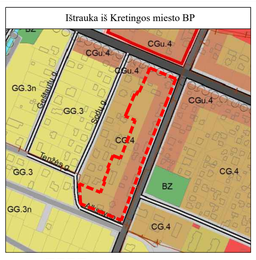
SITUACIJOS SCHEMA



Planuojamos teritorijos vieta

Ištrauka iš Kretingos miesto BP



Planuojamos teritorijos vieta

DETALIOJO PLANO PAGRINDAS:

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

PROJEKTO TIKSLAI:

Suformuoti žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų namų Pasieniečių g. 4, 6, 8,12, 14, Kretingos m., žemės sklypams Pasieniečių g. 10, 16, Palangos g. 61, Kretingos m., detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

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

PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS:

Planuojama teritorija išsidėsčiusi prie Kretingos miesto ribos šiaurvakarinėje Kretingos miesto dalyje ir apima laisvą žemės sklypais nesuformuotą valstybinės žemės plotą prie esamų daugiabučių gyvenamųjų namų, išsidėsčiusių adresais Pasieniečių g. 4, 6, 8, 12, 14, Kretingoje, bei žemės sklypus, esančius adresais Pasieniečių g. 10, 16 ir Palangos g. 61, Kretingoje; planuojamos teritorijos plotas apie 2,4 ha.
Pagal *Kretingos miesto BP* sprendinius, planuojamos teritorijos dalis išsidėsčiusi perimetru išilgai Palangos ir Pasieniečių gatvių patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CGu.4, kuriai numatytas plėtros būdas – nauja plėtra (rezervinė), o likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į kitų urbanistinių dalių centrų zoną CG.4, kuriai numatytas plėtros būdas - modernizavimas; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); galima pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT); galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės paskirties teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E); maksimalus leistinas užstatymo aukštų skaičius – nuo 2 iki 4 aukštų; didžiausias leistinas užstatymo tankis UT – 63%; didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI – 1,8; kvartalo užstatymo tipas CGu.4 – perimetrinis užstatymas kvartalų, CG.4 – reguliarus mišrus, centro perimetrinis.
Į planuojamą kvartalą patenkama tiesiogiai iš jį šiaurinėje pusėje ribojančios pagrindinės B kategorijos Palangos gatvės ir rytinėje pusėje ribojančios aptarnaujančios C kategorijos Pasieniečių gatvės.
Planuojamoje teritorijoje ar šalia jos yra visi būtini inžineriniai pastatų funkcionavimui.
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) turi neviršyti 110 metrų.
Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra.
Planuojamame kvartale saugomų teritorijų nėra. Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „Natura 2000“ ir jį nepatenka. Į gamtinio karkaso teritoriją planuojama teritorija, taip pat, nepatenka.
Planuojamoje teritorijoje saugotinų gamtos ar kultūros paveldo vertybių nėra, į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas planuojamas kvartalas nepatenka.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Planuojamos teritorijos riba
	Planuojamų žemės sklypų ribos
	Kretingos miesto riba
	Esamų įgeistruotų žemės sklypų ribos (LKS-94 koord. sist.) [1]
	Esamų įregistruotų preliminariai matuotų žemės sklypų ribos [1]
	Koreguotini sklypai [1]
	Esamų įregistruotų inžinerinių statinių (Kelių (gatvių)) ribos [1]
	Kelių/ gatvių važiuojamosios dalies ribos
	Tikslinama (siūloma naikinti) kelių/ gatvių važiuojamosios dalies ar pėsčiųjų takо riba
	Gatvių raudonosios linijos
	Statybos riba
	Esamų inžinerinių tinklų apribojimai [2]
1A1m	Esamas užstatymas, įregistruotų pastatų invent. Nr.
	Statybos zona
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
	Esamų kelių/ gatvių važiuojamoji dalis asfaltbetonio danga
	Planuojama važiuojamoji dalis (asfaltbetonio arba kito tipo kieta danga [3])
	Esami pėsčiųjų takai (trinkelių arba kito tipo kieta danga)
	Planuojami (tikslinami esami) pėsčiųjų takai (trinkelių arba kito tipo kieta danga [3])
	Planuojamas želdynų plotas G2 žemės sklypuose (ne mažiau kaip 30%, išsidėstymas pavaizduotas sąlyginis)
S1	Planuojami *Kelio servitutai*, jų Nr.
S2	Planuojami *Kiti servitutai*, jų Nr.
	Planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių zonos
1A1	Planuojama 12 m x 12 m apsisukimo aikštelė
P-73	Rekomenduojamos automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius [4]
ŽN	Rekomenduojamos žmonių su negalia automobilių stovėjimo vietos
50m²	Planuojama vaikų žaidimų aikštelės vieta [5], reglamentuojamas minimalus aikštelės plotas
S	Planuojama sporto aikštelės vieta [5]
P	Planuojama poilsio aikštelės vieta [5]
	Esamos mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių vietos
H	Esami gaisriniai hidrantai, įrengti po žeme [6]
	Įvažiavimas į/ išvažiavimas iš planuojamos teritorijos

[1] VĮ "Registrų centro" duomenys; [2] Visi inžinerinės infrastruktūros objektai pateikti detaliojo plano brėžinyje yra gauti iš Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinė sistemos (TIIIS); [3] Dangos tipa tikslinti techniniu projekto metu; [4] Planuojamose automobilių stovėjimo aikštelių zonose automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išsidėstymas gali būti tikslinamas techniniu projekto metu; [5] Planuojamo kvartalo daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams; [6] UAB "Kretingos vanenys" hidrantų žemėlapio informacija.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamas pastatų aukštis		Leidžiamas užstatymo tankis, %	Leidžiamas užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys[1], %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys[2]	Kiti reglamentai	
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²				Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Servitutai
–	1	3819	GC	Kita (KT)	G1	8,5	38,26	13	0,40	su	–	–	25	2	6.1., 6.2.	106; 149; 165	91 - *S2.1*, 15 m²; 91 - *S2.2*, 9 m²
–	2	3396	GC	Kita (KT)	G2	16	45,76	11	0,38	per	–	–	30	4	6.3.	101; 106; 149; 165	203 - *S1.1*, 257 m²; 103 - *S1.2*, 270 m²; 92 - *S2.1*, 15 m²; 92 - *S2.2*, 9 m²
–	3	2730	GC	Kita (KT)	G2	16	45,76	14	0,47	per	–	–	30	4	6.3.	101; 106; 149; 165	103 - *S1.1*, 257 m²; 203 - *S1.2*, 27 m²
–	4	2131	GC	Kita (KT)	G2	8,5	38,26	16	0,28	per	–	–	30	2	6.3.	101; 106; 149; 165	–
–	5	1538	GC	Kita (KT)	G1	8,5	38,26	25	0,4	su	–	–	25	2	6.1., 6.2.	101; 106; 149; 165	–
–	6	2883	GC	Kita (KT)	G2	8,5	38,26	13	0,18	per	–	–	30	2	6.3.	101; 106; 148; 149; 165	–
–	7	2680	GC	Kita (KT)	G2	8,5	38,26	14	0,20	per	–	–	30	2	6.3.	101; 106; 148; 149; 165	–
–	8	4443	GC	Kita (KT)	G1	8,5	38,26	10	0,40	su	–	–	25	2	6.1., 6.2.	101; 106; 148; 149; 165	–

[1] Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/ vejos korys neįeina į želdinių sąvoką; [2] Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" IV skyriaus punktus.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

n	
m	

n – sklypo (jo dalies)/ teritorijos (jos dalies) numeris ;
m – sklypo (jo dalies)/ teritorijos (jos dalies) plotas, m².

T	
1	2
3	4
5	6

T – teritorijos naudojimo tipas:
GC – mišri centro teritorija;
1 – žemės naudojimo būdas (būdai):
G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos,
G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
2 – leistinas pastatų aukštis (metrais);
3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4 – leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 – užstatymo tipas:
per – perimetrinis užstatymas,
su – sodybinis užstatymas;
6 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

Teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą

Kodas	Aprašymas
101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsn.)
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.)
148	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., dvyliktasis skirsn.)
149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtasis skirsn.)
165	Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.)

SERVITUTAI

Kodas	Aprašymas
91	Kiti servitutai - teisė naudotis gretimo žemės sklypo dalimi (1,0 m atstumu nuo pastatų sienų), prižiūrint ir remontuojant prie atitinkamų žemės sklypų skiriamosios ribos esančius aktualius pastatus (viešpatauj antysis)
92	Kiti servitutai - teisė gretimų aktualių pastatų savininkams bei naudotojams naudotis žemės sklypo dalimi (1,0 m atstumu nuo pastatų sienų), prižiūrint ir remontuojant prie atitinkamų žemės sklypų skiriamosios ribos esančius aktualius pastatus (tarnaujantysis)
103	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantysis)
203	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis)

PASTABOS:

1. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano (T00086222, 2021-05-13) (toliau - Kretingos miesto BP) sprendiniams.
2. Įvertinus detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuoti 8 žemės sklypai (Nr. 1-8):
 – 5 žemės sklypai (Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai;
 – 3 žemės sklypai (Nr. 1, Nr. 5 ir 8) esamų vienbučių gyvenamųjų pastatų su jų priklausiniais eksploatacijai, kurių ribos atitinkamai sutampa su planuojamoje teritorijoje jau įregistruotų žemės sklypų kad. Nr. 5634/0004:591, 5634/0004:323 ir 5634/0004:376 ribomis.
3. Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas bei privalomieji 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 interesų, gatvių koridorius, raudonąsias linijas, esamų pastatų bei inžinerinių objektų išsidėstymą bei vadovaujantis patvirtintų aktualių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.
4. Susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei užtikrina planuojamo kvartalo susisiekimo sistemos integralumą su viso Kretingos miesto susisiekimo infrastruktūra.
 4.1. Pagrindiniai patekimai į planuojamus žemės sklypus organizuojami esamais įvažiavimais iš jau minėtų detaliuoju planu formuojamą kvartalą ribojančių gatvių.
 4.2. Minimalų reglamentuotą plotį neatitinkančius patekimus į planuojamus žemės sklypus bei aktualius privažiavimus prie daugiabučių gyvenamųjų namų bei privažiavimus tarp esamų automobilių stovėjimo aikštelių siūloma praplatinti ne mažiau kaip iki 5,5 metrų pločio.
 4.3. Siūloma patikslinti aktualias pėsčiųjų takų jungtis, kurių išsidėstymui įtakos turi numatomas privažiavimo kelių praplatinimas ir esamų automobilių stovėjimo aikštelių praplėtimas.
5. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, detaliojo plano sprendiniais žemės sklypuose Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 numatomas esamų automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimas užtikrinantis minimalų reglamentuojamą automobilių stovėjimo vietų skaičių aktualiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams planuojamoje teritorijoje.
6. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004, detaliuoju planu planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2-4, Nr. 6 ir 7 numatomos vietos vaikų žaidimo aikštelėms bei sporto aikštelėms jaunimui ir vietos, skirtos vyresnio amžiaus žmonių poilsiui.
7. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, pravažiavimai, pėsčiųjų takai, žaidimų ir sporto aikštelių bei poilsio vietų išdėstymas tikslinami teritorijos sutvarkymo techninių projektų rengimo metu.
8. Visiems planuojamoje teritorijoje esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams aptarnauti kietos dangos viešų mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė įrengta atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklype, kad. Nr. 5634/0004: 1046. Esamų vienbučių pastatųgyventojai turi individualius buitinių atliekų konteinerius, todėl planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 5 ir 8 buitinių atliekų konteinerių aikštelės vietos nenumatomos.
9. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Vykdant statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.
10. Planuojamuose žemės sklypuose žaliųjų erdvių užimamas plotas šiuo metu atitinka normatyvinius reikalavimus.
 10.1. Konkrečių techninių projektų rengimo metu žemės sklypuose turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.
 10.2. Planuojamuose sklypuose augantys želdiniai turi būti tvarkomi, vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams.
11. Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis. Visa, kas nepatenka į detaliuoju planu planuojamo kvartalo ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.
12. Planuojamuose sklypuose vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos vykdomai ūkinei veiklai planuojamoje teritorijoje.
13. Visus planuojamų žemės sklypų ir atskirų teritorijų duomenis žiūrėti *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje*.
14. Šį brėžinį skaityti kartu su Aiškinamuoju raštu, dok. Nr. ŽŪDC-2023-20-DP-SK-AR, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis.

TIIIS2-20230619-033136
TIIIS1-20230913-063472
Topografavimo darbų teritorijos plotas 3.2578 ha.

Objektas				Pasieniečių g. 10, 16, Palangos 61 Kretingos m					
Plano tipas				Topografinis planas - pilno turinio					
Topografinio plano tikslumas:				B		20	10	20	
Kv. paž. Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė	Parašas	VALSTYBĖS ĮMONĖ ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS					
IGKV-1694	Geodezininkas	Mindaugas Jėčys			Data	Mastelis	Koordinačių sistema	Aukščių sistema	Lapas / Lapų
					2023-09-13	1:500	LKS 94	LAS07	3 / 3
Užsakovas	-					Rangovas	-		

Kval. patv. dok. Nr.	VĮ Žemės ūkio duomenų centras Žemės tvarkymo ir geodezijos departamentas Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius K. Donelaičio 33, LT-44240 Kaunas, el. p. visi.kaunas@zudc.lt, tel. Nr. 8 626 57194				Projekto pavadinimas: Pasieniečių g., Kretingos m., (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas	
	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Brėžinio pavadinimas:	LAIDA
	Skyriaus vedėjas	I. Kriščiūnaitė			Pagrindinis brėžinys, M1:500	0
A 2005	Arch. PV	G. Sakavičienė				
LT	Organizatorius: Kretingos r. sav. administracijos direktorius				Dokumento žymuo: ŽŪDC-2023-20-DP-SK-BR-01	LAPAS 1 / LAPŲ 1