

UAB „ELBERTA“

KLAIPĖDOS G. 66, 68, 70, 72, 74, 76, KRETINGOS M. (DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ) KVARTALO DETALUSIS PLANAS

SPRENDINIAI TPD NR. K-VT-56-23-298

Darbo užsakovas ir planavimo organizatorius:



Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius

Kretingos rajono
savivaldybė

UAB „ELBERTA“ direktorė

Projekto vadovas



Jolanta Antanaitienė

Evaldas Ramanauskas

KAUNAS 2024

Vykdytojai:

PV Evaldas Ramanauskas

PDV Jurga Misiūnė

Inž. Jolanta Antanaitienė

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	4
ĮVADAS.....	4
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	6
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas	6
1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės.....	17
1.3. Kultūros paveldo teritorijos	18
1.4. Inžinerinė infrastruktūra.....	26
1.5. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai	26
2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS.....	27
2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai	27
2.2. Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje parengti atitinkamo ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai	28
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	31
3. SPRENDINIAI	36
3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai	36
3.1.1. Servitutai	43
3.1.2. Bendrieji teritorijų naudojimo reglamentai	44
3.2. Susisiekimo infrastruktūra	46
3.3. Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonoje.....	47
3.4. Inžineriniai objektai	50
3.5. Gaisrinė sauga	50
3.6. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai	53
3.7. Teritorijos renovavimo reikalavimai	53
4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	54
4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos	54
4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos	54
4.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.....	56
4.4. Gamtinio karkaso teritorijos.....	56
5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS	57
GRAFINĖ DALIS	59

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Klaipėdos g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, Kretingos m. (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas rengiamas remiantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Dėl Klaipėdos g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, Kretingos m. (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detaliojo plano rengimo 2023 m. kovo 31 d. Nr. A1-289.

Rengiamas detalusis planas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Detaliojo plano planavimo tikslai: Suformuoti žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, Kretingos m., nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
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.
3. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą

Teritorijos naudojimo reglamentai

Detalijame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, klimato kaitos poveikio švelninimo ir atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

1. parengti racionalią susisiekimo sistemą, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
2. rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai;
3. numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
4. numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą;
5. nurodyti ir išlaikyti gretimų sklypų sanitarines apsaugos zonos ribas ir tvarkymo režimą;
6. įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
7. įvertinti visus teritorijoje galiojančius ir šalia planuojamos teritorijos patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2004, Nr. 153-5571);
3. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
4. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5-75);
5. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr. 36-1544);
6. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
7. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (įstatymo priėmimo data – 2020-05-07, paskelbtas TAR, 2020-05-22, Nr. 10869);

8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096);
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650);
10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl planų ir programų atrankos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 136-4971);
11. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);
12. Teritorijų planavimo normos (TAR, 2014-01-08, Nr. 91) ir kt.

Detaliojo plano ryšys su kitais teritorijų planavimo dokumentais:

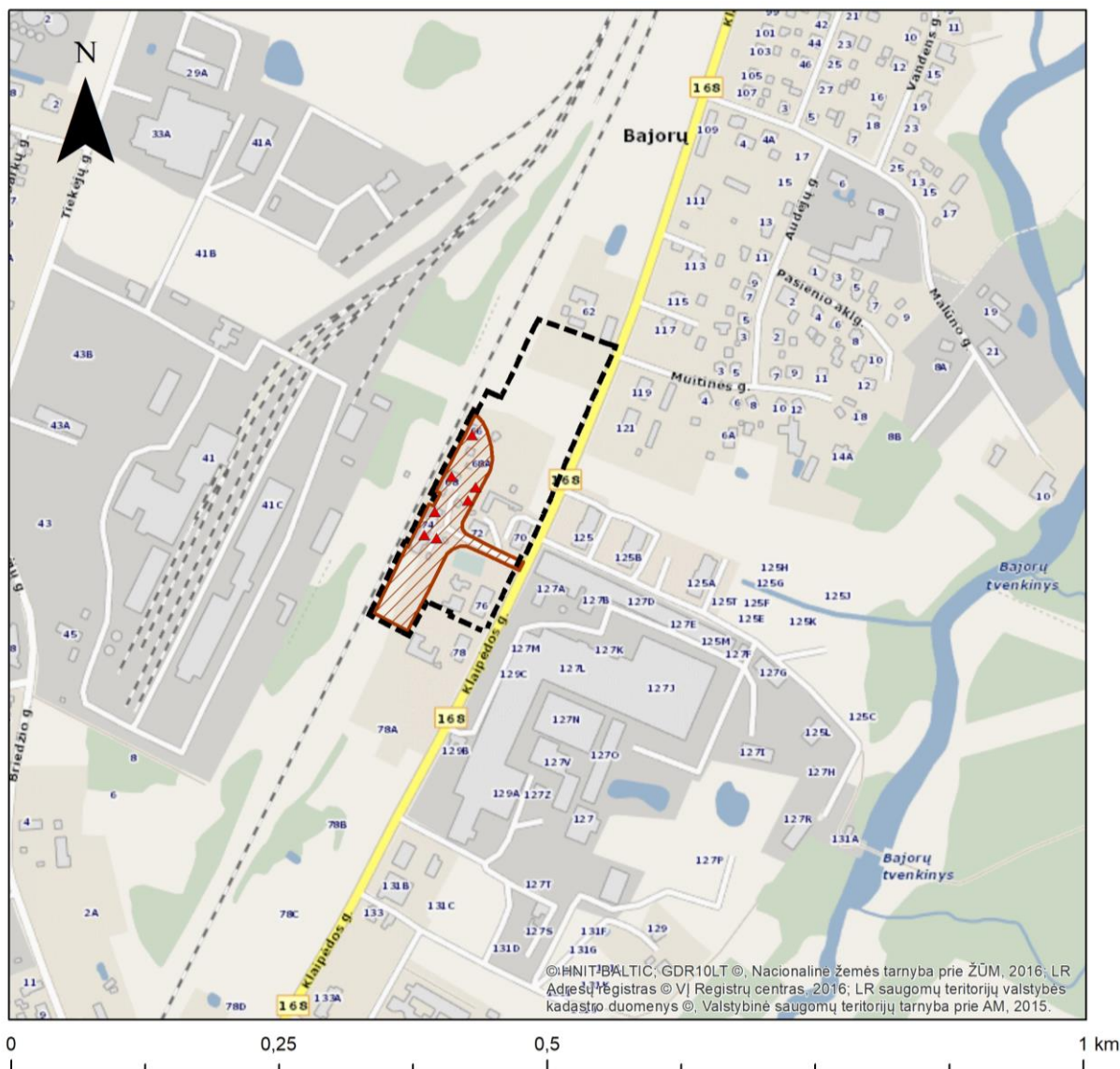
1. Kretingos rajono savivaldybės ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178, teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222 (teritorijų planavimo dokumento numeris teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS) Nr. K-RJ-56-18-279.




1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas

Planuojama teritorija yra pietinėje Kretingos miesto dalyje, prie Klaipėdos gatvės – krašto kelio 168, šalia geležinkelio – Klaipėda-Šiauliai-Radviliškis-Kaišiadorys-Vilnius. Į planuojamą teritoriją patenka buvusi Bajorų geležinkelio stotis.

Planuojamos teritorijos plotas apie 2,6 ha.



-  Planuojamos teritorijos ribos
-  Kultūros paveldo objektų teritorijos
-  Kultūros paveldo objektai

1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema



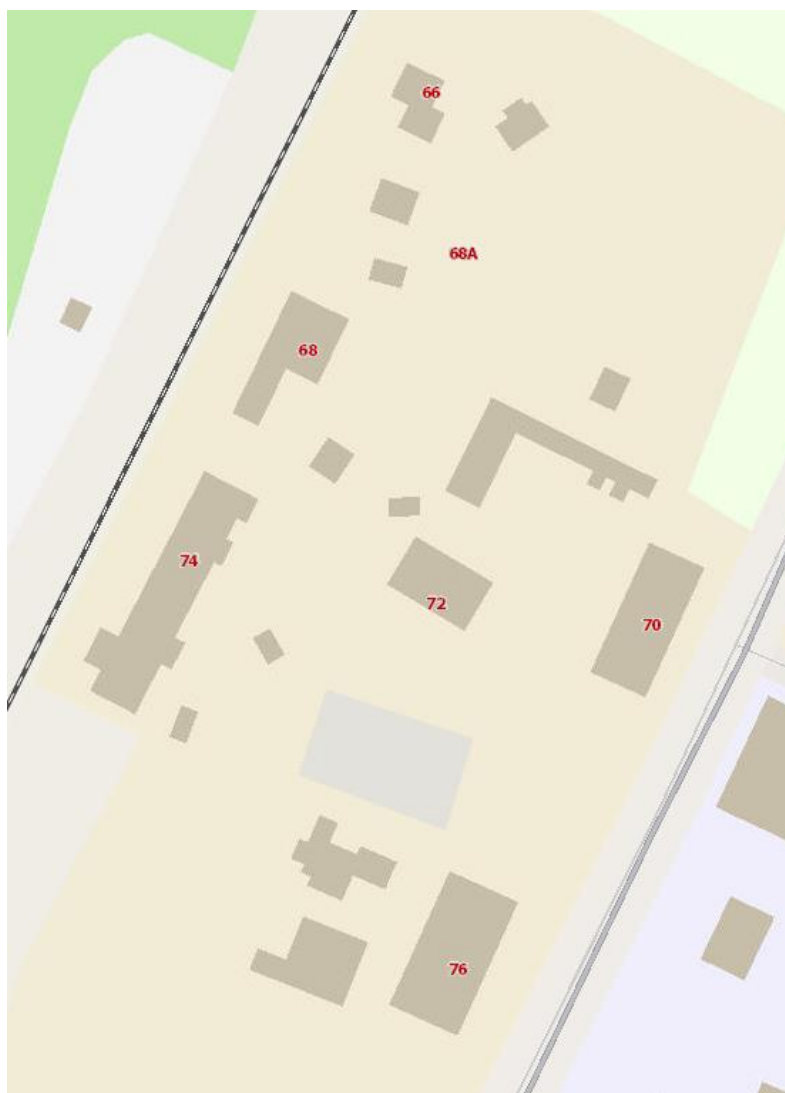
2 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema ant ortofotografinio pagrindo

Teritorijos apibūdinimas

Planuojamoje teritorijoje yra susikūrę gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuriose yra 1- 2 aukštų gyvenamieji pastatai su priklausiniais. Dalį teritorijos sudaro dviejų aukštų gyvenamieji pastatai su priklausiniais, dalį teritorijos buv. Bajorų geležinkelio stoties kompleksas, kuriame taip pat įsikūrę gyventojai ir pastatai naudojami kaip daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Vienas pastatas yra vienbutis gyvenamasis namas su savo priklausiniais. Didžiąją dalį planuojamos teritorijos sudaro neužstatyta žemė, kurioje yra gyventojų daržai bei kitos želdinių teritorijos.

Prie gyvenamųjų pastatų (Klaipėdos g. 70, 72) esantys privažiavimai, kiemai nėra pilnai įrengti – važiuojamosios dalies dangos daugiausiai gruntinės, nėra šaligatvių, kitų aplinkos sutvarkymo elementų. Namų kiemų erdvės apželdintos, prižiūrimos gyventojų.

Buv. Bajorų geležinkelio stoties komplekso pastatai ir statiniai nėra tinkamai prižiūrimi, reikalinga jų restauracija. Kultūros paveldo teritorijoje yra nemažai pagalbinių laikinų statinių, kurie mažina kultūros paveldo objekto vertę. Iš kultūros paveldo objektų geriausios būklės yra dviejų aukštų raudonų plytų stoties pastatas (Klaipėdos g. 68) su geležinkelio vandentiekio bokštu (Klaipėdos g. 68A). Buvęs geležinkelio stoties pagalbinis pastatas (Klaipėdos g. 74) šiuo metu yra pertvarkytas ir gyvenamas bei naudojamas gyventojų. Jo būklė prasta. Stoties teritorijoje buvęs geležinkelininkų namas Klaipėdos g. 66 yra naudojamas, tačiau teritorija apleista.



3 pav. Planuojamoje teritorijoje esančių pastatų adresai (šaltinis: www.regia.lt)

1 lentelė. PLANUOJAMOS TERITORIJOS FOTOFIKSACIJA



1. Klaipėdos g. 76. Pagrindinis pastatas



2. Klaipėdos g. 76. Įvažiavimo į buv. Bajorų gelež. stotį prieigos.



3. Klaipėdos g. 76. Nuo Klaipėdos gatvės pusės



4. Klaipėdos g. 76. Įvažiavimas nuo Klaipėdos gatvės pusės



5. Savaimę susidaręs pravažiavimas į Klaipėdos g. 76



6. Klaipėdos g. 76. Iš kiemo pusės.



7. Klaipėdos g. 76. Nuo pravažiavimo į gelež. Stotį.



8. Klaipėdos g. 76. Kiemas su priklausiniais.



9. Klaipėdos g. 76. Kiemas su priklausiniais.



10. Klaipėdos g. 76. Kiemas su priklausiniais.



11. Klaipėdos g. 70. Nuo įvažiavimo į buv. Bajorų gelež. stotį.



12. Klaipėdos g. 70. Iš kiemo pusės.



13. Klaipėdos g. 70. Nuo Klaipėdos gatvės pusės.



14. Buv. Bajorų gelež. st. vaizdas nuo Klaipėdos gatvės pusės.



15. Buv. Bajorų geležinkelio stoties vandens bokštas.



16. Buv. Bajorų geležinkelio stoties vandens bokštas.



17. Įvažiavimas į buv. Bajorų gelež. stotį.



18. Klaipėdos g. 72. Vaizdas į Klaipėdos g. pusę.



19. Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemas.



20. Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemas.



21. Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemas. Gyventojų sandėliukai.



22. Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemas. Gyventojų sandėliukai.



23. Vandens kanalas už Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemo.



24. Vandens kanalas už Klaipėdos g. 70 ir 72 kiemo.



25. Klaipėdos g. 68. Buv. Bajorų gelež. stotis.



26. Vandens kanalas.



27. Klaipėdos g. 68. Pravažiavimas. Vaizdas nuo geležinkelio.



28. Vandens bokštas (Klaipėdos g. 68A). Nuo geležinkelio pusės.



29. Klaipėdos g. 68. Nuo geležinkelio pusės.



30. Klaipėdos g. 68 ir 74. Nuo geležinkelio pusės.



31. Klaipėdos g. 68. Nuo geležinkelio pusės.



32. Klaipėdos g. 68. Nuo geležinkelio pusės.



33. Klaipėdos g. 74. Nuo pagrindinio įvažiavimo į stotį.



34. Klaipėdos g. 74. Kiemas.



35. Klaipėdos g. 74. Nuo geležinkelio pusės.



36. Klaipėdos g. 74. Nuo geležinkelio pusės.



37. Klaipėdos g. 74. Nuo geležinkelio pusės.



38. Klaipėdos g. 74. Kiemas.



39. Klaipėdos g. 66. Pagrindinis pastatas. Nuo geležinkelio pusės.

40. Klaipėdos g. 66. Kiemas ir priklausinys.

Gamtinė aplinka

Teritorijoje yra suformuoti želdiniai – įrengti vejos plotai, auga medžiai, krūmai. Teritorijoje auga lapuočiai medžiai pavieniai ir grupėmis. Prie gyvenamojo pastato Klaipėdos g. 76 yra įrengta krepšinio aikštelė, želdynas.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkasą ar saugomas teritorijas.

Susisiekimo sistema

Planuojamos teritorija ribojasi su Klaipėdos gatve, kuri sutampa su krašto keliu 164. Krašto keliui taikoma 50 m kelio apsaugos zona.

Klaipėdos gatvei nustatyta B kategorija. Klaipėdos gatve vyksta visuomeninis transportas. Šalia planuojamos teritorijos, jos pietinėje pusėje prie Klaipėdos gatvės, yra visuomeninio transporto stotelė.

Teritorijos teisinis statusas

Planuojamoje teritorijoje yra registruotas vienas žemės sklypas – įvažiavimas į teritoriją. Sklypas skirtas inžinerinės infrastruktūros koridoriams, priklauso valstybei.

Didžioji dalis planuojamos teritorijos neturi registruotų žemės sklypų, todėl detaliojo plano rengimo pradžioje esantis planuojamos teritorijos teisinis statusas – valstybinė žemė.

Planuojamoje teritorijoje yra buv. Bajorų geležinkelio stotis – tai kultūros paveldo objektų teritorija.

Pastatai ir statiniai

Teritorijoje yra esami pastatai ir statiniai:

- Klaipėdos g. 66, Kretingos m. – pastatas gyvenamasis vienbutis-dvibutis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo. Pastatas yra kultūros paveldo objektų teritorijoje.
- Klaipėdos g. 68, Kretingos m. – pastatas daugiabutis gyvenamasis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo. Pastatas yra kultūros paveldo objektų teritorijoje.
- Klaipėdos g. 70, Kretingos m. – pastatas daugiabutis gyvenamasis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo.
- Klaipėdos g. 72, Kretingos m. – pastatas daugiabutis gyvenamasis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo.
- Klaipėdos g. 74, Kretingos m. – pastatas daugiabutis gyvenamasis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo. Pastatas yra kultūros paveldo objektų teritorijoje.
- Klaipėdos g. 76, Kretingos m. – pastatas daugiabutis gyvenamasis namas. Pastatas su priklausiniais neturi suformuoto žemės sklypo.

- Klaipėdos g. 68A, Kretingos m. – buv. geležinkelio vandens bokštas. Statinys neturi suformuoto žemės sklypo. Statinys yra kultūros paveldo objektų teritorijoje.

Teritorijoje esančių statinių svarbiausi rodikliai pateikti lentelėje.

1 lentelė. Planuojamos teritorijos objektai

Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nekilnojamojo daikto savininkai/naudotojai/atstovai	Pastabos
1. Klaipėdos g. 66 (statiniai)	Statiniai. Registro Nr. 50/119008 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamas namas Un.Nr. 5690-8000-6017 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai) Aukštų skaičius 1 Bendras plotas 57.03 kv. m Užstatytas plotas 70.00 kv. m 2.2. Pastatas – Kiemo rūšys Un. Nr. 5690-8000-6028 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Užstatytas plotas 11.00 kv. m	Fiziniai asmenys	Nekilnojamas daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą
2. Klaipėdos g. 68 (statiniai)	Statiniai. Registro Nr. 50/117835 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamas namas Un.Nr. 5690-8000-6017 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) Aukštų skaičius 2 Bendras plotas 318.79 kv. m Užstatytas plotas 121.00 kv. m Patalpų sk. 6 Gyv. patalpų sk. 6 2.2. Pastatas – Tvartas Un.Nr. 4400-4254-9266 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Užstatytas plotas 76.70 kv. m	Fiziniai asmenys	Nekilnojamas daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą
3. Klaipėdos g. 68A (statiniai)	Statiniai. Registro Nr. 44/2352199 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Vandentiekio tinklai – Vandens bokštas Un.Nr. 5690-8000-6017 Naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklų Aukštis – 9,10 m	KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657	Nekilnojamas daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą
4. Klaipėdos g. 70 (statiniai)	Statiniai. Registro Nr. 50/119457 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamas namas Kretinga, Klaipėdos g. 72 Un.Nr. 5690-9000-6010 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) Aukštų skaičius 2 Bendras plotas 292.16 kv. m Užstatytas plotas 158.00 kv. m Patalpų sk. 8 Gyv. patalpų sk. 8 2.2. Pastatas – Gyvenamasis namas Un.Nr. 5690-9000-5013 Kretinga, Klaipėdos g. 72 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) Bendras plotas 518.75 kv. m Užstatytas plotas 309.00 kv. m	Fiziniai asmenys Nustatytas turto administravimas: UAB „Kretingos būstas“, a.k. 300531826 po reorganizacijos UAB „Civinity namai Klaipėda“ Danės g. 5-41, Klaipėda El. p. namai@civinity.lt	

<p>Klaipėdos g. 72 (statiniai)</p>	<p>Patalpų sk. 14 Gyv. patalpų sk. 14 2.3. Priklausinys: Pastatas – Ūkinis pastatas Un.Nr. 5690-9000-5035 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų sk. 1 Užstatytas plotas 106.00 kv. m 2.4. Priklausinys: Pastatas – Ūkinis pastatas Un.Nr. 5690-9000-5046 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų sk. 1 Užstatytas plotas 122.70 kv. m</p>		
<p>5. Klaipėdos g. 74 (statiniai)</p>	<p>Statiniai. Registro Nr. 50/146943 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamas namas Kretinga, Klaipėdos g. 74 Un. Nr. 5690-9001-2018 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) Aukštų skaičius 1 Bendras plotas 231.11 kv. m Užstatytas plotas 273.00 kv. m Patalpų sk. 7 Gyv. patalpų sk. 7 2.2. Priklausinys: Pastatas – Tvartas Un. Nr. 5690-9003-3020 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų skaičius 1 Užstatytas plotas 116.00 kv. m</p>	<p>Fiziniai asmenys</p>	<p>Nekilnojamasis daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą</p>
<p>6. Klaipėdos g. 76 (statiniai)</p>	<p>Statiniai. Registro Nr. 50/119456 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamas namas Kretinga, Klaipėdos g. 76 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) Aukštų skaičius 2 Bendras plotas 552.75 kv. m Užstatytas plotas 354.00 kv. m Patalpų sk. 10 Gyv. patalpų sk. 9 2.2. Priklausinys: Pastatas – Ūkinis pastatas Un.Nr. 5692-5000-7034 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų skaičius 1 Užstatytas plotas 146.00 kv. m 2.3. Priklausinys: Pastatas – Ūkinis pastatas Un.Nr. 5692-5000-7040 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų skaičius 1 Užstatytas plotas 33.00 kv. m</p>	<p>Fiziniai asmenys Nustatytas turto administravimas UAB „Kretingos būstas“, a.k. 300531826 po reorganizavimo UAB „Civinity namai Klaipėda“ Danės g. 5-41, Klaipėda El. p. namai@civinity.lt</p>	<p>Nekilnojamasis daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą</p>
<p>7</p>	<p>2.1. Žemės sklypas: Registro Nr.:44/2676882 Unikalus Nr. 440056648169 Žemės naudojimo paskirtis – kita Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Žemės sklypo plotas – 0,0576 ha</p>	<p>Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555 Patikėtinis: KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657</p>	<p>Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objektų teritoriją</p>

1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

Planuojama teritorija ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis, Klaipėdos gatve ir geležinkelio teritorija.

Žemės sklypų ir objektų, su kuriais ribojasi planuojamos teritorijos dalys, pateiktos lentelėje.

2 lentelė. Planuojamos teritorijos gretimybės

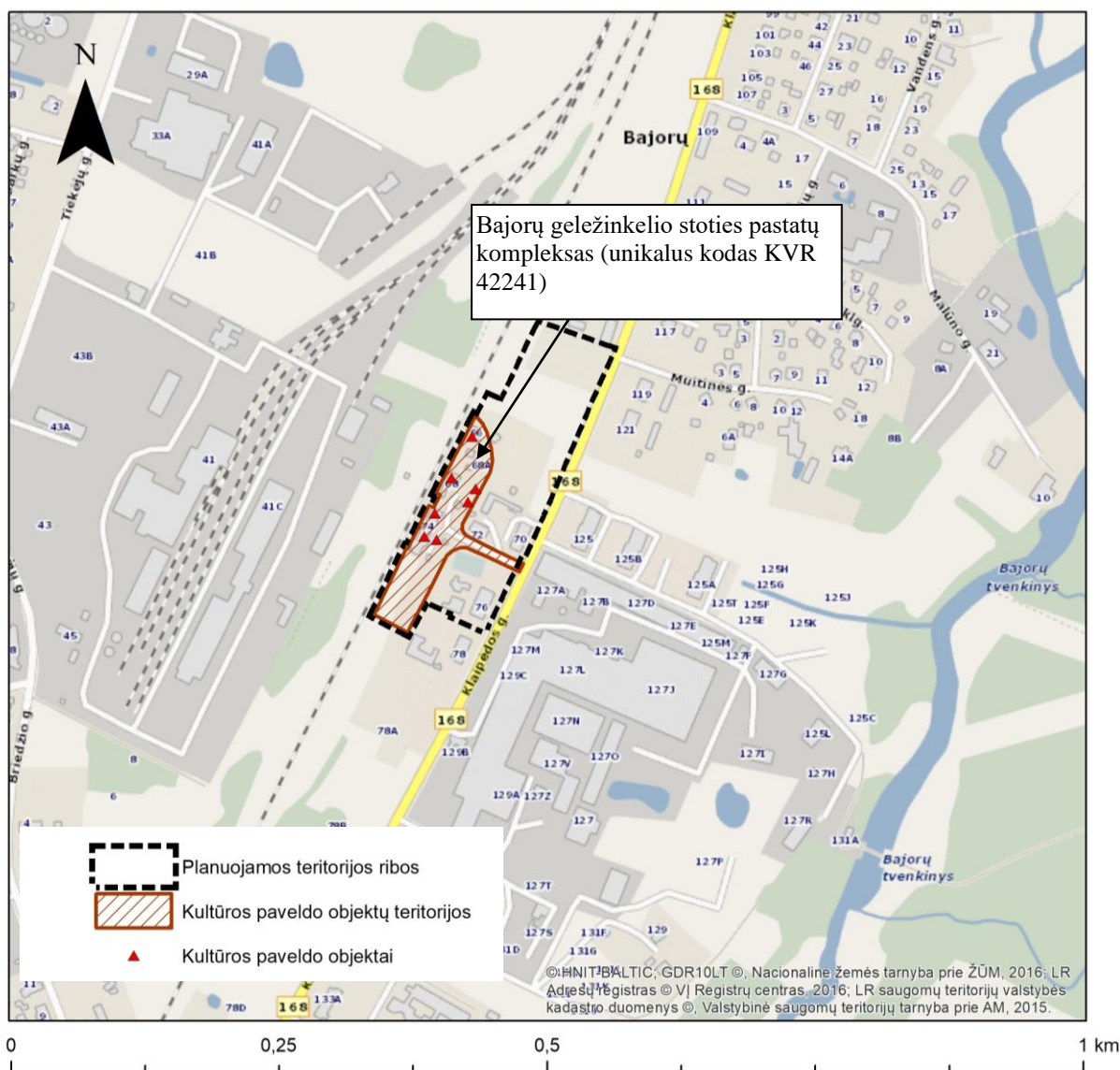
Adresas	Nekilnojamojo daikto aprašymas	Nekilnojamojo daikto savininkai/naudotojai/atstovai	Pastabos
1. Klaipėdos g. 62 (statiniai)	1. Statiniai. Registro Nr. 50/119452 2.1. Pastatas - Gyvenamasis namas Pastato paskirtis Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai) Užstatytas plotas – 273 kv.m Bendras plotas – 402,48 kv.m Butų skaičius – 11 Aukštų skaičius – 2 2.2. Pastatas - Ūkinis pastatas Pastato paskirtis - Pagalbinio ūkio Užstatytas plotas – 128 kv.m Aukštų skaičius – 1 2.3. Pastatas - Ūkinis pastatas Pastato paskirtis - Pagalbinio ūkio Užstatytas plotas – 79.00 kv. m Aukštų skaičius – 1 2.4. Pastatas - Ūkinis pastatas Pastato paskirtis - Pagalbinio ūkio Užstatytas plotas – 35 kv. m Aukštų skaičius – 1	Fiziniai asmenys KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111106657	
2. Klaipėdos g. 62 (žemės sklypas)	Žemės sklypas. Registro Nr. 44/1287476 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Žemės sklypas Un. Nr. 4400-1839-0313 Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Plotas: 0,03 ha	Fiziniai asmenys LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	
3. Klaipėdos g. 78 (statiniai)	Statiniai. Registro Nr. 50/119466 Kretinga, Klaipėdos g. 78 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas - Garažas Un. Nr. 5689-5000-1025 Naudojimo paskirtis: Garažų Aukštų skaičius 1 Bendras plotas 24.00 kv. m Užstatytas plotas 29.00 kv. m 2.2. Pastatas - Gyvenamasis namas Pastate suformuota 14 atskirų nekilnojamojo turto objektų Un .Nr. 5689-5000-1014 Naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai) Aukštų skaičius 2 Bendras plotas 626.09 kv. m	Fiziniai asmenys Nustatytas turto administravimas UAB „Kretingos būstas“, a.k. 300531826 po reorganizavimo UAB „Civinity namai Klaipėda“ Danės g. 5-41, Klaipėda El. p. namai@civinity.lt	Nekilnojamas daiktas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą

	<p>Užstatytas plotas 281.00 kv. m Patalpų sk. 14 Gyv. patalpų sk. 12</p> <p>2.3. Priklausinys: Pastatas – Tvirtas Un. Nr. 5689-5000-1058 Naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio Aukštų skaičius 1 Užstatytas plotas 179.00 kv. m</p>		
4. Klaipėdos g. 78 (žemės sklypas)	<p>Žemės sklypas. Registro Nr. 56/18730 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Žemės sklypas Un. Nr. 5634-0010-0039 Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Plotas: 0.4644 ha</p>	<p>Fiziniai asmenys</p> <p>LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Valstybinė žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927</p>	
5. Klaipėdos g. 78A (žemės sklypas)	<p>1. Žemės sklypas. Registro Nr. 44/2213659 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Žemės sklypas Un.Nr. 4400-4939-2505 Žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos Plotas: 0.6400 ha</p>	<p>LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Valstybinė žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927</p>	
6. Geležinkeliai (žemės sklypas)	<p>1. Žemės sklypas. Žemės sklypas su statiniais Registro Nr. 44/371563 2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Žemės sklypas Un.Nr. 4400-0547-1625 Sklypo kad. Nr. 5634/8001:1 Kretingos m. k.v. Žemės naudojimo paskirtis: Kita Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Sklypo plotas: 41.9994 ha 2.2. Ryšių (telekomunikacijų) tinklai - GSM-R ryšio bokštas geležinkelio ruože Bokštas (b) Aukštis= 30,00m Ryšių konteineris (k) Tūris= 21,35m³ Tvora (t) Ilgis= 29,45m (Kretingos geležinkelio stotis) 2.3. Kiti inžineriniai statiniai - Atraminė sienelė 2.4. Kiti inžineriniai statiniai - Atraminė sienelė 2.5. Kiti inžineriniai statiniai - Atraminė sienelė 2.6. Kiti inžineriniai statiniai 2.7. Kiti inžineriniai statiniai 2.8. Kiti inžineriniai statiniai</p>	<p>Nuosavybės teisė LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Valstybinė žemės patikėjimo teisė AB "LTG Infra", a.k. 305202934</p>	

1.3. Kultūros paveldo teritorijos

Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/>, kurio duomenimis, planuojama teritorijos patenka į registrinį kompleksinį objektą - Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241), Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. teritoriją.

Kultūros paveldo objektų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje pavaizduotas 4 paveiksle.



4 pav. Kultūros paveldo objektų išsidėstymas planuojamoje teritorijoje

Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas (unikalus kodas KVR 42241):

Unikalus objekto kodas: 42241

Pilnas pavadinimas:

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g.

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamas

Vertybė pagal sandarą: Kompleksas

Amžius: pastatytas 1892 m.–XX a. pr.

Stilius: istorizmas

Kompleksą sudaro:

1. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso vandens bokštas (41957);
2. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso geležinkelininkų namas (42242);
3. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso keleivių namas (42243);
4. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso sandėlis (42244);
5. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso darbininkų namas (42245);

6. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso skalbykla (42258);

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės:

- planavimo sprendiniai - XIX a. pab.-XX a. pr. planinė struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, kurią formuoja R pusėje sausinimo griovio juosiamą netaisyklingo plano teritorija su išlikusiais stoties keleivių, geležinkelininkų, darbininkų namais, vandens bokšto ir skalbyklos pastatais, geležinkelininkų namo priestato vieta, kelio trasa teritorijos R dalyje (-; būklė patenkinama; TRP; BR Nr. 1-7; IKONOGR Nr. 1, 2, 4-10; FF Nr. 1-30; 2017 m.);
- buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - teritorijos centrinėje dalyje geležinkelininkų namo PV fasado priestato vieta ir pamatų liekanos (-; -; TRP 2; BR Nr. 1, 2; IKONOGR Nr. 3; FF Nr. 1, 2, 17-19; 2017 m.);
- žemės ir jos paviršiaus elementai - lygus reljefas (-; -; IKONOGR Nr. 1-4, 6-8, 10; FF Nr. 1-10; 2017 m.);
- takai, keliai ar jų dalys, dangos - PR-ŠV krypties kelio, vedančio nuo kelio Klaipėda-Kretinga link stoties pastatų, trasa (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 5, 6; FF Nr. 8-12; 2017 m.); kelio atkarpos ties sandėlio PR fasadu lauko akmenų grindinys (-; būklė patenkinama; FF Nr. 11, 12; 2017 m.);
- želdynai ir želdiniai - pavieniai senieji lapuočiai medžiai teritorijos prie sausinimo griovio ir prie geležinkelininkų namo (želdiniai netyrinėti; -; IKONOGR Nr. 6-8; FF Nr. 1-9, 16, 20; 2017 m.);
- upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai- sausinimo griovys teritorijos R dalyje (-; -; TRP 7; BR Nr. 1, 2; IKONOGR Nr. 5, 6; FF Nr. 10, 13-16; 2017 m.); pralaidos vieta teritorijos centrinėje dalyje (-; -; TRP 11; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 13-15; 2017 m.); trys apskrito plano šachtiniai vandens šuliniai teritorijos centrinėje, Š dalyse (išskyrus XX a. II p. pastatytas antžemines šulinių dalis, netyrinėta; TRP 12-14; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 9, 10, 21, 24; 2017 m.); požeminis vandentiekio tinklas (netyrinėtas; -; BR Nr. 1; -; 2017 m.);
- Faktai apie įvykius, kurie susiję su objektais ar vietovėmis - Bajoruose pirmoji geležinkelio stotis įkurta 1892 m., kai buvo baigta tiesti Tilžės-Karaliaučiaus geležinkelio Klaipėdos-Bajorų atkarpa. Nuo Bajorų geležinkelio prasidėjo tolimesnė Vakarų Lietuvos geležinkelių plėtra į Kretingą, Darbėnus, Skuodą. XIX a. pab., ar XX a. pr. pastatyti ir Bajorų stoties pastatai. 1988 m. fotografijoje užfiksuota neišlikusi vandens bokšto stogo vėtrungė, su įrašyta 1909 m. data. Klaipėdos krašte vokiečių statytos stotys buvo įrengiamos pagal klases, o pastatų kompleksai nulemti kartotinių projektų. Bajorų geležinkelio stotis priklausė paprastesnio tipo stotims. Šio tipo geležinkelininkų namai tebestovi Bajorų, Kretingalės, Kalotės geležinkelio stotyse. Kompaktnio tūrio, dviejų aukštų raudonų plytų mūro pastatuose buvo įrengtos patalpos administracijos darbuotojams gyventi ir dirbti. Namai buvo statomi prie bėgių, lygiagrečiai stoties rūmams (Bajorų stotyje - keleivių namams). Vienaaukščiai, ištęsto stačiakampio plano paprastesnio tipo keleivių namai taip pat stovėjo Kretingalės ir Kalotės stotyse. Mažiausiai pakitę išliko Bajoruose. Prie keleivių namų šoninio fasado būdavo prišliejamas raudonų plytų mūro arba fachverkinės konstrukcijos prekių sandėlis, Klaipėdos krašte vadintas „pakhauzu“. Jis išlikęs ir Bajorų geležinkelio stotyje. Stoties vandens bokštas priklauso Vakarų Lietuvos antrojo tipo geležinkelio stočių vandens bokštams, kuriems būdingas apskritas planas, plytų mūro ir gelžbetoninės sienos, itin puošnus portalas bei dekoratyvių formų stogas su smaile. Tokie bokštai buvo pastatyti Klaipėdoje (nugriautas 1915 m.) ir Bajoruose. Statinys iki XX a. vid. buvo naudojamas garvežiams užpildyti vandeniu. Vanduo į bokšto rezervuarą sutekdavo iš ant stogo įrengtų lietaus surinkimo griovelių ir buvo požeminiais vamzdžiais atgabenamas ir pakeliamas iš Akmenos upės, o iš rezervuaro specialiais latakais pasiekdavo garvežius. Šiuo metu tebėra išlikę beveik visi stoties pastatai, išskyrus medinius - svirną ir geležinkelininko namo priestatą.

Kompleksą sudarančių vertybių aprašymas:

1. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso vandens bokštas (41957)

Unikalus objekto kodas: 41957

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso vandens bokštas

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 1

Amžius: pastatytas 1892 m.–1909 m.

Stilius: istorizmas

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas);

Vertingosios savybės:

- tūris - apskrito plano, dviejų tarpsnių, antrame - išplatėjantis, 3 a., su vandens rezervuaro antstatu (-; būklė patenkinama; TRP 1; BR Nr. 1, 2; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 1, 3-9, 16, 31-109; 2017 m.); stogo forma - lėkšta kūginė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 3-9, 16, 31, 32; 2017 m.); kiti stogo elementai - aštuoniakampio plano medžio ir metalo konstrukcijų bokštėlis su piramidės formos kelių tarpsnių dekoratyvia apskardinta smaile su rutuliu (-; būklė patenkinama, dalies bokštėlio metalo konstrukcijų - bloga, neišlikusi smailės vėtrungė su įrašu "1909"; IKONOGR Nr. 7-9; FF Nr. 31, 32, 37, 50, 54-56, 61, 62, 95, 96; 2017 m.);
- aukštų išplanavimas - I-III aukštų - vienos patalpos, rezervuaro antstate - vienos patalpos su horizontalia metaline perdanga, dalijančia erdvę aplink rezervuarą į du tarpsnius (-; būklė patenkinama; FF Nr. 63-109; 2017 m.); sienų angos, nišos - segmentinių sąramų V fasado durų, I, II aukštų langų angos (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 7, 8; FF Nr. 31-41, 45, 51, 52, 54, 63, 64, 66, 67, 70, 73, 74, 80-82; 2017 m.); stačiakampės sijinių sąramų rezervuaro antstato langų angos (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 31-41, 45, 52, 54, 63, 64, 66, 67, 70, 73, 74, 80-82; 2017 m.); I, II aukštų lubų apskritos, pusapskritės vamzdžių pravedimo ir aukštus jungiančių kopėčių angos (-; būklė patenkinama; FF Nr. 66, 68, 69, 71, 83; 2017 m.); stačiakampė gelžbetoninės sąramos kopėčių anga iš III aukšto patalpos į rezervuaro antstato patalpą (-; būklė patenkinama; FF Nr. 98, 99; 2017 m.); rezervuaro antstato patalpos stačiakampė II tarpsnio kopėčių anga (-; būklė patenkinama; FF Nr. 104, 106, 107; 2017 m.);
- fasadų architektūros tūrinės detalės - V fasado keraminių plytų mūro durų portalas su tinkuotomis nišomis ir tinko apvadais, trikampių frontonu su profiliuotu karnizu (-; būklė bloga, karnizas išlikęs tik viršutinėje frontono dalyje; FF Nr. 34, 35, 37, 39-41; 2017 m.); fasadų apdaila ir puošyba - pirmo tarpsnio langų nuožulnios, keraminėmis čerpėmis dengtos palangės (-; būklė patenkinama; FF Nr. 33, 45, 51, 57, 58; 2017 m.); pirmo tarpsnio keraminių plytų mūro profiliuotas dantytas karnizas (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 31-38, 46, 49, 53, 54, 58, 60, 62; 2017 m.); antro tarpsnio tinkas ir jo tipas, langų reljefiniai tinko apvadai, profiliuotos traukos (-; būklė patenkinama, dalis langų apvadų, traukų nubyreję; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 31-38, 47-50, 53-56, 60, 62; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas su keraminių plytų mūro cokoliu, dengtu vienšlaičiu keraminių čerpių stogeliu (pamatas netyrinėtas, cokolio būklė patenkinama; FF Nr. 39, 51, 59; 2017 m.); I, II a. keraminių plytų mūro sutvirtintos metalinėmis sąvaržomis sienos (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 31-41, 45, 46, 49, 51-54, 57-60, 62-70, 73, 74, 83-90; 2017

m.); rezervuaro antstato gelžbetoninės sutvirtintos metalinėmis sąvaržomis sienos (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 31-38, 47-50, 53-56, 62, 101-109; 2017 m.); metalinis profiliuotas I, II tarpsnius jungiantis žiedas (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 33-38, 47, 49, 53, 54, 62; 2017 m.); gelžbetonio stogas su vandens nuvedimo grioveliais (-; būklė patenkinama, buvo izoliuota smala; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 3-9, 16, 31, 47-50; 2017 m.); funkcinė įranga - aukštus ir rezervuaro tarpsnius jungiančios, į stogo bokštelių vedančios metalinės kopėčios (-; būklė patenkinama; FF Nr. 65, 66, 69, 70, 83-87, 98, 90, 92, 93, 95-99, 106; 2017 m.); technologinė įranga - metalinė, metalo juostomis ir kniedėmis sutvirtinta rezervuaro talpa, įtvirtinta gelžbetonio žiedu su metaliniais laikikliais (-; būklė patenkinama, dalies - bloga; FF Nr. 88-96, 98-100, 102-105, 107-109; 2017 m.); metaliniai, varžtais sutvirtinti vandens nuvedimo vamzdžiai (dalis vamzdžių rezervuaro antstato lygmenyje nuvesta į pastato išorę, vamzdžiai, esantys po žeme, netyrinėti; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 7, 8; FF Nr. 47, 48, 64-66, 68, 70, 71, 84-93; 2017 m.); rezervuaro anstato metalinė vandens lygio matuoklė (-; būklė patenkinama; FF Nr. 33-37, 48; 2017 m.); stalių ir kiti gaminiai - V fasado medinių lentinių dvivėrių durų tipas, jų metaliniai apkaustai (-; durų būklė bloga, viena varčia išlūžusi, apkaustų - patenkinama; FF Nr. 34, 35, 39-44, 63, 64; 2017 m.); I, II a. mediniai langai su viršlangiu, jų medinių konstrukcijų ir skaidymo tipas, metaliniai langų apkaustai (-; langų būklė bloga, apkaustų - patenkinama; FF Nr. 33, 36-38, 45, 51, 57, 58, 67, 70, 72-82; 2017 m.); rezervuaro antstato metaliniai, į dvi dalis skaidyti langai (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 31-38, 57-50, 62, 103-105, 107, 109; 2017 m.);

- lubų, sienų, kolonų apdaila - I, II a. sienų ir lubų tinko tipas (-; būklė bloga, sienų tinkas išlikęs fragmentiškai; FF Nr. 63-71, 73, 74, 79-81, 83-90; 2017 m.); grindų, pandusų, laiptų pakopų danga ar dangos medžiaga, jos tipas - I a. stačiakampių keraminių plytų grindys (-; būklė patenkinama, dalies - bloga; FF Nr. 63-65; 2017 m.).

2. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso geležinkelininkų namas (42242)

Unikalus objekto kodas: 42242

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso geležinkelininkų namas

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. 68

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 2

Amžius: pastatytas 1892 m.–XX a. pr.

Stilius: istorizmas

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškai);

Vertingosios savybės

- tūrinė erdvinė kompozicija, tūris - kompaktinis, stačiakampio plano, 2 a., su rūsiu, pastoge (-; būklė patenkinama; TRP 2; BR Nr. 1-3; IKONOGR Nr. 3, 6-8; FF Nr. 110-142; 2017 m.); stogo forma - dvišlaitė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 3, 7, 8; FF Nr. 110-115, 117, 119; 2017 m.);

- aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (-; vidaus patalpų išplanavimas netyrinėtas; BR Nr. 1-3; IKONOGR Nr. 3, 6-8; FF Nr. 110-142; 2017 m.); sienų angos, nišos - PR fasado pleištinės sąramos durų anga (-; būklė patenkinama; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 114, 136; 2017 m.); fasadų cokolio, I, II aukštų ir pastogės segmentinių sąramų langų angos ir sąramų žymimos jų vietos (-; būklė bloga, daugelis langų rekonstruoti, buv. jų vietas žymi sąramos, pastogėje iškiršta naujų stačiakampių angų; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 3, 8; FF Nr.

110-117, 119-125, 128, 131-135; 2017 m.); laiptinės lubose stačiakampė pastogės anga (-; būklė patenkinama; FF Nr. 140, 141; 2017 m.);

- fasadų architektūros tūrinės detalės - PR fasado akmeniniai laiptai (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 114, 136; 2017 m.); fasadų apdaila ir puošyba - fasadų keraminių plytų mūro profiliuota, dantyta pastogės trauka (-; būklė patenkinama, dalis - ištrupėjusi; IKONOGR Nr. 3, 8; FF Nr. 110-117, 119, 124, 125, 127, 128, 131-133; 2017 m.); fasadų keraminių plytų mūro profiliuota tarpaukštinė trauka (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 3, 8; FF Nr. 110-118, 120-122, 126, 129, 131, 133; 2017 m.); PR, ŠV fasadų keraminių plytų mūro profiliuotos palangių traukos (-; būklė patenkinama, dalies neišliko rekonstruojant langus; IKONOGR Nr. 8; FF Nr. 114, 116, 122, 133, 134; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas su rūsio sienomis, skaldytų akmenų ir keraminių plytų mūro cokoliu (pamatas ir rūšys netyrinėti, cokolio būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 3, 8; FF Nr. 112, 114-117, 123, 130, 135, 136; 2017 m.); keraminių plytų mūro sienos (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-3; IKONOGR Nr. 3, 7, 8; FF Nr. 110-139; 2017 m.); medinė sijinė statramsčiais paremta tarpaukštinė pardanga ir jos tipas (-; būklė patenkinama, rūsio perdanga netyrinėta; FF Nr. 140; 2017 m.); medinė gegninė stogo konstrukcija ir jos tipas (netyrinėta; -; FF Nr. 115, 119, 127, 128; 2017 m.); funkcinė įranga - I-II aukštus jungiantys mediniai laiptai su medinių stulpelių turėklais ir mediniu profiliuotu ranktūriu, medinių laiptų tipas (-; būklė patenkinama; BR Nr. 3; FF Nr. 137-140, 142; 2017 m.); inžinerinė įranga - dūmtraukių sistema (netyrinėta; dūmtraukių viršstoginės dalys apskardintos XX a. II p.; BR Nr. 3; IKONOGR Nr. 3-7; FF Nr. 111, 112, 131; 2017 m.); stalių ir kiti gaminiai - (-; būklė ; BR Nr. ; IKONOGR Nr. ; FF Nr. ; 2017 m.); konstrukcijų dekoras - profiliuoti medinių gegnių ir ilginių galai (-; būklė patenkinama, ne visur išlikę; FF Nr. 127, 128; 2017 m.).

3. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso keleivių namas (42243)

Unikalus objekto kodas: 42243

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso keleivių namas

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. 74

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamasis

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 3

Amžius: pastatytas 1892 m.–XX a. pr.

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas);

Vertingosios savybės

- tūris - ištęsto stačiakampio plano, 1 a. su pastoge (-; būklė patenkinama, pastogė, tikėtina, buvo atvira, galėjo būti perdengta, pritaikant ją gyvenamoms patalpoms; TRP 3; BR Nr. 1, 2, 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 3, 5-7, 10; FF Nr. 143-162; 2017 m.); stogo forma - dvišlaitė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 7; FF Nr. 146, 150; 2017 m.); kiti stogo elementai - penki tinkuoto plytų mūro su profliuotais karnizais dūmtraukiai (išskyrus stogo P pusės silikatinių plytų mūro dūmtraukį; būklė patenkinama, penktas iš stogo Š pusės dūmtraukis iš dalies rekonstruotas, neišlikęs karnizas; BR Nr. 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 3, 10; FF Nr. 143-146, 148-150, 152, 153, 155, 159-162; 2017 m.);
- aukštų išplanavimas, kapitalinės sienos - kapitalinių sienų tinklas (patalpų išplanavimas netyrinėtas; -; BR Nr. 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 3, 5-7, 10; FF Nr. 143-158; 2017 m.); sienų angos, nišos - stačiakampės langų ir durų angos (išskyrus XX a. II p. iškirstas angas; daugelis angų rekonstruotos; BR Nr. 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 3; FF Nr. 143-146, 148-150, 152, 154-156; 2017 m.);

- fasadų architektūros tūrinės detalės - dviejų PR fasado centrinės dalies stačiakampių medinių prieangių tipas (XX a. pr. brėžiniuose PR fasado prieangiai sujungti į vieną tūrį; galėjo būti iš dalies rekonstruoti, perplanuoti, ŠV fasado, PR fasado šoniniai prieangiai įrengti XX a. II p., būklė patenkinama; BR Nr. 4, 5; FF Nr. 147-150, 154-157; 2017 m.); fasadų apdaila ir puošyba - ŠV, PR fasadų apkalimo medinėmis lentelėmis tipas (-; autentiškas apkalimas vertikalus, pakeistas į horizontalų apie XX a. vid.-II p., ŠR fasadas lentelėmis apkaltas XXI a. pr., būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, 3; FF Nr. 143-146, 148-150; 2017 m.); ŠV, PR fasadų medinio pastogės karnizo tipas (-; ne visur išlikęs, būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 3; FF Nr. 152-156, 158-161; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas su keraminių plytų mūro cokoliu (pamatas netyrinėtas; cokolio būklė patenkinama, dalies-bloga; FF Nr. 152, 155-157; 2017 m.); medinės karkasinės konstrukcijos ŠV, PR sienos (-; būklė patenkinama; BR Nr. 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 3, 5, 6, 10; FF Nr. 143-146, 148-150; 152-162; 2017 m.); keraminių plytų mūro ŠR, PV sienos (-; ŠR fasado siena XXI a. pr. apkalta lentelėmis, būklė patenkinama; BR Nr. 4, 5; IKONOGR Nr. 2, 5, 6, 10; FF Nr. 147, 151; 2017 m.).

4. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso sandėlis (42244)

Unikalus objekto kodas: 42244

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso sandėlis

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g.

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamasis

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 4

Amžius: pastatytas 1982 m.–XX a. pr.

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškai);

Vertingosios savybės

- tūris - kompaktinis, stačiakampio plano su atvira pastoge (-; P dalyje tūris iš dalies pakeistas XX a. II p. fachverko konstrukcijas pakeitus medinėmis įvairaus aukščio pertvaromis, būklė patenkinama; TRP 4; BR Nr. 1, 2, 4, 6; IKONOGR Nr. 2, 5-7, 10; FF Nr. 163-180; 2017 m.); stogo forma - dvišlaitė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, 10; FF Nr. ; 2017 m.);
- aukštų išplanavimas, kapitalinės sienos - kapitalinių sienų tinklas (buvo vienos patalpos, su atitverta svarstyklių erdve; išplanavimas pakeistas XX a. II p.; -; BR Nr. 6; IKONOGR Nr. 2, 10; FF Nr. 163-175, 177, 179; 2017 m.); sienų angos, nišos - ŠV, PR fasadų trikampio nupjauta viršūne formos durų angos (-; iš dalies užmūrytos, būklė patenkinama; BR Nr. 6; IKONOGR Nr. 2; FF Nr. 163, 165, 167, 168, 173-175; 2017 m.);
- fasadų apdaila ir puošyba - keraminių plytų mūro ŠV, PR fasadų traukos (-; ŠV fasado traukos būklė bloga, PR fasado - patenkinama; FF Nr. 167-172, 174; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas su keraminių plytų mūro cokoliu (pamatas netyrinėtas; cokolio būklė patenkinama; FF Nr. 165, 167-169, 171, 177; 2017 m.); medinės sijinės, statramsčiais paremtos perdangos tipas (-; dalyje naujai atitvertų patalpų netyrinėta, būklė patenkinama; BR Nr. 6; FF Nr. 179, 180; 2017 m.); fachverko konstrukcijos, medžio karkaso su raudonų keraminių plytų mūro užpildu, sienos ir jų tipas (-; būklė patenkinama, dalies - bloga; BR Nr. 6; IKONOGR Nr. 2, 10; FF Nr. 163-176; 2017 m.); konstrukcijos funkcinė įranga - PR fasado durų keraminių plytų mūro slenkščio tipas (-; būklė bloga; FF Nr. 178; 2017 m.); konstrukcijų dekoras - profiliuoti medinių gegnių galai (-; būklė patenkinama; FF Nr. 175, 176; 2017 m.).

5. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso darbininkų namas (42245)

Unikalus objekto kodas: 42245

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso darbininkų namas

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. 66

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamas

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 5

Amžius: pastatytas 1982 m.–XX a. pr.

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas);

Vertingosios savybės

- tūris - kompaktinis, stačiakampio plano (-; P pusėje buvęs prieangis po XX a. vid. Iš pagrindų rekonstruotas, išdidintas jo tūris, būklė patenkinama; TRP 5; BR Nr. 7; IKONOGR Nr. 6, 7; FF Nr. 181-192; 2017 m.); stogo forma - pagrindinio tūrio - dvišlaitė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 7; FF Nr. 181-183, 185, 186; 2017 m.); kiti stogo elementai - dviejų tarpsnių raudonų keraminių plytų mūro dūmtraukis su profiliuotu karnizu (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 7; FF Nr. 181-184, 189; 2017 m.);
- aukštų išplanavimas, kapitalinės sienos - kapitalinių sienų tinklas (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, 2, 7; IKONOGR Nr. 6, 7; FF Nr. 181-192; 2017 m.); sienų angos, nišos - PR, ŠV fasadų keturios stačiakampės langų angos (-; būklė patenkinama; BR Nr. 7; FF Nr. 181, 182, 184, 185, 190, 191; 2017 m.);
- fasadų apdaila ir puošyba - PR, ŠV fasadų profiliuotos tinkuoto plytų mūro palangės (-; būklė patenkinama; FF Nr. 184, 190, 191; 2017 m.); tinko tipas (-; būklė bloga; IKONOGR Nr. 7; FF Nr. 181-185, 190, 191; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas su keraminių plytų mūro cokoliu (-; pamatas netyrinėtas, cokolio būklė patenkinama; FF Nr. 187, 188; 2017 m.); keraminių plytų mūro sienos (-; būklė patenkinama; BR Nr. 7; IKONOGR Nr. 6, 7; FF Nr. 181-192; 2017 m.); medinė gegninė stogo konstrukcija ir jos tipas (-; būklė patenkinama; FF Nr. 185, 186; 2017 m.); inžinerinė įranga - keraminių plytų mūro dūmtraukio kanalas (-; būklė patenkinama; BR Nr. 7; FF Nr. 192; 2017 m.); konstrukcijų dekoras - profiliuoti medinių gegnių galai (-; būklė patenkinama; FF Nr. 185, 186; 2017 m.).

6. Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso skalbykla (42258)

Unikalus objekto kodas: 42258

Pilnas pavadinimas: Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso skalbykla

Adresas: Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g.

Įregistravimo registre data: 2018-05-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamas

Vertybė pagal sandarą: Į kompleksą įeinantis

Priklauso kompleksui: Bajorų geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Eil.Nr. komplekse: 6

Amžius: pastatytas 1982 m.–XX a. pr.

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas);

Vertingosios savybės:

- tūris - kompaktinis, stačiakampio plano, 1 a. su pastoge (-; -; TRP 6; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 193-199; 2017 m.); stogo forma - dvišlaitė (-; -; FF Nr. 195, 196, 199; 2017 m.);
- aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 193-199; 2017 m.); sienų angos, nišos - ŠR fasado pleištinės sąramos lango anga (-; būklė bloga; FF Nr. 196-198; 2017 m.);
- fasadų apdaila ir puošyba - ŠR fasado keraminių plytų mūro profiliuota palangė (-; būklė patenkinama; FF Nr. 197, 198; 2017 m.); PV, ŠR fasadų medinių vėjalenčių tipas (-; būklė patenkinama; FF Nr. 195, 196, 199; 2017 m.);
- konstrukcijos - pamatas (netyrinėtas; -; -; 2017 m.); keraminių plytų mūro sienos (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 193-199; 2017 m.); medinė gegninė stogo konstrukcija ir jos tipas (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 196, 199; 2017 m.); konstrukcijų dekoras - profiliuoti medinių gegnių galai (-; būklė patenkinama; FF Nr. 196, 199; 2017 m.).

Kultūros paveldo vertybių tvarkyba ir naudojimas vykdomi pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, tvarkomuosius paveldosaugos darbų projektus. Registruotų kultūros paveldo vertybių teritorijoms ir jų apsaugos zonoms yra taikomos Specialiųjų žemės ir miško naudojimo XIX skyriaus „Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona“ nuostatos.

Kultūros paveldo objektų teritorijose draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms, o jų apsaugos zonose - statyti statinius, kurie aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektus ar objektą, trukdytų juos apžvelgti. Šioms teritorijoms yra taikomas Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIX skyriaus „Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona“ nuostatos.

Siekiant išvengti neigiamų pasekmių kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms, prieš vykdant žemės judinimo darbus registruotų kultūros vertybių teritorijose, kuriose nustatytos Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ (Žin. 2011, Nr. 109-5162).

Detalioju planu nagrinėjama teritorijos dalis patenka į registrinį kompleksinį objektą - Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241) teritoriją, todėl aukščiau išvardinti reikalavimai galioja teritorijai patenkančiai į šį kompleksą.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje esantys objektai yra aprūpinti inžinerine infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų surinkimo, paviršinių nuotekų surinkimo, elektros, dujų, šilumos tiekimo tinklai.

Pro planuojamą teritoriją vakarų-rytų kryptimi praeina 35 kV, 10 kV orinių elektros tiekimo linijų koridorius.

Inžinerinės infrastruktūros tinklams taikomi LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (apsaugos zonos ir joms taikomi reikalavimai).

1.5. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai

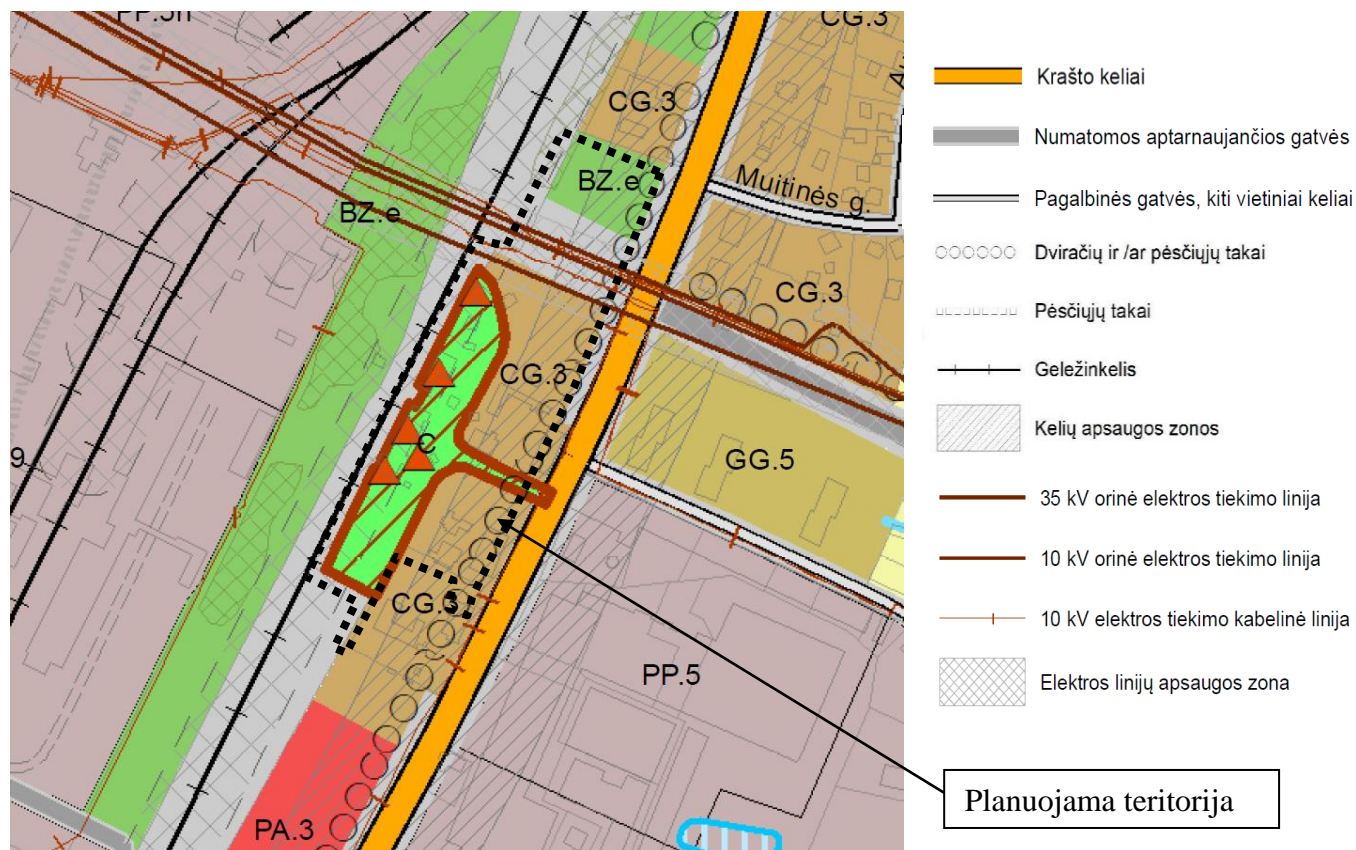
Teritorijoje yra esami gyvenamieji pastatai. Objektų, kurie keltų neigiamą poveikį visuomenės sveikatai, nėra. Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams taip pat nėra.

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinama gretimybėje esanti geležinkelio teritorija, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos – grūdų elevatorius Tiekėjų g. 41, kiti objektai Klaipėdos gatvėje (Klaipėdos g. 127, 129, kt.).

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai

Teritorija planuojama remiantis Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies – Kretingos miesto bendrojo planu, patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178 (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222).



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
	CG.3	Kitų urbanistinių dalių centrų zona Plėtros būdas: CG.3, CG.4, CG.5 – modernizavimas, renovavimas CG.4x, CGu.4x – nauja plėtra	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	63	1,5	Reguliarus mišrus
	CG.4				2-4	63	1,8	CG.4 – reguliarus mišrus, centro perimetris
	CGu.4	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona Plėtros būdas: Status quo, renovacija, nauja plėtra	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipai: Dominuojantis: inžinerinės infrastruktūros koridorių; Papildantis: bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	CGu.4 – perimetris uždarų kvartalų
	TK							
	BZ.e	Ekstensyviai naudojamų želdynų zona Plėtros būdas: Status quo, renovacija, nauja plėtra	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	Bendrojo naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.	-	-	-	
	CC	Konservacinė zona Plėtros būdas: Saugojimas	Konservacinės paskirties / kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Kultūros paveldo sklypai; kiti terit. naud. atitinkantys t. n. tipai	Kultūros paveldo sklypai Pastaba: papildomai gali būti nustatyti ir kiti teritorijos naudojimo būdai atitinkantys žemės naudojimo būdai.	-	-	-	Nustatoma pagal kultūros paveldo apsaugos reikalavimus

2.1.1 pav. Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies bendrojo plano keitimo II tomo „Kretingos miestas ir jo apylinkės“ Pagrindinio brėžinio.

Remiantis bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į konservacinę zoną bei kitų urbanistinių dalių centrų zoną, kuriai nustatytas teritorijų naudojimo tipas – mišri centro teritorija.

Pagal bendrojo plano sprendinius šalia Klaipėdos gatvės yra numatytas dviračių ir / ar pėsčiųjų takas.

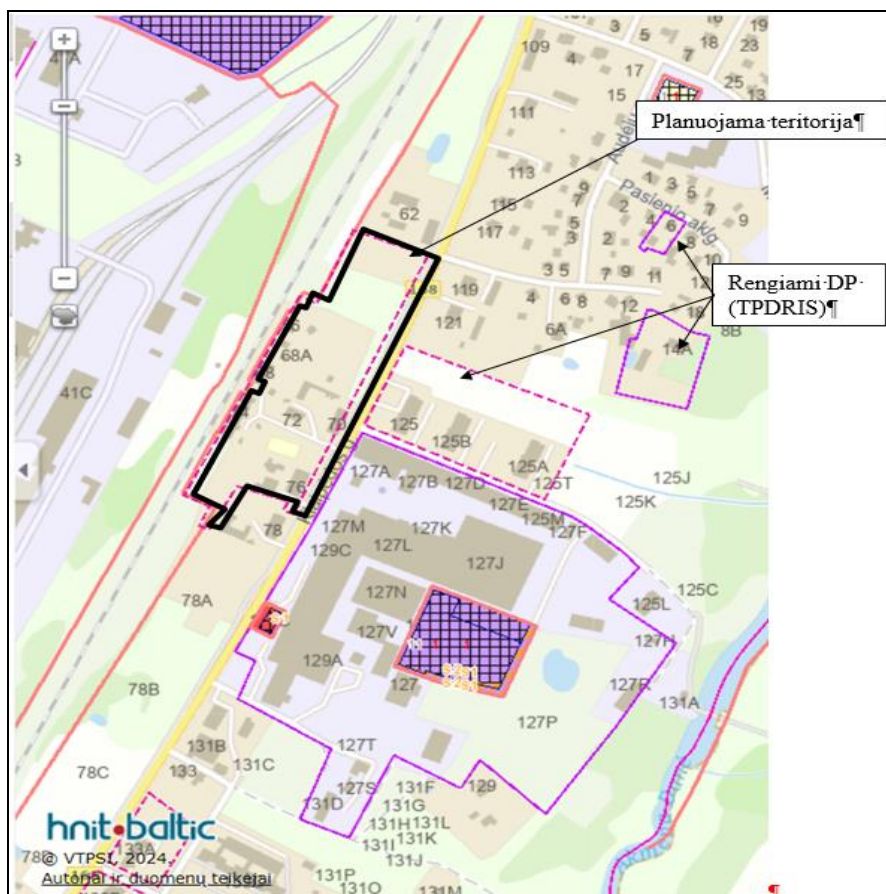
Remiantis Kretingos miesto bendruoju planu gatvėms, kurios ribojasi su planuojama teritorija nustatytos šios kategorijos:

Klaipėdos g. – B kategorija (sutampa su krašto keliu 168)

2.2. Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje parengti atitinkamo ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje yra parengti šie teritorijų planavimo dokumentai:

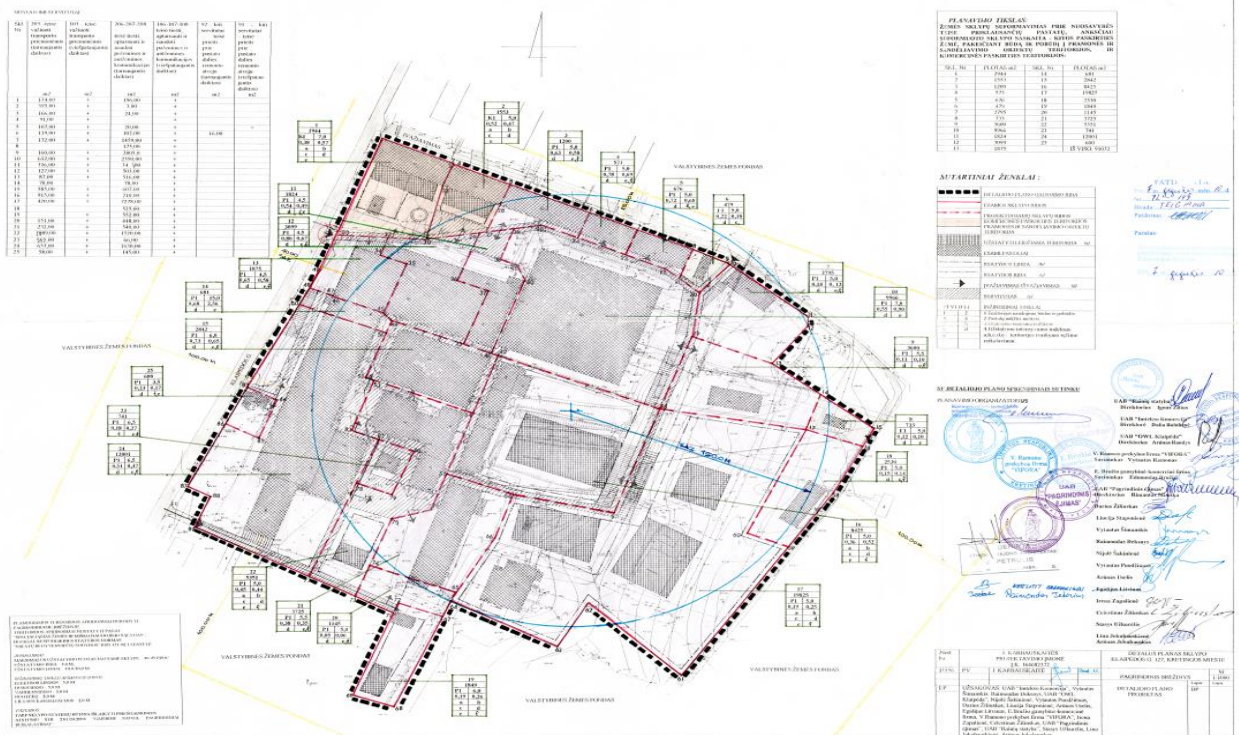
1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio mėn. 04 d. įsakymu Nr. A1-312 patvirtintas sklypo Klaipėdos g. 127, Kretingos mieste detalusis planas;
2. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio mėn. 16 d. įsakymu Nr. A1-1297 patvirtintas Žemės sklypo (kadastro Nr. 5634/0010:32) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m., detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 4 d. įsakymu Nr. A1-312 koregavimas žemės sklype Nr. 16 (kadastro Nr. 5634/0010:125) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m. detalusis planas;
3. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. A1-54 žemės sklypų Klaipėdos g., Kretingos m., formavimo ir pertvarkymo projektas.



2.2.1 pav. Teritorijų planavimo dokumentų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje (©VTPSI, 2024)

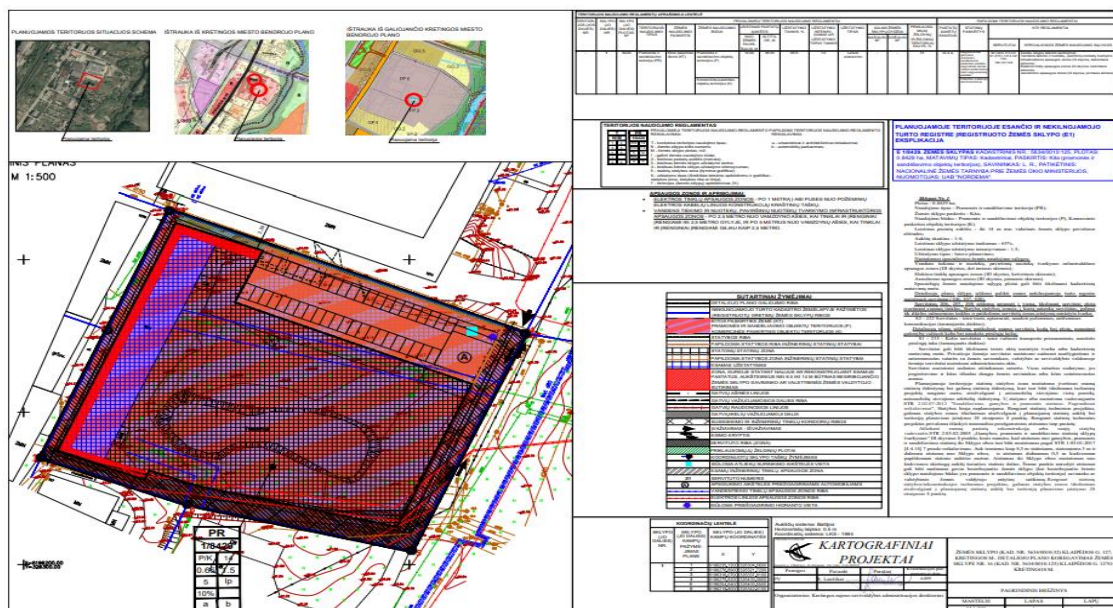
Planuojant teritoriją įvertinami parengtų detaliųjų planų, žemėtvarkos planavimo dokumentų sprendiniai, atsižvelgiama į numatytus funkcinius ryšius, užstatymo zonas, kitus teritorijos naudojimo reglamentus. Detaliųjų planų kopijos pateikiamos žemiau.

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio mėn. 04 d. įsakymu Nr. A1-312 patvirtintas sklypo Klaipėdos g. 127, Kretingos mieste detalusis planas:



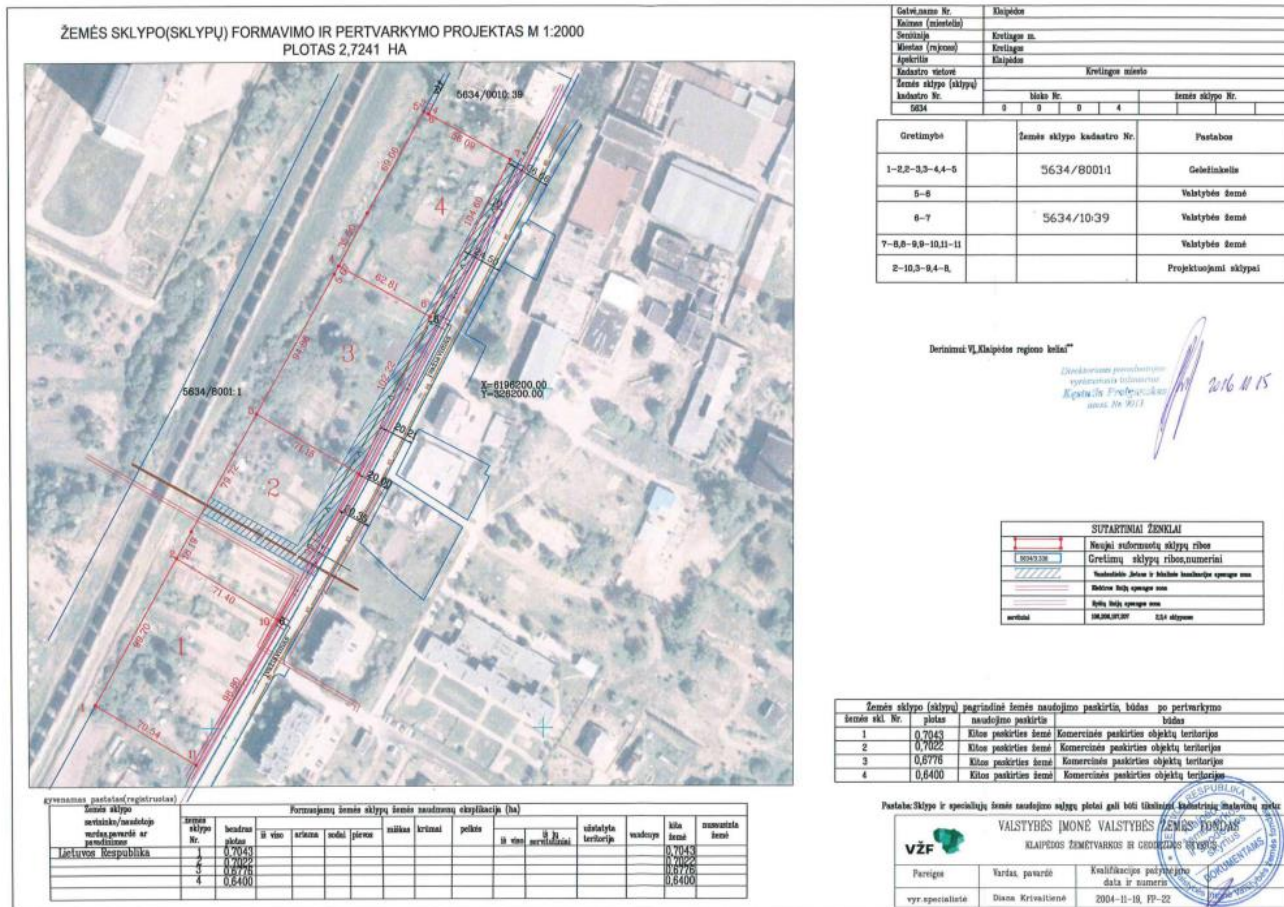
2.2.2 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 1 pagrindinio brėžinio kopija

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio mėn. 16 d. įsakymu Nr. A1-1297 patvirtintas Žemės sklypo (kadastro Nr. 5634/0010:32) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m., detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 4 d. įsakymu Nr. A1-312 koregavimas žemės sklype Nr. 16 (kadastro Nr. 5634/0010:125) Klaipėdos g. 127 O, Kretingos m. detalusis planas.



2.2.3 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 2 pagrindinio brėžinio kopija

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. A1-54 žemės sklypų Klaipėdos g., Kretingos m., formavimo ir pertvarkymo projektas:

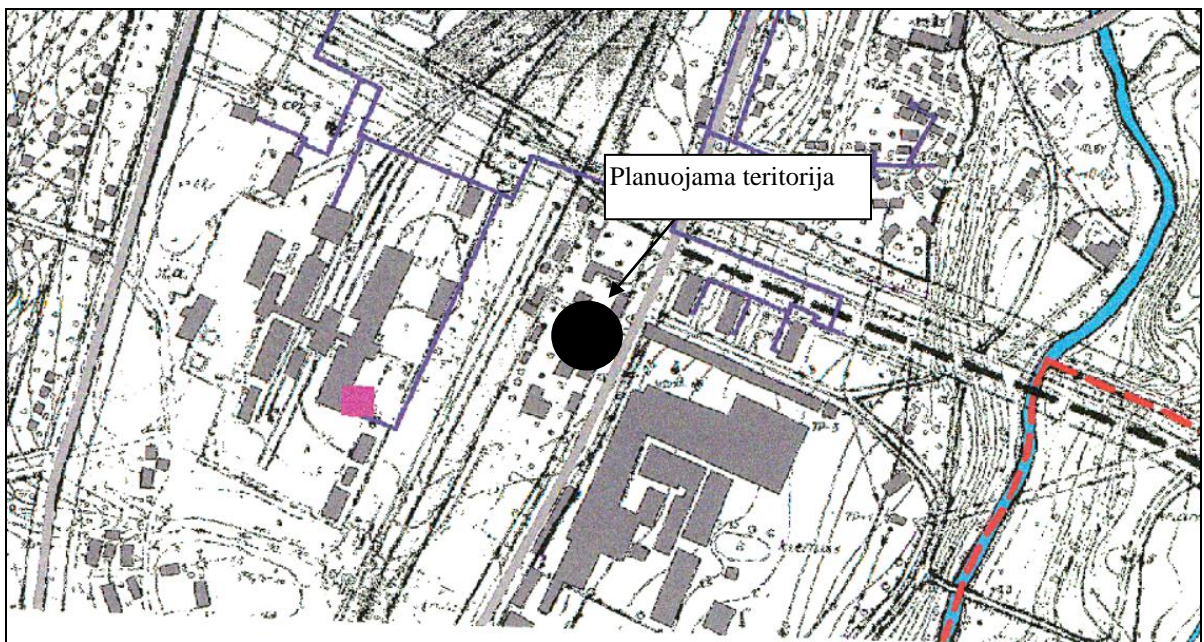


2.2.4 pav. Žemės sklypų formavimo pertvarkymo projekto žym. Nr. 3 pagrindinio brėžinio kopija

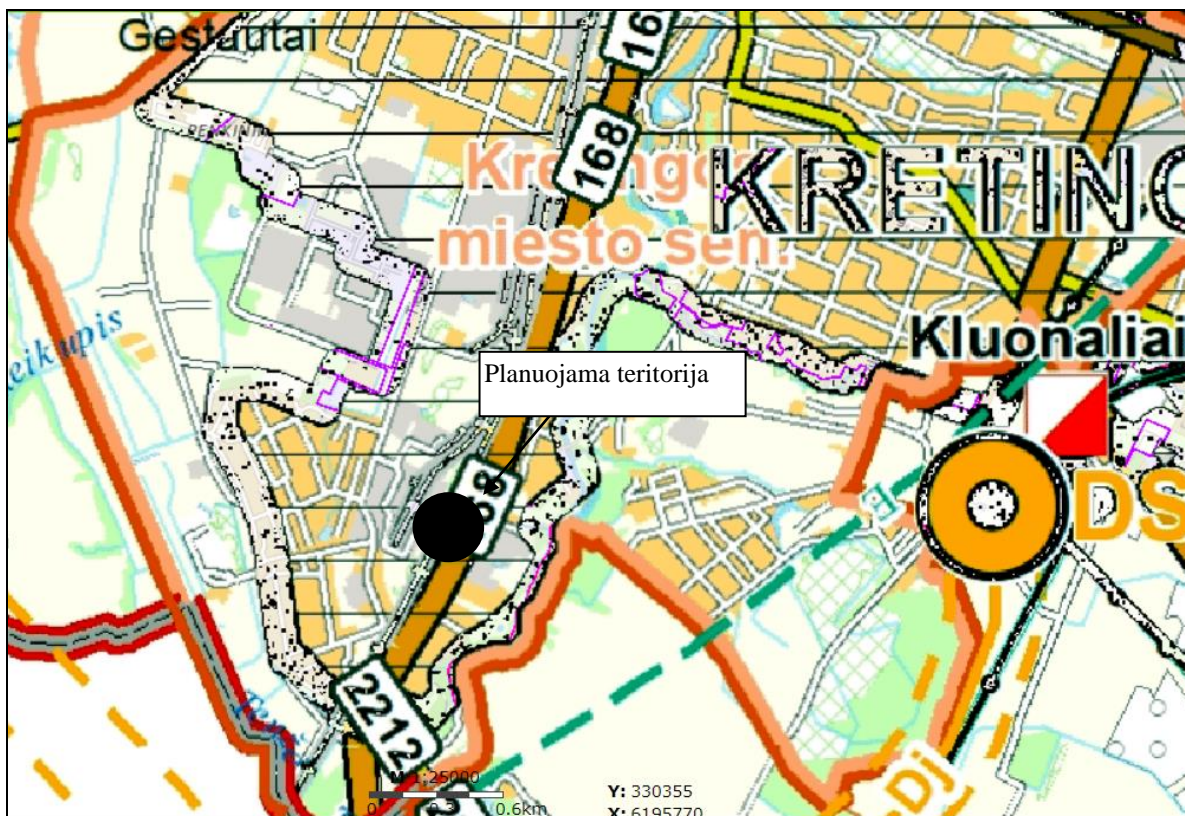
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamai teritorijai taikomi galiojantys aukštesnio lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

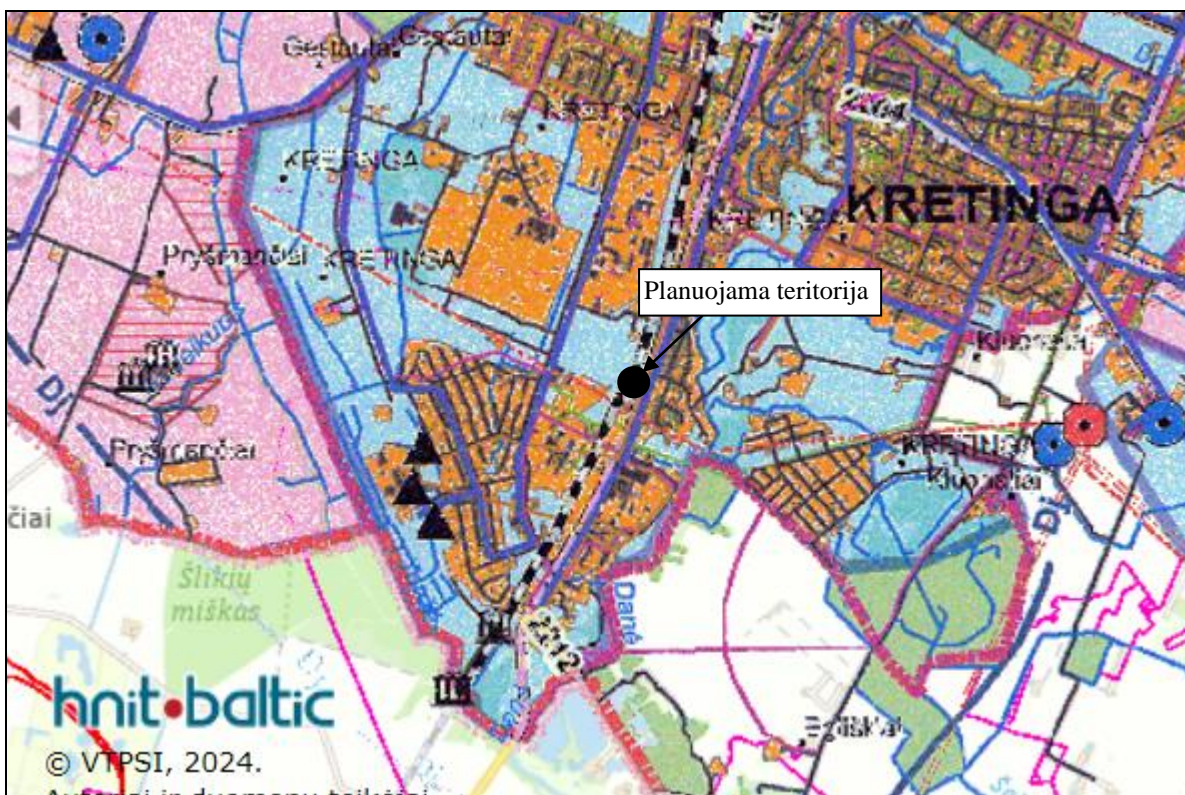
- 1) Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00034628 (000562000094), 2014-03-17;
- 2) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas., T00086297, 2021-06-01;
- 3) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00036517 (000562000450), 2011-05-05 (vėlesni specialiojo plano koregavimo dokumentai)
- 4) Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06;
- 5) Kretingos r. sav., teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išsidėstymo žemėtvarkos schema, T00082023, 2018-06-07,
- 6) Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas, T00035570 (000562000142), 2014-03-17;
- 7) Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21.



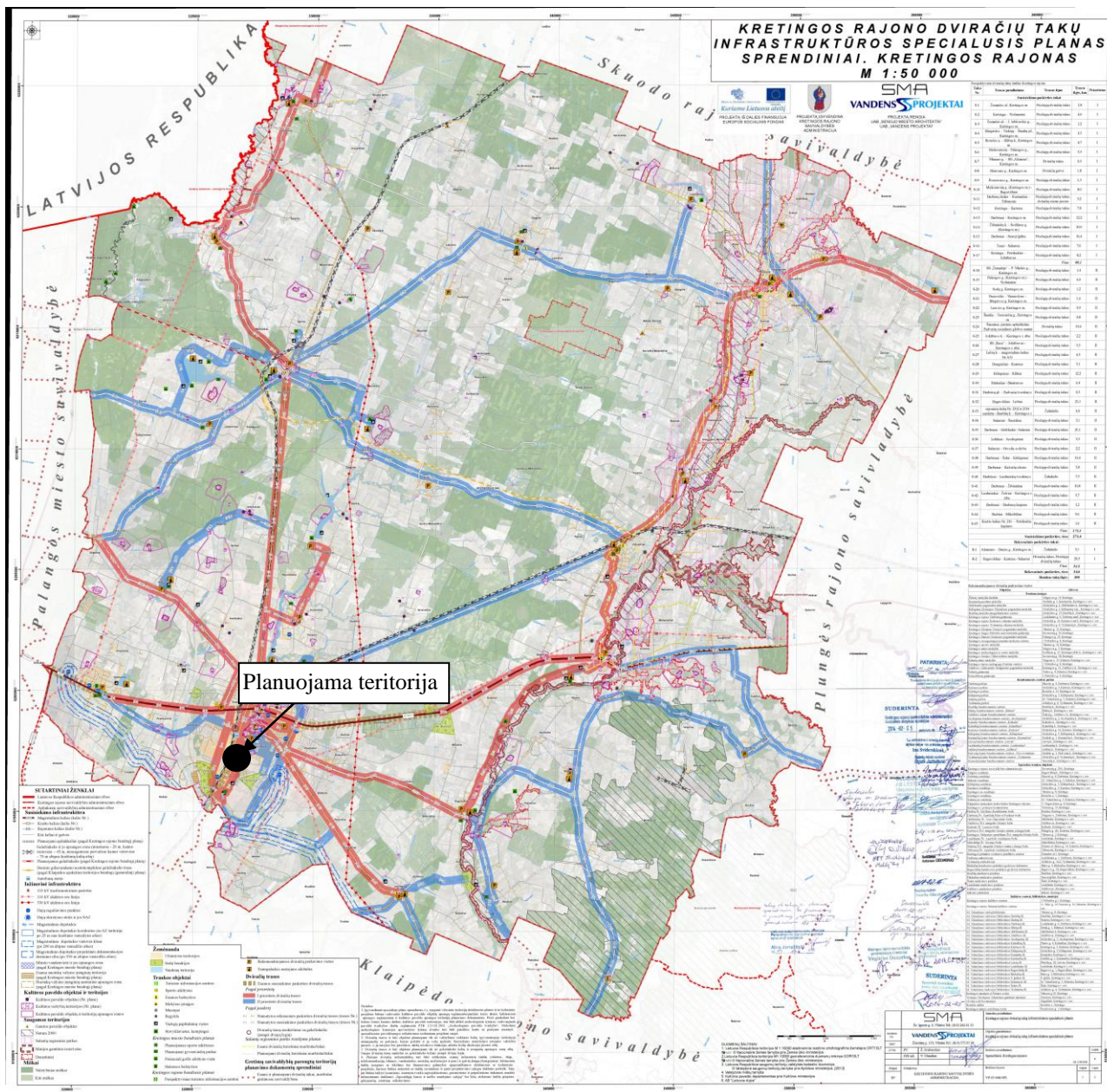
2.3.1 pav. Kretingos miesto šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka, T00034628 (000562000094), 2014-03-1



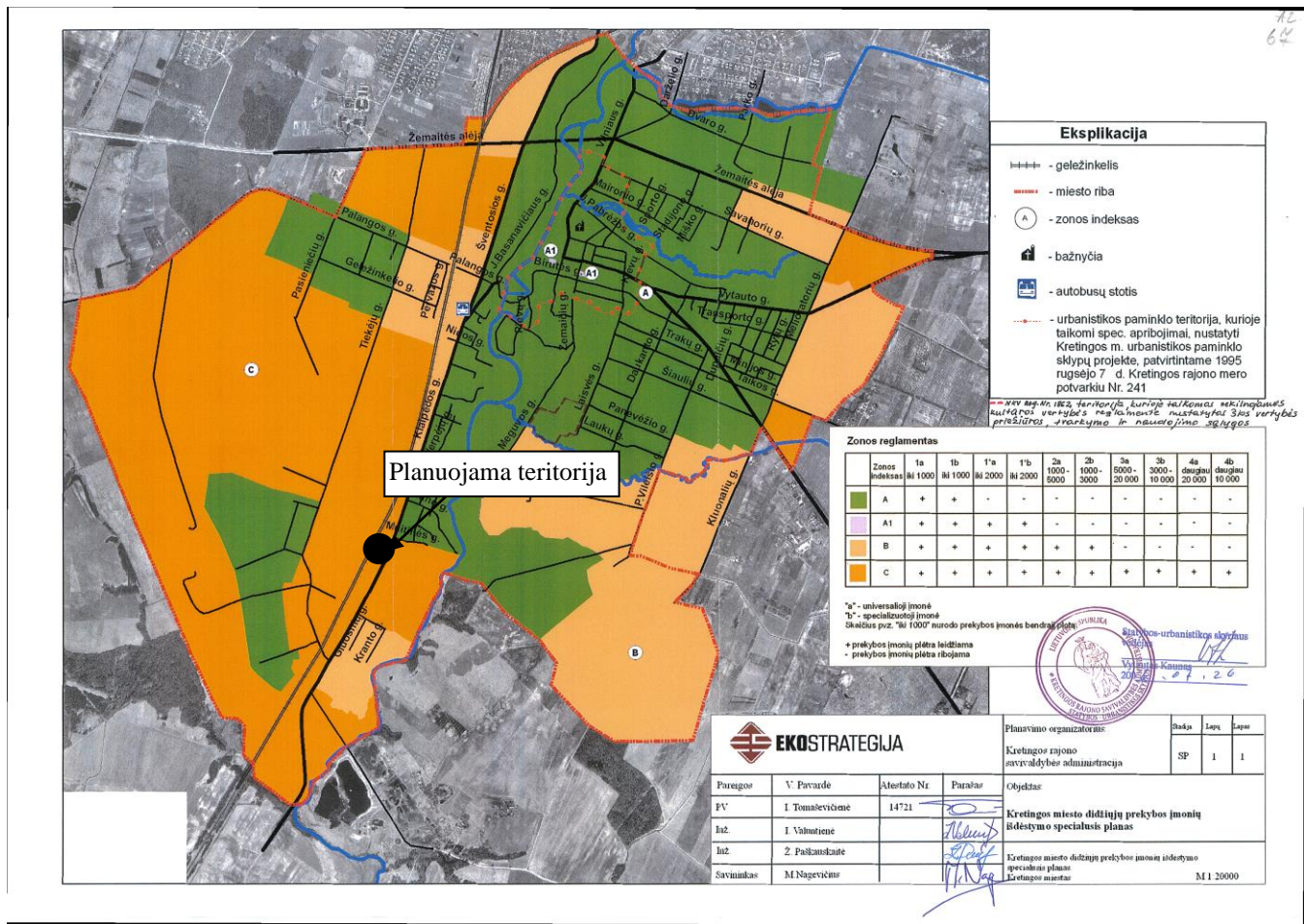
2.3.2 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo (T00086297, 2021-06-01) ištrauka



2.3.3 pav. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00036517 (000562000450), 2011-05-05) ištrauka



2.3.4 pav. Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas, T00082017, 2018-06-06 (pagrindinio brėžinio kopija)



2.3.6 pav. Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas, T00035570 (000562000142), 2014-03-17



2.3.7 pav. Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052659, 2009-07-21

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais suformuojami 8 nauji žemės sklypai. 7 žemės sklypai suformuojami laisvoje valstybinėje žemėje. Vienas žemės sklypas suformuojamas atliekant žemės sklypo pertvarkymą -prie esamo žemės sklypo prijungiant dalį naujos valstybinės žemės teritorijos.

Du žemės sklypai suformuojami prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų. Du žemės sklypai suformuojami naujai statybai – daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams su galimybe dalį pastatų ploto skirti komercinei ar visuomeninei paskirčiai. Vienas žemės sklypas suformuojamas prie buv. Bajorų geležinkelio stoties teritorijos, kaip kultūros paveldo objektų sklypas. Du žemės sklypai suformuojami kaip bendro naudojimo teritorijos ir vienas žemės sklypas kaip susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija.

Planuojant teritoriją yra įvertinami esamas teritorijos užstatymo pobūdis, į kurį atsižvelgiama nustatant teritorijos naudojimo reglamentai.

3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypams yra nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Dalis nustatomų teritorijos naudojimo reglamentų pateikiami individualiai atskiriems žemės sklypams. Be atskirai pateikiamų teritorijos naudojimo reglamentų, planuojamos teritorijos tvarkymui kartu nustatomi bendri reikalavimai, kurie taip pat taikomi atskiriems žemės sklypams. Bendri teritorijų naudojimo reglamentai pateikiami atskiruose šio aiškinamojo rašto skyriaus poskyriuose 3.1.1 – 3.1.2 ir skyriuose 3.2 – 3.6.

Žemės sklypams atskirai nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus sudaro teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, leidžiamasis užstatymo tankis, leidžiamasis užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, galimi žemės sklypų dydžiai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šie teritorijos naudojimo reglamentai formuojamiems žemės sklypams pateikti 3.1 lentelėje.

3.1. lentelė. Individualūs teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypo Nr.	1	
Žemės sklypo adresas	Klaipėdos g. 76, Kretinga	
Bendri reikalavimai:		
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Mišri centro teritorija (GC)	
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	2162	
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)	
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorija (K), visuomeninės paskirties teritorija (V)	
Privalomi reikalavimai:		
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	Reglamentinė zona - 1.1	11
	Reglamentinė zona - 1.2	8
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	Reglamentinė zona - 1.1	38
	Reglamentinė zona - 1.2	35
Užstatymo tankumas (%)	40	
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,8	
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (Ip)	

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30	
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:		
Servitutai	206, 207	
Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).		
Pastatų aukštų skaičius	Reglamentinė zona - 1.1	2 (Esamas)
	Reglamentinė zona - 1.2	2
Aukštis iki karnizo, m	Reglamentinė zona - 1.1	6,5
	Reglamentinė zona - 1.2	5
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai / visuomeninės / kultūros / prekybos paskirties pastatai / inžineriniai statiniai	
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).		
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš Klaipėdos g.	

Žemės sklypo Nr.

2

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g. 70, 72, Kretinga

Bendri reikalavimai:		
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Mišri centro teritorija (GC)	
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	2808	
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)	
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	
Privalomi reikalavimai:		
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	Reglamentinė zona - 2.1	10
	Reglamentinė zona - 2.2	6
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	Reglamentinė zona - 2.1	37,5
	Reglamentinė zona - 2.2	33,2
Užstatymo tankumas (%)	45	
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	09	
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (Ip)	
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30 %	
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:		
Servitutai	206, 207	

Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).		
Pastatų aukštų skaičius	<i>Reglamentinė zona - 2.1</i>	2 (Esamas)
	<i>Reglamentinė zona - 2.2</i>	1
Aukštis iki karnizo, m	<i>Reglamentinė zona - 2.1</i>	6,5
	<i>Reglamentinė zona - 2.2</i>	3
Statinių paskirtys	G2 - gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; K – administraciniai, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai V – kultūros, gydymo, švietimo paskirties pastatai	
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).		
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš J. K. Chodkevičiaus g.	

Žemės sklypo Nr.

3

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g. 66, 68, 68A, 74 Kretinga

<i>Bendri reikalavimai:</i>		
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Konservacinės paskirties teritorija (C)	
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	678	
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas prie esamų pastatų, buv. Bajorų geležinkelio stoties komplekso teritorijoje - nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje, prijungiant esamą žemės sklypą (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją)	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Konservacinė (C)	
Žemės naudojimo būdai	Kultūros paveldo objektų sklypai (C2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komeracinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).	
<i>Privalomi reikalavimai:</i>		
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	<i>Reglamentinė zona 3.1</i>	Pagal kultūros paveldo reikalavimus
	<i>Reglamentinė zona 3.2</i>	6
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	<i>Reglamentinė zona 3.1</i>	Pagal kultūros paveldo reikalavimus
	<i>Reglamentinė zona 3.2</i>	33,2
Užstatymo tankumas (%)	20	
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,3	
Užstatymo tipas	<i>Reglamentinė zona 3.1</i>	atskirai stovintys pastatai (ap)
	<i>Reglamentinė zona 3.2</i>	atskirai stovintys pastatai (ap)

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	G1 – ≥ 30 K – ≥ 30 V – ≥ 35 (įrengiant vaikų darželius - ≥ 50 %; mokyklas - ≥ 40 %; sanatorijas - ≥ 45 %)
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	202, 203, 206, 207
Servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Pastatų aukštų skaičius	<i>Reglamentinė zona 3.1</i> Pagal kultūros paveldo reikalavimus <i>Reglamentinė zona 3.2</i> 1
Aukštis iki karnizo, m	<i>Reglamentinė zona 3.1</i> Pagal kultūros paveldo reikalavimus <i>Reglamentinė zona 3.2</i> 3
Statinių paskirtys	G1 – gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai K – administraciniai, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai V – kultūros, gydymo, švietimo paskirties pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio apsauginių želdinių apsaugos zona (III skyrius, trečiasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Žemės sklypo Nr.

4

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g., Kretinga

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Mišri centro teritorija (GC)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	1898
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorija (K), visuomeninės paskirties teritorija (V)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	10
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	38
Užstatymo tankumas (%)	25
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,5
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	G1 – ≥ 30, K – ≥ 30 V – ≥ 35 (įrengiant vaikų darželius - ≥ 50 %; mokyklas - ≥ 40 %; sanatorijas - ≥ 45 %)
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	202, 203, 206, 207
Servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Pastatų aukštų skaičius	2
Aukštis iki karnizo, m	6,5
Statinių paskirtys	G2-Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai K – administraciniai, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai V – kultūros, gydymo, švietimo paskirties pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Žemės sklypo Nr.

5

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g., Kretinga

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Mišri centro teritorija (GC)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	1889
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorija (K), visuomeninės paskirties teritorija (V)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	10
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	38
Užstatymo tankumas (%)	25
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,5
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	G1 – ≥ 30 K – ≥ 30 V – ≥ 35 (įrengiant vaikų darželius - ≥ 50 %; mokyklas - ≥ 40 %; sanatorijas - ≥ 45 %)

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	202, 203, 206, 207
Servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Pastatų aukštų skaičius	2
Aukštis iki karnizo, m	6,5
Statinių paskirtys	G2-Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai K – administraciniai, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatai V – kultūros, gydymo, švietimo paskirties pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Žemės sklypo Nr.

6

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g., Kretinga

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija (BZ)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	1386
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Bendro naudojimo teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	-
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	
Pastatų aukštų skaičius	-
Aukštis iki karnizo, m	-

Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Žemės sklypo Nr.

7

Žemės sklypo adresas

Klaipėdos g., Kretinga

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija (BZ)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3286
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Bendro naudojimo teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	-
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	
Pastatų aukštų skaičius	-
Aukštis iki karnizo, m	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Žemės sklypo Nr.	8
Žemės sklypo adresas	Klaipėdos g., Kretinga
<i>Bendri reikalavimai:</i>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija (IK)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3857
Sklypo statusas	Formuojamas naujas žemės sklypas
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
<i>Privalomi reikalavimai:</i>	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	-
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	-
Užstatymo tankumas (%)	-
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 10
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
Servitutai	
Pastatų aukštų skaičius	-
Aukštis iki karnizo, m	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Klaipėdos g.

Esamų sklypų ribos, nesutampančios su Teritorijos riba naikinamos (performuojamos) rengiant ŽSFP projektus. Esant poreikiui, prieš ŽSFP projekto rengimą ar jo rengimo metu gali būti rengiamos teritorijos plėtojimo koncepcijos, kurių sprendiniais remiantis ŽSFP projekte nustatomi sklypų formavimo, pertvarkymo, amalgamacijos sprendiniai. Prieš rengiant ŽSFP projekto sprendinius teritorijų plėtojimo koncepcijai turi pritarti sklypų savininkai ir miesto vyriausias architektas.

3.1.1. Servitutai

Formuojamiems žemės sklypams, kurie nėra viešo naudojimo, yra nustatomi atitinkami servitutai. Visiems žemės sklypams, kurie nėra viešo naudojimo (tai yra žemės sklypai, kurių Nr. 1, 2, 3, 4, 5) nustatomi servitutai:

- – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);
- – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).

Servitutai - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 206, 207) nustatomi esamiems ir galimiems naujiems inžineriniams tinklams. Esamų komunikacijų koridorių ribose nustatomi servitutai pateikiami lentelėje (3.1.1.1 lentelė).

3.1.1.1 lentelė. Inžinerinių tinklų servitutų sąrašas

Servituto Nr.	Žemės skl., kuriame nustatomas servit. Nr.	Servituto kodas	Servituto plotas, m2
Sk1.1	1	206;207	134
Sk1.2	1	206;207	290
Sk2.1	2	206;207	875
Sk3.1	3	206;207	1250
Sk4.1	4	206;207	197
Sk5.1	5	206;207	218

Teritorijoje nustatomi kelio servitutai:

- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202);
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203);

Kelio servitutai nustatomi įvertinant esamus ir numatomus pėsčiųjų takus, praėjimus, pravažiavimus, taip pat numatomas bendrai naudoti automobilių stovėjimo vietas.

Parengus teritorijos techninį projektą, servitutai gali būti koreguojami pagal techninio projekto sprendinius, nekoreguojant detaliojo plano. Servitutai taikomi bendrai visiems teritorijos (kvartalo) naudotojams ir jo lankytojams.

3.1.1.2 lentelė. Kelio servitutų sąrašas

Servituto Nr.	Žemės skl., kuriame nustatomas servit. Nr.	Servituto kodas	Servituto plotas, m2
S3.1	3	202;203	1482
S3.2	3	202	196
S3.3	3	202;203	73
S4.1	4	202;203	457
S4.2	4	202	87
S5.1	5	202;203	456
S5.2	5	202	87

3.1.2. Bendrieji teritorijų naudojimo reglamentai

Kartu su nustatomais individualiais teritorijų naudojimo reglamentais, taikomi bendri teritorijų naudojimo nurodymai:

1. Numatomos užstatymo teritorijos parinktos įvertinant esamas žemės sklypų užstatytas dalis. Dalis užstatymo zonų yra arčiau nei 3 m nuo žemės sklypo ribos, o taip pat kai kurios užstatymo zonos sublokuojamos ar išdėstomos gana arti viena kitos. Todėl projektuojant, rekonstruojant pastatus papildomai būtina įvertinti šiuos reikalavimus:
 - Projektuojant, rekonstruojant pastatus užstatymo teritorijose arčiau nei 3 m nuo žemės sklypo ribų, reikalinga įvertinti suderinimo būtinumą su gretimų žemės sklypų

savininkais pagal statybos techninį reglamentą STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ bei jo pakeitimus. Detaliojo plano sprendiniai statybos zonose nurodytose arčiau kaip 3 metrai, galioja tik esamam užstatymui. Naujos statybos atveju, zonose esančiose arčiau kaip 3 metrai, privalu gauti kaimyninio žemės sklypo sutikimą.

Taip pat turi būti laikomasi reikalavimų nustatytų statinių statybai iki 3 m atstumu iki sklypo ribos. *Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;*

ir kt.

Remiantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 3 punktu, *rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:*

- *statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiektimo komunikacijas, išskyrus nurodytas išimtis, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos; statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurios taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos,*
 - *statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos*
- Projektuojant, rekonstruojant pastatus esančius arčiau nei norminiuose dokumentuose nustatyti priešgaisriniai atstumai, turi būti numatomos atitinkamos priešgaisrinės kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510).
2. Formuojamuose žemės sklypuose prie esamų pastatų nėra didinamas esamas užstatymo tankumas ir intensyvumas.
 3. Reglamentuose nurodant pastatų paskirtis, yra pateikiamos pagrindinės esamų pastatų paskirtys. Be nurodytų paskirčių užstatomose teritorijose gali būti įrengiamos kitų paskirčių patalpos, atitinkančios nurodytų žemės naudojimo būdų reikalavimus.
 4. Planuojant teritorijas įvertinamos sugriežtinto naudojimo teritorijos:
 - a. Gamtinis karkasas – planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą;
 - b. Kretingos vandenvietės apsaugos zonos – planuojama teritorija nepatenka į Kretingos vandenvietės apsaugos zonas

- c. Palangos aerodromo apsaugos zonos – planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo E apsaugos zoną.
kiti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai pateikti 4 skyriuje.

3.2. Susisiekimo infrastruktūra

Detaliajame plane, vadovaujantis šiuo metu galiojančiais norminiais aktais (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“; STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“; 2011 02 22 įst. Nr. 1-64 „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ ir kt.), įvertinamas susisiekimo infrastruktūros vystymas.

Planuojama teritorija ribojasi su Klaipėdos gatve, kuri kartu yra krašto kelias 168. Krašto keliui taikoma 50 m kelio apsaugos zona, kuri matuojama nuo kelio išorinės važiuojamosios dalies ribos. Klaipėdos gatvei yra nustatyta B kategorija, kuriai atitinkamai taikomos raudonosios gatvės linijos – 15 m nuo gatvės ašies.

Planuojant teritoriją, įvertinama, kad šalia Klaipėdos gatvės yra numatytas pėsčiųjų ir / ar dviračių takas (remiantis Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais).

Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus įrengiami esamų įvažų vietose ar įrengiami naujose vietose pertvarkant esamas įvažas.

Vadovaujantis galiojančiais normatyvais planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti naujas ar padidinti esamas automobilių stovėjimo aikšteles. Automobilių stovėjimo vietos numatomos prie esamųjų gyvenamųjų pastatų (sklypai Nr. 1, 2), taip pat numatomų gyvenamųjų pastatų (sklypai Nr. 4, 5) teritorijose. Žemės sklype Nr. 3 formuojamas automobilių aikšteles numatoma naudoti bendrai su kaimyninių žemės sklypų gyventojais. Tai leistų spręsti automobilių stovėjimo vietų trūkumą ateityje.

Įvertinant tai, kad planuojamoje teritorijoje yra užstatyti žemės sklypai Nr. 1, 2 ir įvertinant tai, kad išlaikant minimalius atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų (vadovaujantis LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 XIV skyriaus 68 punktu) planuojamose teritorijose nėra galimybės numatyti automobilių stovėjimo aikštelių, užtikrinančių minimalų automobilių stovėjimo vietų poreikį pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“, siūloma parkavimo vietų poreikį iš dalies kompensuoti automobilius statant ne didesniu kaip 300 m atstumu nuo įėjimų į pastatus kitų žemės sklypų teritorijose, jeigu yra sklypų savininkų susitarimas (numatoma automobilių aikštelė sklype Nr. 3). Taip pat, remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 112 punktu „...Iki 20 % 30 lentelėje nustatyto visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietų normatyvo (išskyrus vietas žmonėms su negalia) įgyvendinimo ypatumus gali nustatyti savivaldybių tarybos savo sprendimais, teritorijų planavimo metu numatant atskirus sklypus automobilių saugykloms, galimybes automobilių stovėjimo vietas įrengti gatvių raudonųjų linijų ribose ir kitais būdais. Automobilių stovėjimo vietas, kurios įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, turi būti įrengtos prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą. Normatyvų įgyvendinimo ypatumus nustato savivaldybių tarybos savo sprendimais“, žemės sklypus automobilių stovėjimo aikštelėms siūloma įrengti ne statinio sklype, o atskirame sklype savivaldybės tarybos sprendimu. Tuo tikslu, siekiant užtikrinti reikiamą antžeminių vieno lygio ir /ar daugiaaukščių ir / ar požeminių automobilių aikštelių išdėstymą, būtina įvertinti esamas neužstatytas Kretingos miesto teritorijas, rezervuoti jas visuomenės poreikiams (automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos žemės sklypuose Nr. 7, 8).

Detaliojo plano sprendinių brėžiniuose pavaizduotas principinis esamų ir galimų naujų automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas. Šie pasiūlymai sudarytų vieną iš kvartalų susisiekimo sistemos tobulinimo darbų etapų. Siekiant pilnai išspręsti transportines gyvenamųjų kvartalų problemas, užtikrinti reikiamą automobilių stovėjimo vietų poreikį, turi būti numatomi papildomi automobilių stovėjimo vietų išdėstymo sprendiniai, rengiant techninius teritorijų sutvarkymo projektus.

Rengiant techninius projektus (rengiant pravažiavimų ir vandentiekio tinklų techninius projektus ar projekto dalis), turi būti numatytas priešgaisrinių hidrantų įrengimas.

Formuojamiems žemės sklypams nustatomos įvažiavimų vietos, automobilių stovėjimo reglamentai.

Įvažiavimai į žemės sklypus nustatomi įvertinant esamą situaciją. Parengus naują teritorijos ar žemės sklypų sutvarkymo techninį projektą / projektus, įvažiavimų vietas gali būti tikslinamos neatliekant detaliojo plano koregavimo.

Formuojant naujus žemės sklypus prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų, nurodomos automobilių stovėjimo vietos ir nustatomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius. Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti didinamas parengiant teritorijos sutvarkymo techninį projektą ir užtikrinant teisės aktų reikalavimus.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius atskiriems žemės sklypams nurodytas lentelėje.

3.2.1 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius

Žemės sklypo Nr.	Adresas	Butų(patalpų sk.) pastate /Minimalus automobilių stovėjimo vietų sk.	Numatomas automobilių stovėjimo vietų skaičius	Pastabos
1	Klaipėdos g. 76, Kretinga	10/10	3	Papildomos automobilių stovėjimo vietos numatytos žemės sklype Nr. 3
2	Klaipėdos g. 70, 72, Kretinga	22/22	8	Papildomos automobilių stovėjimo vietos numatytos žemės sklype Nr. 3
3	Klaipėdos g. 66, 68, 68A, 74 Kretinga	14/14	20	-
4	Sklypas Nr. 4 - Klaipėdos g., Kretinga	14/14	5	Papildomos automobilių stovėjimo vietos numatytos žemės sklype Nr. 8
5	Sklypas Nr. 5 - Klaipėdos g., Kretinga	14/14	10	Papildomos automobilių stovėjimo vietos numatytos žemės sklype Nr. 8
6	Sklypas Nr. 6 - Klaipėdos g., Kretinga			
7	Sklypas Nr. 7 - Klaipėdos g., Kretinga			
8	Sklypas Nr. 8 - Klaipėdos g., Kretinga	-	18	

Pastaba. Rengiant techninius projektus, gali būti įrengiamos papildomos automobilių stovėjimo vietos.

Atsižvelgiant į tai, kad formuojamuose žemės sklypuose numatyti daugiau automobilių stovėjimo vietų yra sudėtinga (mažėja želdinių plotai, automobilių stovėjimo vietos priartėja prie gyvenamųjų pastatų), remiantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ trūkstamas automobilių stovėjimo vietas (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) numatoma išdėstyti bendrose viešo naudojimo automobilių stovėjimo aikštelėse, kurios įrengtos ne didesniu atstumu kaip 500 m nuo įėjimų į gyvenamuosius pastatus: tai galimos automobilių stovėjimo vietos žemės sklypuose Nr. 3, 7, 8, iki kurių atstumas yra ne didesnis kaip 350 m.

Remiantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, viešose automobilių stovėjimo aikštelėse sklypuose Nr. 3, 7, 8, bus įrengtos elektromobilių pakrovimo stotelės, kurios sudarys ne mažiau kaip 20 % bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų. Šiose aikštelėse bus sudarytos galimybės gyventojams pakrauti savo elektromobilius.

3.3. Teritorijos užstatymo galimybių analizė krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonoje

Vieni iš detaliojo plano uždavinių yra nustatyti galimas statybos zonas formuojamuose žemės sklypuose. Siekiant nustatyti statybos zonas yra įvertinamos esamos užstatytos teritorijos, inžineriniai tinklai, želdynai, taip pat specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga - kelių apsaugos zonos yra taikoma šalia planuojamos

teritorijos esančiam valstybinės reikšmės krašto keliui Nr. 168 Klaipėda–Kretinga, kuriam, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsnio 2 dalimi, yra nustatoma kelių apsaugos zona (po 50 metrų į abi kelio puses nuo šio kelio briaunų (šiuo atveju nuo kelio dangos išorinių kraštų)).

Nustatant statybos zonų reglamentą, įvertinama, kad statyba valstybinės reikšmės krašto kelio 168 apsaugos zonoje galima tik tuo atveju, jei ši veikla atitinka Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo (patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353) reikalavimus.

Siekiant nustatyti naujos statybos galimumą (statybos zoną bei statybos ribą planuojamoje teritorijoje) yra atliekama užstatymo tankio analizė kairėje krašto kelio Nr. 168 pusėje, ruože tarp Briedžio gatvės ir Nidos gatvės sankryžų (žr. schemą). Šioje krašto kelio apsaugos zonos dalyje yra atliekamas užstatymo tankio skaičiavimas, siekiant pagrįsti, kad krašto kelio Nr. 168 apsaugos zona minėtame ruože yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis šiame kelio ruože ne mažesnis kaip 20 procentų (kelio apsaugos zonoje esančių užstatytų teritorijų sąrašas pateikiamas 3.3.1 ir 3.3.2 lentelėje).

3.3.1 lentelė. Žemės sklypų, patenkančių į krašto kelio 168 apsaugos zoną tarp Briedžio gatvės ir Nidos gatvių sankryžos, sąrašas

Sklypo Nr. brėž.	Kadastrinis Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sklypo plotas kelio apsaugos zonoje	Užstatytas skl. plotas kelio apsaugos zonoje	Paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Adresas
1	563400040988	1810	1171	1073	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 20, LT-97154
2	563400041143	660	383	321	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 22A, LT-97154
3	563400041144	593	472	457	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 22, LT-97154
4	563400040156	1309	927	507	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 24, LT-97154
5	563400040193	898	898	898	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 28, LT-97154
6	563400040895	1112	1112	831	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 30, LT-97154
7	563400040238	2384	1383	1197	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 32, LT-97154
8	563400040163	1447	867	181	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 46, LT-97155
9	563400040108	1462	901	679	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 38, LT-97155
10	563400040324	1488	966	360	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 40, LT-97155
11	563400040455	1582	1540	864	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 46, LT-97155
12	563400040510	870	878	482	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 48, LT-97155

13	563400040513	835	834	632	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 50, LT-97155
14	563400040421	1262	1255	730	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 52, LT-97155
15	563400040598	1388	1189	668	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 54, LT-97155
16	563400040403	1278	1134	944	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 56, LT-97155
17	563400040402	1314	1223	934	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 58, LT-97155
18	563400040803	3000	2068	1214	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 62, LT-97156
19	563400100039	4644	3362	1606	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 78, LT-97156
20	563400100127	6400	3908	102	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 78A, LT-97156
21	563400100129	6776	4171	0	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 78B, LT-97156
22	563400100126	7022	4355	0	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 78C, LT-97156
23	563400100128	7043	4363	39	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kretinga, Klaipėdos g. 78D, LT-97156
	<i>Neregistruotos Registrų centre žemės dalis kelio apsaugos zonoje</i>		66640				<i>Pastaba: užstatytų teritorijos dalių sąrašą žr. 2 lentelėje</i>
Iš viso:			39360	14719			

3.3.2 lentelė. Neregistruotoje Registrų centre žemėje, patenkančioje į krašto kelio Nr. 168 apsaugos zoną tarp Briedžio gatvės ir Nidos gatvių sankryžos, užstatytų teritorijų sąrašas

Sklypo Nr. brėž.	Užstatytas skl. plotas kelio apsaugos zonoje	Adresas
1a	716	Kretinga, Klaipėdos g. 26, LT-97154
2a	227	Kretinga, Klaipėdos g. 28A, LT-97154
3a	334	Kretinga, Klaipėdos g. 34, LT-97155
4a	1122	Kretinga, Klaipėdos g. 42, LT-97155
5a	671	Kretinga, Klaipėdos g. 60, LT-97155
6a	1388	Kretinga, Klaipėdos g. 70, LT-97156
7a	468	Kretinga, Klaipėdos g. 72, LT-97156
8a	1924	Kretinga, Klaipėdos g. 76, LT-97156
9a	1470	Kretinga, Klaipėdos g. 80, LT-97156
Iš viso:	8320	

Pagrindiniai analizės rodikliai:

- Bendras vertinamas krašto kelio Nr. 168 apsaugos zonos plotas tarp Briedžio gatvės ir Nidos gatvės sankryžų sudaro –11,05 ha
- Kompaktiškai užstatytos teritorijos plotas sudaro – 2,3039 ha
- Užstatymo tankis sudaro –20,85 proc

Atsižvelgiant į tai, kad krašto kelio Nr. 168 apsaugos zona (tarp Briedžio gatvės ir Nidos gatvių sankryžų) yra kompaktiškai užstatyta, t. y. užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų, planuojamos teritorijos dalyje (ties gyvenamuoju pastatu Klaipėdos g. 70, šiaurine kryptimi) nustatoma nauja statybos zona, kuri planuojama 10 metrų atstumu nuo krašto kelio Nr. 168 dangos išorinio krašto (pastatas Klaipėdos g. 70 nuo kelio dangos išorinio krašto yra nutolęs 7 m).

3.4. Inžineriniai objektai

Planuojamoje Kretingos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo teritorijoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Joje yra pakloti inžineriniai tinklai, užtikrinantys pilnavertį ir šiuolaikinį pastatų funkcionavimą. Gyvenamieji namai yra prijungti prie elektros, ryšių, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų, kurie yra centralizuotų bendramiestinių sistemų dalis.

Planuojamoje teritorijoje yra 0,4 kV, 10 kV, 35 kV įtampos elektros oro linijų koridoriai.

Teritorijoje nėra magistralinio dujotiekio vamzdynų.

Įrengiant naujas automobilių stovėjimo aikšteles ar praplečiant esamas inžinerinių tinklų (apšvietimo, paviršinių nuotekų), jų rekonstravimas ar įrengimas turi būti atliekamas parengus atitinkamų tinklų techninius projektus pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymo (patv. 2000-07-20 Nr. VIII-1881) 75 str.,– elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuosiuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti turi būti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytą apsaugos zonų ribose.

Vandentiekio šulinių bei hidrantų ir nuotekų šulinių apsaugos nuo užstatymo automobiliais būdo parinkimo ir vandentiekio kamerų perdenginių atsparumo apkrovoms klausimai turi būti sprendžiami techninių projektų sudarymo metu.

Visiems inžineriniams tinklams, numatytiems ir esantiems planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), nustatytos apsaugos zonos/servitutai ir veiklos apribojimai juose (žr. 4 skyrių).

Detaliojo plano sprendiniais yra įvertinamas pateikimas prie visų planuojamose teritorijose esančių inžinerinės infrastruktūros objektų.

Esamos konteinerių aikštelių vietos turi būti tikslinamos įvertinant esamus įrengtus ar jau numatytą įrengti aikštelių sprendinius. Detalioju planu rekomenduojami požeminio tipo antrinių žaliavų surinkimo konteineriai, kuriems vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu.

3.5. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338), specialiuoju planu nustatoma, kad rengiant techninius teritorijų tvarkymo projektus turi būti įvertinti šie reikalavimai gaisrinio transporto privažiavimams prie pastatų:

1. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

2. Kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, įrengti iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
3. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
4. Privažiavimus prie pastatų projektuoti kietos dangos. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
5. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele; Planuojamose teritorijoje nėra pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė nei 15 m;
6. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
7. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
8. Vandentiekio šuliniai bei gaisriniai hidrantai privalo būti apsaugoti nuo užstatymo automobiliais (aptveriami, ženklinami, įrengiami antžeminiai – apsaugos būdai turi būti parenkami techninio projekto metu). Privažiavimui prie gaisrinių hidrantų aikštelių turi būti įrengtas ne siauresnis kaip 3,5 m pločio privažiavimo kelias arba apsisukimo aikštelės (12x12m arba 16x16 m);
9. Esant poreikiui, naujų gaisrinių hidrantų įrengimą spręsti parengus techninius projektus, gaunant technines sąlygas projektavimui iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Rengiant techninius projektus privažiavimo kelių ir aikštelių prie pastatų įrengimui, privaloma įvertinti šiame detalajame plane numatytus reikalavimus bei kitus reikalavimus išdėstytus „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 02 22 įsakymu Nr. 1-64) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338).

Priemonės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje

Planuojamoje teritorijoje gaisrų gesinimui gali būti panaudojami hidrantai, kurie yra įrengti planuojamoje teritorijoje ir šalia jos. Hidrantai yra įrengti Klaipėdos gatvėje, jos aplinkoje (UAB „Kretingos vandenys“ duomenys) (žr. 3.5.1 pav.). Atstumas nuo pastatų, esančių planuojamoje teritorijoje, iki hidrantų neviršija 150 m.

Kretingos mieste yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Kretingos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (PAGD prie VRM Klaipėdos PGV Kretingos PGT) adresu Tiekėjų g. 19, Kretinga. Čia yra išdėstyta ugniagesių komanda, kuri yra artimiausia planuojamai teritorijai.

Atvykimo atstumas iš ugniagesių komandos dislokacijos vietos Tiekėjų g. 19, Kretingoje iki planuojamos teritorijos yra 4,8 km. Šis atstumas atitinka norminį atstumą nuo ugniagesių komandos dislokacijos vietos iki įvykio vietos mieste, kuris yra 5 km.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312), planuojamoje teritorijoje išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši) metrai nuo planuojamame žemės sklype esamų pastatų ir statinių bei galimos statomų statinių zonos, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnio ir 8 m, kai – II laipsnio („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė). Kelias

privažiuoti gaisrinei mašinai numatytas ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).



 **Hidrantai**

3.5.1 pav. Hidrantų išsidėstymas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse (šaltinis: UAB „Kretingos vandenys“)

3.6. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje numatomas atskirųjų želdynų teritorijų, priklausomųjų želdynų formavimas. Tvarkant želdinių teritorijas, detaliauju planu numatoma gyvenamųjų pastatų teritorijas su jais sujungti pėsčiųjų priėjimais.

Želdynai

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), planuojamame kvartale formuojami priklausomieji želdynai (priklausomasis želdynas – tai želdinių plotai įeinantys į kitų žemės sklypų sudėtį). Priklausomųjų želdynų plotų minimalūs plotai nustatyti remiantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. patvirtintu įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Želdinių formavimas

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir kitų teritorijų priklausomuosius želdynus numatoma tvarkyti įvertinant bendrą kvartalo teritorijos infrastruktūros atnaujinimą, modernizavimą, įvertinant automobilių privažiavimo, stovėjimo aikštelių, pėsčiųjų takų, vaikų žaidimo aikštelių ir poilsio vietų įrengimą.

Tvarkant daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypus, taip pat kultūros paveldo objektų sklypus, jie tvoromis neaptveriami.

Konkretus želdinių tvarkymo sprendiniai nustatomi rengiant techninius teritorijos sutvarkymo projektus.

Planuojamoje teritorijoje yra saugotini medžiai. Jie yra išlaikomi. Jei ateityje būtų numatoma medžius kirsti ar atlikti genėjimo darbus, būtina gauti leidimą iš Kretingos rajono savivaldybės administracijos, remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Žaidimų aikštelės

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų kiemuose yra numatomos vaikų žaidimų, sporto bei poilsio aikštelės. Detaliojo plano brėžiniuose pateikiamos rekomenduojamos orientacinės aikštelių išdėstymo vietos. Konkretios žaidimų, sporto bei poilsio aikštelių vietos, o taip pat jų tiksli paskirtis bei įrengimo lygis turi būti nustatomas rengiant techninius teritorijos sutvarkymo projektus.

Atsižvelgiant į tai, kad dalis planuojamos teritorijos yra užstatyta (sklypai Nr. 1, 2, 3) ir yra ribotos galimybės išdėstyti žaidimų aikšteles toliau nuo gatvių ir automobilių stovėjimo aikštelių, įvertinami papildomi reikalavimai jų saugumui ir aplinkos kokybei. Aikštelės turi būti izoliuotos nuo automobilių stovėjimo aikštelių želdiniais, apsaugotos kitais aplinkos sutvarkymo elementais. Aikštelės turi būti įrengtos taip, kad būtų išvengti autotransporto ir žaidimo aikštelių funkcinių konfliktai.

Taip pat įvertinama, kad artimiausios viešos žaidimų aikštelės, gali būti išdėstytos 150 m atstumu sklype Nr. 7. Todėl planuojamos teritorijos gyventojams bus užtikintos kokybiškos sąlygos naudotis žaidimų aikštelėmis.

3.7. Teritorijos renovavimo reikalavimai

Detalijame plane nustatoma, kad planuojamos teritorijos žemės sklypams Nr. 1, 2, 3 turi būti atliekama kompleksinė teritorijos renovacija. Tai yra, čia turi būti parengtas bendras teritorijos sutvarkymo techninis projektas. Remiantis šiuo projektu turi būti atliekama inžinerinių tinklų renovacija, sutvarkoma teritorijos aplinka – privažiavimai, želdiniai, įrengiamos žaidimų aikštelės, automobilių elektros pakrovimo vietos ir kt.

Žemės sklype Nr. 3 turi būti atliekama teritorijos renovacija įvertinant kultūros paveldo apsaugos reikalavimus. Šiame žemės sklype turi būti sutvarkyta teritorija, atlikta pastatų – kultūros paveldo objektų restauracija, atkūrimas.

4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje yra pažymėtos atskiros sugriežtinto naudojimo zonos, kuriose galioja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) bei kitų teisės aktų reikalavimai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos atsižvelgiant į esamą teritorijos panaudojimą – esamus inžinerinius tinklus bei kitus esamus teritorijos naudojimo apribojimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus ar nustčius kitus naujus teritorijos naudojimo apribojimus, jie detaliojo plano planuojamoje teritorijoje gali būti nustatomi neatliekant detaliojo plano koregavimo.

4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos

- **Aerodromo apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 15 str.). Planuojama teritorija patenka į tarptautinio Palangos oro uosto apsaugos zonas. Teritorija patenka į aerodromo E apsaugos zoną.
- **Kelio apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 17, 18 str.). Planuojama teritorija patenka į krašto kelio 168 apsaugos zoną, kuri nustatoma 50 m nuo važiuojamosios dalies briaunos.
- **Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zona** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 20-22 str.). Planuojama teritorija patenka į geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zoną, kuri nustatoma po 20 metrų į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių.

4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos

- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 24 str.):
 1. Oro linijų apsaugos zonos:
 - 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
 - 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;
 2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.
 3. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 4. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.
 5. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių apsaugos zonos nenustatomos.
- **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 30 str.):
 1. Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja:
 - 1) ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;
 - 2) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.
 2. Dujų slėgio reguliavimo įrenginių apsaugos zona – žemės juosta aplink šį įrenginį:

- 1) dujų slėgio reguliavimo įrenginių (ne didesnio kaip 5 barų darbinio slėgio) apsaugos zonos ribos yra 2 metrai aplink šį įrenginį, o jeigu šis įrenginys yra pastate, apsaugos zonos ribos yra 2 metrai aplink šį pastatą;
 - 2) dujų slėgio reguliavimo įrenginių (didesnio kaip 5 barų darbinio slėgio, bet ne didesnio kaip 16 barų darbinio slėgio) apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį įrenginį, o jeigu šis įrenginys yra pastate, apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį pastatą.
- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 42 str.):
 1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, 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.
 3. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 4. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų apsaugos zona – 30 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių išorines ribas.
 5. Vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.
 - **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 45 str.):
 1. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų 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. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.
 3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.
 - **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 47, 48 str.):

Nustatomos šios šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos:

 - 1) šilumos perdavimo tinklų dalių:
 - a) antžeminių šilumos perdavimo tinklų vamzdynų;
 - b) požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų;
 - 2) šilumos perdavimo tinklų technologinių priklausinių:
 - a) šiluminių kamerų, sklendžių priežiūros statinių, drenažo šulinių, termofikacinio vandens bei drenažo siurblių, grupinių šilumos punktų;
 - b) išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų dydis:

 1. Antžeminių šilumos perdavimo tinklų vamzdynų ir požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdyno ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdyno esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.

2. Šiluminių kamerų, sklendžių priežiūros statinių, drenažo šulinių, termofikacinio vandens bei drenažo siurblių, grupinių šilumos punktų apsaugos zona – 5 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių ir (ar) statinių išorines ribas ir žemė po šia juosta.

3. Išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdžių paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta.

4.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos

- **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 59, 60 str.). Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/>, sklypas Nr. 3 patenka į nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritoriją – registrinį kompleksinį objektą – Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241), Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. teritoriją. Registruotų kultūros paveldo vertybių teritorijoms ir jų apsaugos zonoms yra taikomos Specialiųjų žemės ir miško naudojimo XIX skyriaus „Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona“ nuostatos.

Brėžinyje teritorijos ir apsaugos zonos žymimos pagal naujausius Kultūros vertybių registro duomenis. Nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR SŽNSĮ 60 str.):

1. Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, teritorijoje draudžiama naikinti ar kitaip žaloti kultūros paveldo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre.

Kultūros paveldo objektų teritorijose draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms, o jų apsaugos zonose – statyti statinius, kurie aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektus ar objektą, trukdytų juos apžvelgti.

Kultūros paveldo vertybių tvarkyba ir naudojimas vykdomi pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, tvarkomuosius paveldosaugos darbų projektus.

Remiantis Paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ (Žin. 2011, Nr. 109-5162). Prieš vykdant žemės judinimo darbus, planuojamose sklypuose, kuriuose nustatytos Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (pagal LR SŽNSĮ 59, 60 str.) turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytais reikalavimais.

4.4. Gamtinio karkaso teritorijos

Gamtinio karkaso planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta.

5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higienos būklės požiūriu.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) ir jo vėlesnėmis redakcijomis.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650) pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis 1996-08-15 LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu Nr. I-1495 (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną E, kurioje Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra (toliau – Transporto kompetencijų agentūra) ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, aerodromo apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;
- tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

Esamų taršos šaltinių, turinčių SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paveldosauginiu aspektu.

Planuojamos teritorijos dalis (sklypas Nr. 3) patenka į nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritoriją. Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/>, sklypas Nr. 3 patenka į registrinį kompleksinį objektą - Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241), Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. teritoriją.

Teritorijos suplanavimo sprendiniai parengti siekiant išvengti galimo neigiamo poveikio kultūros paveldo objektams. Planuojamai teritorijai patenkančiai į nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritoriją Paveldosaugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis:

1. „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu“ (Žin.,2004,Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais).
2. LR vyriausybės 2002 sausio 31 d. nutarimu Nr.152 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirų grupių tipinių apsaugos reglamentų patvirtinimo“ (TAR,1021100NUTA00000152).
3. Kultūros vertybių registro (toliau – KVR) apskaitos duomenis, kurie viešai prieinami adresu <http://kvr.kpd.lt/>, kurio duomenimis, planuojama teritorijos patenka į registrinį kompleksinį objektą – Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241), Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m., Klaipėdos g. teritoriją.
4. 2018-03-27 Kultūros paveldo prie Kultūros ministerijos ketvirtosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Aktu Nr.KPDRM-679 (toliau – Vertinimo tarybos aktas).
5. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, 59, 60 straipsniais (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862).
6. Paveldo tvarkybos darbų reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“.

Kultūros paveldo objektų teritorijose draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms, o jų apsaugos zonose – statyti statinius, kurie aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektus ar objektą, trukdytų juos apžvelgti.

Kultūros paveldo vertybių tvarkyba ir naudojimas vykdomi pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, tvarkomuosius paveldosaugos darbų projektus. Registruotų kultūros paveldo vertybių teritorijoms ir jų apsaugos zonoms yra taikomos Specialiųjų žemės ir miško naudojimo XIX skyriaus „Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona“ nuostatos (LR SŽNSĮ 59, 60 str.).

Remiantis Paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ (Žin. 2011, Nr. 109-5162). Prieš vykdant žemės judinimo darbus, planuojamose sklypuose, kuriuose nustatytos Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (pagal LR SŽNSĮ 59, 60 str.) turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytais reikalavimais.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - Klaipėdos g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, Kretingos m. (daugiabučių gyvenamųjų namų) kvartalo detalusis planas nustatomi sprendiniai užtikrina paveldosauginių reikalavimų laikymąsi planuojamoje teritorijoje ir nepažeidžia kultūros paveldo vertybių Bajorų geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 42241) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių, ir atitinka visus planuojamoje teritorijoje keliamus paveldosauginius reikalavimus.

GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:1000