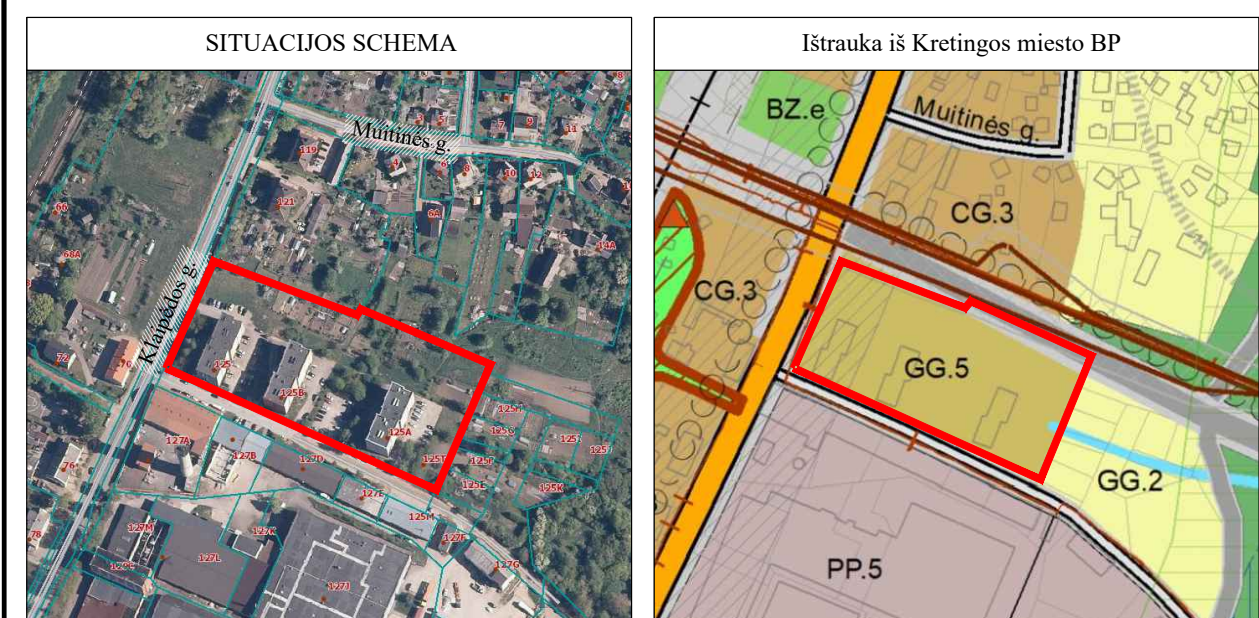




DETALIOJO PLANO PAGRINDAS:
Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-03 įsakymas Nr. A1-180 „Del Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detaliojo plano rengimo“, planavimo darbų programa.

PROJEKTO TIKSLAI:

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

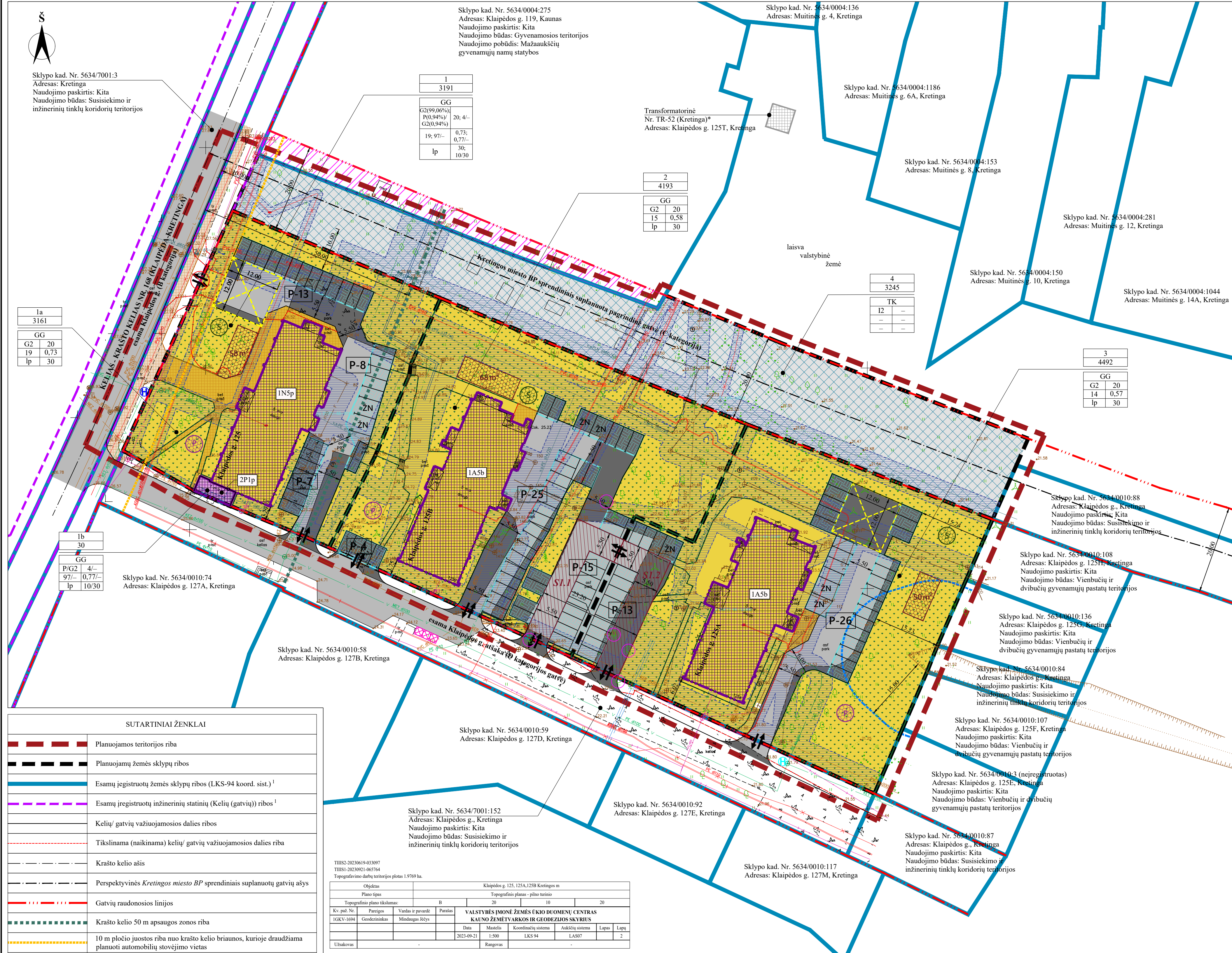
PROJEKTO UŽDAVINIAI:

- Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Planuojamoje teritorijoje išnagrinėti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti apribavimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą;
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalią inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS:

Planuojama teritorija išsidėsčiusi pietinėje Kretingos miesto dalyje ir apima laisvą žemės sklypus nesuformuotą valstybinės žemės plotą prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų, išsidėsčiusių adresu: Klaipėdos g. 125, 125A ir 125B, Kretingoje; plotas apie 1,4 ha. Pagal *Kretingos miesto BP* sprendinius, beveik visa planuojama teritorija patenka į intensyviaus užstatymo gyvenamąją zoną GG.5, kuriai numatytas plėtros būdas – modernizavimas; teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG); galima pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT); galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2),

komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E); maksimalus leistinas užstatymo aukštis skaičius - nuo 2 iki 5 aukštų; didžiausias leistinas užstatymo tankis UT – 36%; didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI – 1,0; užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp). Nedidelė planuojamos teritorijos dalis šiaurinėje pusėje patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną TK, kuriai numatyti plėtros būdai – status quo, renovacija ir nauja plėtra; teritorijos naudojimo tipai: dominuojantis – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), papildantis – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT); galimi žemės naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Pagrindinis pateiktas į planuojamą teritoriją vyksta iš pietų pusėje planuojamą kvartalą ribojančios pagalbinės D kategorijos gatvės (Klaipėdos gatvės atšaka), į kurią patenkama planuojama teritorija ir vakarų puses ribojančią valstybinės reikšmės krašto keliui Nr. 168 Klaipėda-Kretinga, Kretingos mieste sutampanti su pagrindine B kategorijos Klaipėdos gatve. Krašto keliui Nr. 168 nustatyta 50 m apsaugos zona (nuo kelių braiuno, o jei nėra kelkraščių - nuo kelių dangos), dalis kurios patenka ir į planuojamą teritoriją. Planuojamoje teritorijoje ar Salia jos yra visi būtini inžineriniai tinklai esamų pastatų funkcionalumui. Dalis planuojamos teritorijos patenka į melioracijos griovio apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į *Palangos aerodromą* (dabartinis *Palangos oro uostas*) apsaugos zoną E, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų. Planuojamoje teritorijoje įregistruoti apribojimų nėra; įregistruoti servitutai taip pat nėra. Planuojama teritorija patenka į vidutinaiškai naškumą kraštovaizdžio kompleksą teritorija, tačiau planuojamame kvartale saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiribuoja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir į jį nepatenka. Į gamtinio parko teritoriją planuojama teritorija, taip pat, nepatenka. Planuojamoje teritorijoje saugotųjų gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, ir Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojamas kvartalas nepatenka.



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų žemės sklypų ribos
	Esamų įregistruotų žemės sklypų ribos (LKS-94 koordinatų sist.) ¹
	Esamų įregistruotų inžinerinių statinių (Kelių (gatvių)) ribos ¹
	Kelių/gatvių važiuojamosios dalies ribos
	Tikslinama (naikinama) kelių/gatvių važiuojamosios dalies riba
	Krašto kelio ašis
	Perspektyvinės <i>Kretingos miesto BP</i> sprendiniais suplanuotų gatvių ašys
	Gatvių raudonosios linijos
	Krašto kelio 50 m apsaugos zonos riba
	10 m pločio juostos riba nuo krašto kelio braiuno, kurioje draudžiama planuoti automobilių stovėjimo vietas
	Melioracijos griovio apsaugos zonos 15 m riba (nuo griovio šlaito viršutinės braiunos)
	Skirtingų režimų riba
	Statybos riba
	Esamų inžinerinių tinklų apribojimai ²
	Esamas užstatymas, įregistruotų statinių invent. Nr.
	Aplinkinis užstatymas - esami pastatai laisvoje valstybinėje žemėje
	Statybos zona
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
	Žemės plotas reikalingas paimti visuomenės poreikiams C kategorijos įrenginių perspektyvoje (tai nėra detaliojo plano keitimo sprendinys)
	Esamų kelių/gatvių važiuojamoji dalis asfaltbetonio danga
	Planuojama važiuojamoji dalis (asfaltbetonio arba kito tipo kieta danga) ³
	Planuojami (tikslinami esami) pėsčiųjų takai (trinkeliai arba kito tipo kieta danga) ³
	Planuojamas želdynų plotas (išsidėstymas pavaizduotas sąlyginai) ⁴
	Planuojami <i>Kelio servitutai</i> , jų Nr.
	Planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių zonos
	Planuojama 12 m x 12 m apsisukimo aikštelė
	Rekomenduojamas automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius
	Rekomenduojamas žmonių su negalia automobilių stovėjimo vietos
	Planuojama vaikų žaidimų aikštelės vieta ⁵ , reglamentuojamas minimalus aikštelių plotas
	Planuojama sporto aikštelės vieta ⁵
	Planuojama poilsio aikštelės vieta ⁵
	Esamos mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių vietos
	Išvažiavimai į išvažiavimus iš planuojamos teritorijos
	Naikinama esama nuovaža krašto kelyje (X: 6196524; Y: 326292)
	Esami medžiai; projektus privolaformuoti įvertinti prieš rengiant konkrečius techninius projektus
	Esami gaisriniai hidrantai, įrengti po žeme ⁶
	Siūlomas naujas požeminis gaisrinis hidrantas ⁷

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ											
Privilegijoms teritorijos naudojimo reglamentai											
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m²	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m		Leidžiamas užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis		Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai mažiau, m² / didžiau, m²
						altitudė, m					
–	1	3191 1a/3161	GG	Kita (KT)	G2 (99,06%, esamas) P (0,94%, esamas) G2 (0,94%)	20	44,29	19	0,73	lp	–
–	2	4193	GG	Kita (KT)	G2	20	44,29	15	0,58	lp	–
–	3	4492	TK	Kita (KT)	G2	20	44,29	14	0,57	lp	–
–	4	3245	TK	Kita (KT)	I2	–	–	–	–	–	–

¹ Kai detaliojoje planuose nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi kiti galimi žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas naudojimo būdas yra prioritetingas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kiti detaliojoje planuose nurodomi žemės naudojimo būdai žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojami visuomenę; ² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/ vejų korys neįeina į želdynų sąvoką; ³ Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" IV skyriaus punktus.

Teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiąją žemės naudojimo sąlygų įstatymą	
Kodas	Aprašymas
101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., viešuoliktasis skirsn.)
102	Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.)
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.)
109	Skirstomųjų dujų tinklų apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsn.)
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., antrasis skirsn.)
148	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvytiktasis skirsn.)
149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtis skirsn.)
165	Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.)

SERVITUTAI	
Kodas	Aprašymas
115	Kelio servitutai - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatujantis)
215	Kelio servitutai - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

- PASTABOS:
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano (T00086222, 2021-05-13) (toliau - Kretingos miesto BP) sprendiniams.
 - Ivertinti detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamas būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuoti 4 žemės sklypai (Nr. 1-4):
 - 3 žemės sklypai (Nr. 1-3) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatavimui;
 - 1 žemės sklypas (Nr. 4) Kretingos miesto BP suplanuotoms pagrindinės D kategorijos gatvės sprendiniais įgyvendinti perspektyvoje.
 - Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas bei privilegijoms teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti pagal galiojančius Kretingos miesto BP sprendinius. Sklypai formuojami atsižvelgiant į esamų įregistruotų žemės sklypų ribas, nepažeidžiant tų sklypų naudotojų ar nuomotojų interesus, gatvių koridorių, raudonųjų linijų, esamų pastatų bei inžinerinių objektų išsidėstymą bei vadovaujantis patvirtintu aktualiu teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.
 - Susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vieningą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra.
 - Naikinama esama nuovaža (LKS-94 koordinatų X:6196524/ Y:326292) patekti į planuojamą žemės sklypą Nr.1 iš valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 Klaipėda-Kretinga, kuri, vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ XI sk. 2 skirsnio reikalavimais, yra perteklinė. Naujų nuovazų nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 168 neplanuojama.
 - Pagrindiniai pateiktai į planuojamą žemės sklypus numatomi įvažiavimai iš detaliojo plano formuojamą kvartalą pietinėje pusėje ribojančios D kategorijos Klaipėdos gatvės atšakos. Įvažiavimų/ išvažiavimų į planuojamus ir aktualius gretimus žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.
 - Minimaliai patikslinti aktualias pėsčiųjų takų jungtis, kurių išsidėstymų įtakos turi numatomas privažiavimas kelių praplatinimas ir esamų automobilių stovėjimo aikštelių praplėtimas, užtikrinantis didesnę automobilių stovėjimo vietų skaičių aktualioms daugiabučiams gyvenamiesiems namams planuojamoje teritorijoje.
 - Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, detaliojo plano sprendiniais pagal galimybes numatomas esamų automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimas.
 - Vadovaujantis STR 2.02.01:2004, detaliojo plano planuojamose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose numatomos vietos vaikų žaidimo aikštelėms bei sporto aikštelėms jaunimui ir vietos, skirtos vyresnio amžiaus žmonių poilsiui.
 - Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, pravažiavimai, pėsčiųjų takai, žaidimų ir sporto aikštelių bei poilsio vietų išdėstymas tikslinami teritorijos sutarkavimo techninių projektų rengimo metu.
 - Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams aptamauti kietais dangos vieša mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė yra įrengta pietinėje pusėje planuojamą kvartalą ribojančios Klaipėdos gatvės atšakos komunikacijos koridorių ribose už gatvės važiuojamosios dalies.
 - Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamus projektavimo sąlygas. Vykstant statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeldami.
 - Planuojamoje žemės sklypuose žaliųjų erdvių užimamas plotas šiuo metu atitinka normatyvinius reikalavimus.
 - 11.1. Galinčiųjų techninių projektų rengimo metu žemės sklypuose turi būti įvertinti esami medžiai, konkrėtyje pateikti į perspektyvoje numatomų statinių pastatymų.
 - 11.2. Planuojamoje sklypuose augantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams.
 - Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis. Visa, kas nepatenka į detaliojo plano planuojamą kvartalą ribojančios - laikyti projektinių pasiūlymų.
 - Planuojamoje sklypuose vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos vykdomai ūkinei veiklai planuojamoje teritorijoje.
 - Visus planuojamų žemės sklypų duomenis žiūrėti *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje*.
 - Šį brėžinį skaityti kartu su aiškinamuoju raštu, dok. Nr. ŽODC-2023-19-DP-SK-AR, kuris yra neatsiejama detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijos dalis.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:																
<table><tr><td>n</td></tr><tr><td>m</td></tr></table>		n	m	n – sklypo (jo dalies)/ teritorijos (jos dalies) numeris ; m – sklypo (jo dalies)/ teritorijos (jos dalies) plotas, m².												
n																
m																
<table><tr><td>T</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr></table>		T	1	2	3	4	5	6	T – teritorijos naudojimo tipas: GG – gyvenamoji teritorija, TK – inžinerinės infrastruktūros koridorius; I – žemės naudojimo būdas (būdai): G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;							
T																
1	2															
3	4															
5	6															
		2 – leistinas pastatų aukštis (metrais);														
		3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;														
		4 – leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;														
		5 – užstatymo tipas: lp – laisvo planavimo;														
		6 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.														

Kval. patv. dok. Nr.	VĮ Žemės ūkio duomenų centras Žemės tvarkymo ir geodezijos departamentas Kartu su žemės ūkio ir geodezijos skyriais R. Donelaičio 33, LT-45400 Kaunas, el. p. via.kartu@zdu.lt, tel. Nr. 8 626 57194				Projekto pavadinimas: Klaipėdos g. 125, 125A, 125B, Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas			
	Pareigos	V. Pavardė	Parašas		Data	Brėžinio pavadinimas:		
		I. Kriščiūnaitė						
A 2005	Arch. PV	G. Sakavičienė				Pagrindinis brėžinys, M1:500		
LT	Organizatorius:		Kretingos r. sav. administracijos direktorius			Dokumento žymuo:		
						ŽUDC-2023-19-DP-SK-BR-01		
						LAPAS	LA	
							1	

¹ VĮ "Registų centras" duomenys; ² Visi inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžinyje yra gauti iš Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS); ³ Dangos tipo tikslinti techninio projekto metu; ⁴ Mažiausia reglamentuojama želdynams priskiriamų plotų nuo viso žemės sklypo ploto norma yra tenkinama; ⁵ Planuojamo kvartalo daugiabučių gyvenamųjų namų gyvenamajoms; ⁶ UAB "Kretingos vandenys" hidrantų žemėlapis informacija; ⁷ Hidranto įrengimą sprendžia techninio projekto, hidranto vieta sąlyginė - gali būti tikslinama techninio projekto metu.