai visiems aktualiems pastatams bendro naudojimo teritorijų žemės sklype Nr. 9.

Detalioju planu daugiabučiam gyvenamajam pastatui adresu Savanorių g. 59, Kretingoje, aptarnauti planuojamame žemės sklype Nr. 1 numatyta vieta vaikų žaidimo aikštei, kurios dydis pagal STR 2.02.01:2004 242 punktą, turi būti ne mažesnis kaip 52 m², vieta sporto aikštei ir vieta skirta vyresnio amžiaus žmonių ir asmenų su negalia poilsiui. Šių aikštelių įrengimas turi būti sprendžiamas techniniais projektais.

Visais atvejais rengiant techninius projektus būtina vadovautis šioje aiškinamojo rašto dalyje nurodytais reikalavimais ir poreikiui esant atsižvelgti į taikytinas išimtis.

3.2.8. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.8.

3.2.9. Inžinerinė infrastruktūra

Šiuo detalioju planu inžineriniai tinklai nėra projektuojami.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamame žemės sklype Nr. 10 numatomas inžinerinių komunikacijų koridorius perspektyvoje planuojamų statyti objektų aprūpinimui inžineriniais tinklais.

Detaliojo plano sprendiniais numatomos tik sąlyginės siūlomų inžinerinių tinklų (elektros, gatvės apšvietimo, ryšių, dujotiekio, šilumos perdavimo tinklų, vandens tiekimo bei buitinių ir lietaus (paviršinių) nuotekų tinklų) išdėstymo ir pajungimo vietos planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamuose žemės sklypuose Nr. 6-8 siūloma iškelti esamą d315 vanden tiekio liniją, o žemės sklype Nr. 2 šilumos perdavimo tinklus, kuo arčiau žemės sklypų ribų taip, kad būtų daroma kuo mažesnė įtaka planuojamoms statybos zonoms minėtuose žemės sklypuose.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotas šilumos tiekimas ir infrastruktūra turi būti išsaugomi.

Planuojamuose žemės sklypuose esantys UAB „Kretingos vandenys“ eksploatuojami vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai turi būti išsaugomi. Jeigu būtų žeminama arba aukštinama žemės paviršiaus danga tinklai turi išlaikyti leistiną įgilinimo ribą. Esamų šulinių dangčiai turi būti išsaugoti, kad nebūtų pažeisti ir būtų tinkami tolimesniam naudojimui, priderinant prie naujai įrengiamos dangos paviršiaus altitudžių. Esami vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra funkcionuojantys, todėl statybos darbų vykdymo metu turi būti užtikrintas jų darbas. Statybos darbų vykdymo ir tinklų iškėlimo metu turi būti nepablogintos esamų tinklų eksploatacijos sąlygos. Paviršiniai ir drenažiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Planuojamoje teritorijoje turi būti išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių aktualių inžinerinių tinklų.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti sprendžiamas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumą ir nustačius naujų komunikacijų poreikį. Inžinerinių tinklų įrengimą spręsti tik už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų.

Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui būtina gauti atskiras technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių dėl konkrečių inžinerinių tinklų prisijungimo vietų ir tolimesnio inžinerinių tinklų vystymo. Įrengus inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypuose būtina įregistruoti apribojimus pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Vykdam statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.

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

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 Koncepcijos Nr. 2 brėžinyje, dok. Nr. ŽUDC-2024-25-DPkr-KC2-BR, ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2.2.3. dalyje.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
ŽUDC-2024-25-DPkr-KC-AR	64	65	0

PASTABA: Visi esami inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžiniuose yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS), kurioje pagal prašymą Nr. TIIS2-20240224-010676 inžinerinių tinklų savininkai pateikė visus turimus duomenis apie jiems priklausančius inžinerinės infrastruktūros objektus planuojamoje teritorijoje.

3.2.9.1. **Vandenviečių apsaugos zonos**
Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.9.1.

3.2.9.2. **Servitutai**
Kadangi rengiamu detalioju planu koreguojant dalį galiojančio detaliojo plano (reg. Nr. T00034276) sprendinių performuojamos planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų žemės sklypų ribos, šiuose žemės sklypuose anksčiau suplanuoti ir įregistruoti *Servitutai*, suteikiantys teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tampa netikslingi naujų sprendinių atžvilgiu, todėl juos siūloma naikinti.
Planuojamoje teritorijoje įregistruoti servitutai pateikti detaliojo plano esamos būklės brėžinyje, dok. Nr. ŽŪDC-2024-25-DPkr-EB-BR.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, detaliojo plano sprendiniais į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams, o taip pat ir numatomiems perkloti inžineriniams tinklams bei naujiems inžineriniams tinklams įrengti ne inžinerinių komunikacijų koridorių ribose, siūloma numatyti naujus *Servitutus*, suteikiančius teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*Servitutai S1.1-1.10*, kodas 222), atsižvelgiant į naujų formuojamų žemės sklypų ribas.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 6-8 numatomiems išskirti inžineriniams tinklams siūloma numatyti *Servitutus*, suteikiančius teises tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*Servitutai S1.3', S1.7', S1.8', S1.9a' ir S1.9b'*), galiojančių iki aktualių inžinerinių tinklų iškėlimo fakto.

Detalioju planu formuojami *Servitutai* kiekvienam aktualiam žemės sklypui atskirai pateikti šio aiškinamojo rašto 3.2.2.3. dalyje.

3.2.10. **Gaisrinė sauga**
Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.10.

3.2.11. **Teritorijos želdiniai**
Kiekvienam aktualiam planuojamam žemės sklypui leistinas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto nurodytas atskirai šio aiškinamojo rašto 3.2.2.3. dalyje.
Visus kita žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.11.

3.2.11.1. **Gamtinis karkasas**
Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.11.1.

3.2.12. **Aplinkos apsauga**
Žiūrėti *Koncepcijos Nr. 1* dalyje 3.1.12.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadija baigta, visi kiti planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai bus patikslinti/ papildyti sprendinių konkretizavimo stadijos metu, pagal koncepcijos alternatyvą, kuriai pritars detaliojo plano koregavimo organizatorius.

Dokumento žymuo: ŽŪDC-2024-25-DPkr-KC-AR	Lapas	Lapų	Laida
	65	65	0