

# UAB „ELBERTA“

## TERITORIJOS, ESANČIOS PRIE DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ, VILNIAUS G. 31, 33A, 35, KRETINGOS M., DETALUSIS PLANAS

### SPRENDINIAI

Darbo užsakovas ir planavimo organizatorius:



**Kretingos rajono  
savivaldybė**

Kretingos rajono savivaldybės  
administracijos direktorius

UAB „ELBERTA“ direktorė

Projekto vadovas



Jolanta Antanaitienė

Evaldas Ramanauskas

KAUNAS 2022

**Vykdytojai:**

PV. Evaldas Ramanauskas

PDV. Jurga Misiūnė

Inž. Jolanta Antanaitienė

## TURINYS

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> .....	<b>4</b>
<b>ĮVADAS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS</b> .....	<b>6</b>
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas .....	6
1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės.....	10
1.3. Kultūros paveldo teritorijos .....	11
1.4. Inžinerinė infrastruktūra.....	15
1.5. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai .....	15
<b>2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS</b> .....	<b>16</b>
2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai .....	16
2.2. Planuojamos teritorijos aplinkoje parengti atitinkamo ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai.....	18
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai.....	19
<b>3. SPRENDINIAI</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1. TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1.1.INDIVIDUALŪS TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI:</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1.2.BENDRIEJI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI:</b> .....	<b>27</b>
<b>3.2. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA</b> .....	<b>30</b>
<b>3.3. INŽINERINIAI OBJEKTAI</b> .....	<b>31</b>
<b>3.4. GAISRINĖ SAUGA</b> .....	<b>31</b>
<b>3.5. GAMTINIS KARKASAS, ŽELDYNAI BEI KRAŠTOVAIZDŽIO FORMAVIMO PRINCIPAL</b> .....	<b>32</b>
<b>4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS</b> .....	<b>33</b>
4.1. Susisiekimą elementų apsaugos zonos .....	34
4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos .....	34
4.3. Gamtinio karkaso teritorijos.....	35
<b>5. PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI. TVARKYMO PRIEMONĖS</b> .....	<b>36</b>
<b>GRAFINĖ DALIS</b> .....	<b>41</b>

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### IVADAS

Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Vilniaus g. 31, 33A, 35, Kretingos m., detalusis planas rengiamas remiantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Dėl teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Vilniaus g. 31, 33A, 35, Kretingos m., detaliojo plano rengimo 2019 m. lapkričio 15 d. Nr. A1-992.

Rengiamas detalusis planas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Detaliojo plano planavimo tikslai:** suformuoti žemės sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus, nustatyti užstatytų ir numatomų užstatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą, numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti, numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo (kultūros paveldo vietovių ir jų apsaugos zonų, kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų) apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai (pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir kita), inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar **kiti teritorijos naudojimo reglamentai:****

- Parengti racionalią susisiekimo sistemą nuo pagrindinio kelio iki planuojamos teritorijos, įvardinant pravažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
- Rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai;
- Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- Numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą;
- Nurodyti ir išlaikyti gretimų sklypų sanitarines apsaugos zonos ribas ir tvarkymo režimą;
- Įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
- Įvertinti visus teritorijoje galiojančius ir šalia planuojamos teritorijos patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus.

### Teritorijų planavimo dokumento rengimui taikomi teisės aktai:

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.

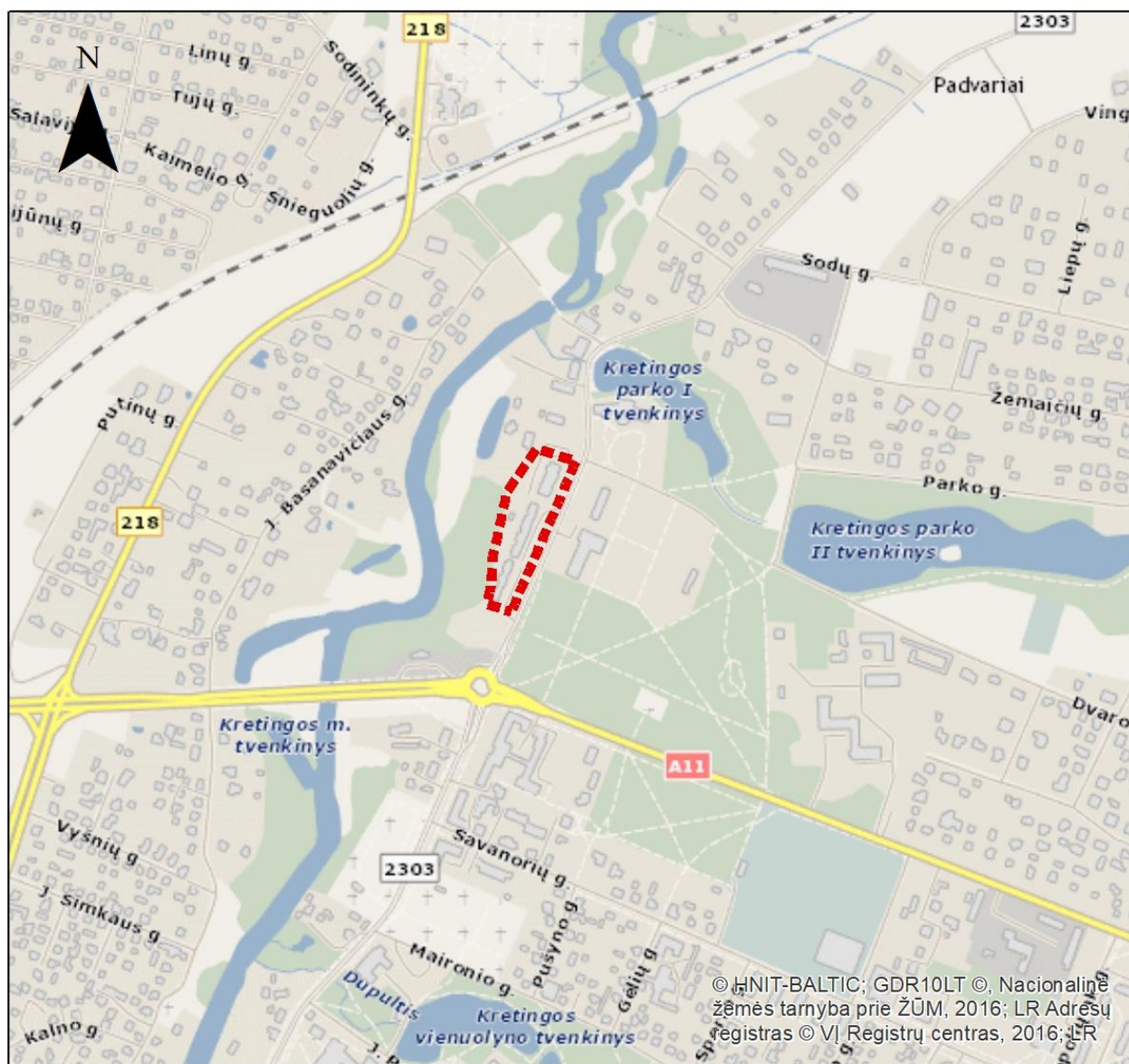
**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

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 šiaurinėje Kretingos dalyje, Kretingos dvaro sodybos (u.k. 318) teritorijoje. Planuojamos teritorijos plotas apie 1,21 ha.

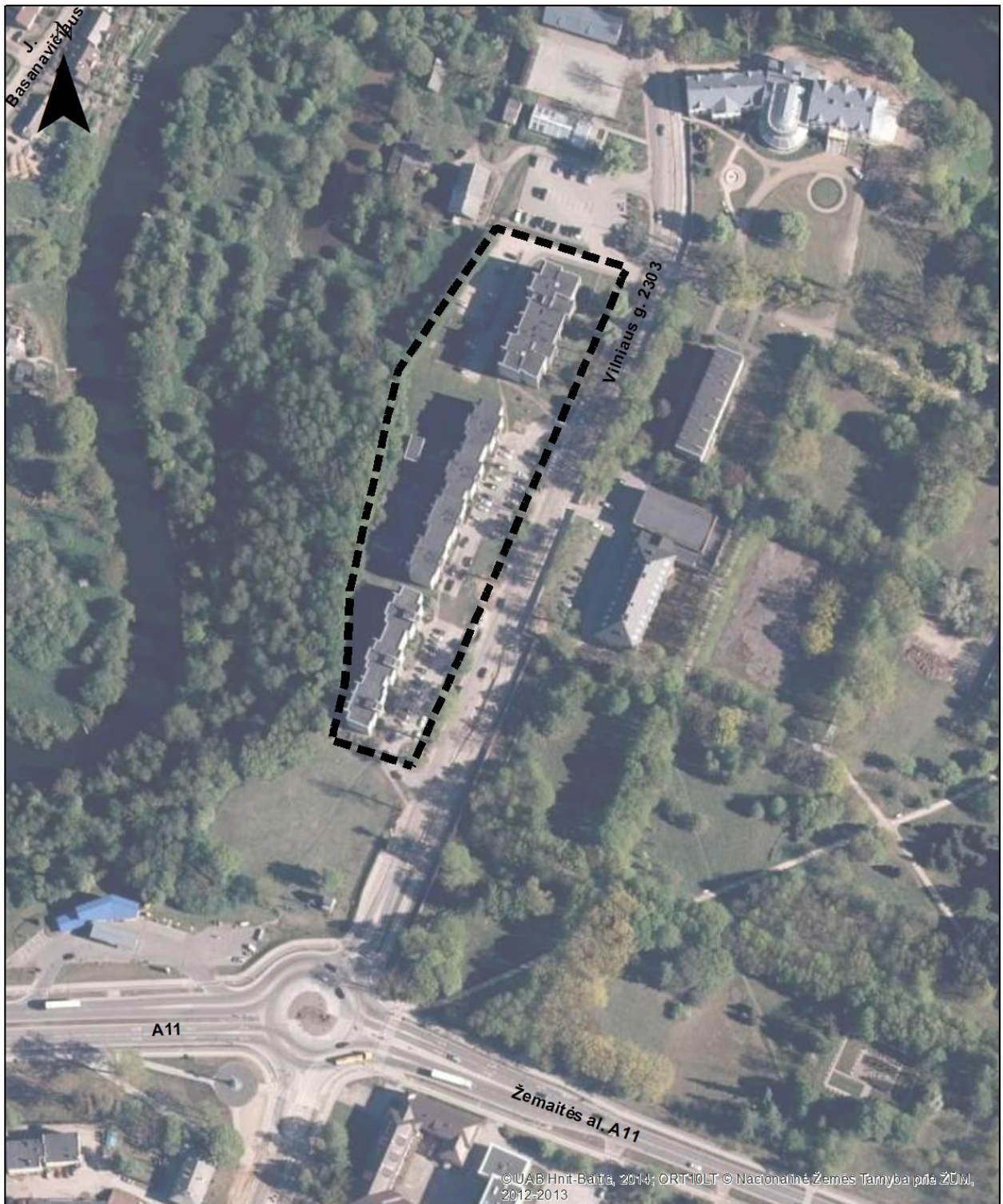


0 0,25 0,5 1 km

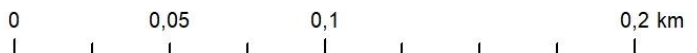


Planuojamos teritorijos ribos

1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema



Planuojamos teritorijos ribos



**2 pav.** Planuojamos teritorijos situacijos schema ant ortofotografinio pagrindo

### **Teritorijos teisinis statusas**

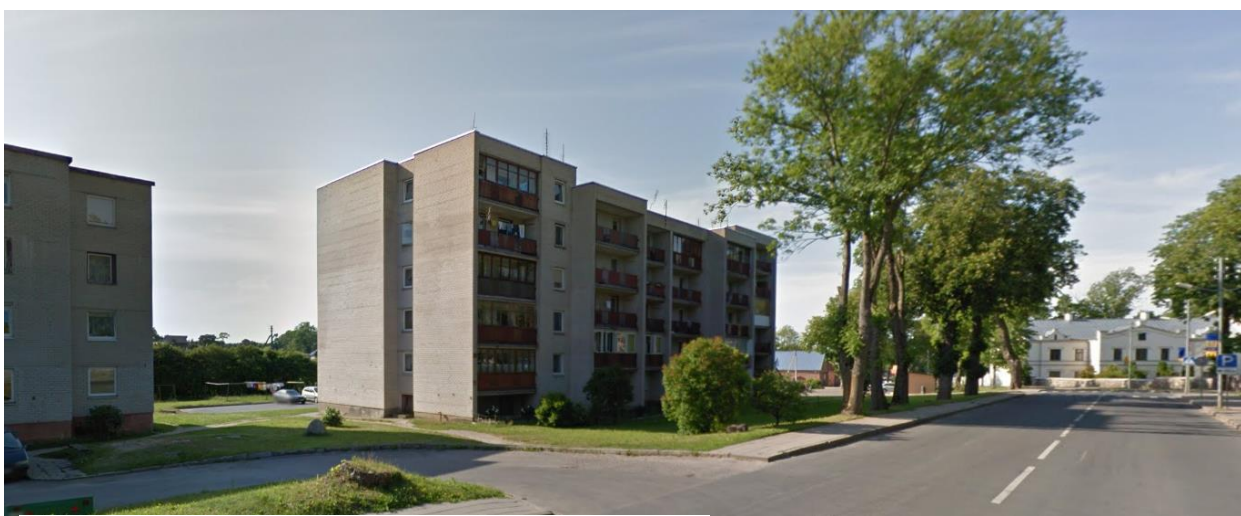
Teritorija, esanti prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų yra valstybinė žemė. Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas vienas komercinės paskirties objektų žemės sklypas Melioratorių g. 75A.

### **Esamas teritorijos sutvarkymas**

Planuojamoje teritorijoje prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų yra dalinai įrengti privažiavimai, pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės. Dalis automobilių stovėjimo aikštelių, pravažiavimų yra asfalto dangos, dalis žvyro. Žvyro danga yra įrengta gyventojams plečiant esamas aikšteles, pravažiavimus. Teritorijoje esantys pėsčiųjų takai betono plytelių, gruntiniai (praminti gyventojų). Planuojamos teritorijos aplinkos sutvarkymo elementai (pravažiavimai, takai, automobilių stovėjimo aikštelės ir kt.) yra susidėvėję, reikalingas atnaujinimas.



**3 pav.** Vilniaus gatvės perspektyva ties planuojama teritorija (planuojama teritorija kairėje).



**4 pav.** Planuojama teritorija ties pastatu Vilniaus g. 35.

### Gamtinė aplinka

Planuojama teritorija yra šalia Akmenos upės, rytinėje jos pusėje.

Daugiabučių gyvenamųjų namų aplinka nėra gausiai apželdinta. Vakarinėje pusėje ties Akmenos upės šlaitu išdėstyta krūmų juosta. Vilniaus gatvėje pasodintos liepos. Nuo gatvės pusės daugiabučių namų kiemus fragmentiškai izoliuoja alyvų krūmų grupės.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją – regioninės reikšmės migracijos koridorių (Akmenos upės migracijos koridorių). Migracijos koridorius Kretingos miesto bendrajame plane išskiriamas kaip degraduota gamtinio karkaso teritorija.

### Susisiekimo sistema

Planuojamos teritorijos dalys ribojasi su Vilniaus gatve, kuri yra rajoninis kelias 2303.



5 pav. Parengti gatvių žemėtvarkos projektai planuojamos teritorijos gretimybėse (šaltinis: [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt))

### Pastatai ir statiniai

Planuojamoje teritorijoje yra trys daugiabučiai gyvenamieji pastatai, transformatorinė. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius – 4, 5 aukštai.

Teritorijoje esantys pastatai ir jų svarbiausi rodikliai pateikti lentelėje.

1 lentelė. Planuojamos teritorijos objektai

Eil. Nr.	Adresas	Pastato paskirtis	Užstatytas plotas	Butų skaičius/ gyvenamosios paskirties patalpų skaičius	Aukštų skaičius	Pastatų savininkai/naudotojai/atstovai	Pastabos

1	Vilniaus g. 31	Gyvenamasis namas / Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)	703.00	32	4		Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamojū kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje). nekilnojamojo daikto kodas - 318
2	Vilniaus g. 33A	Gyvenamasis namas / Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)	895.00	40	4		Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamojū kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje). nekilnojamojo daikto kodas - 318
3	Vilniaus g. 35	Gyvenamasis namas / Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)	730.00	50	5		Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamojū kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje). nekilnojamojo daikto kodas - 318
4	Vilniaus g. 33T	<i>Transformatorinė TP-4 / Gamybos, pramonės</i>	55,00	-	1		Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamojū kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje). nekilnojamojo daikto kodas - 318

## 1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojama teritorija yra šalia Vilniaus gatvės, apsupta Kretingos dvaro sodybos parko teritorijos.

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

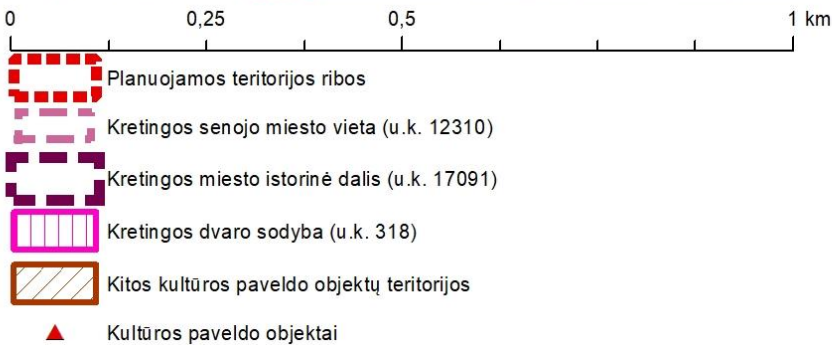
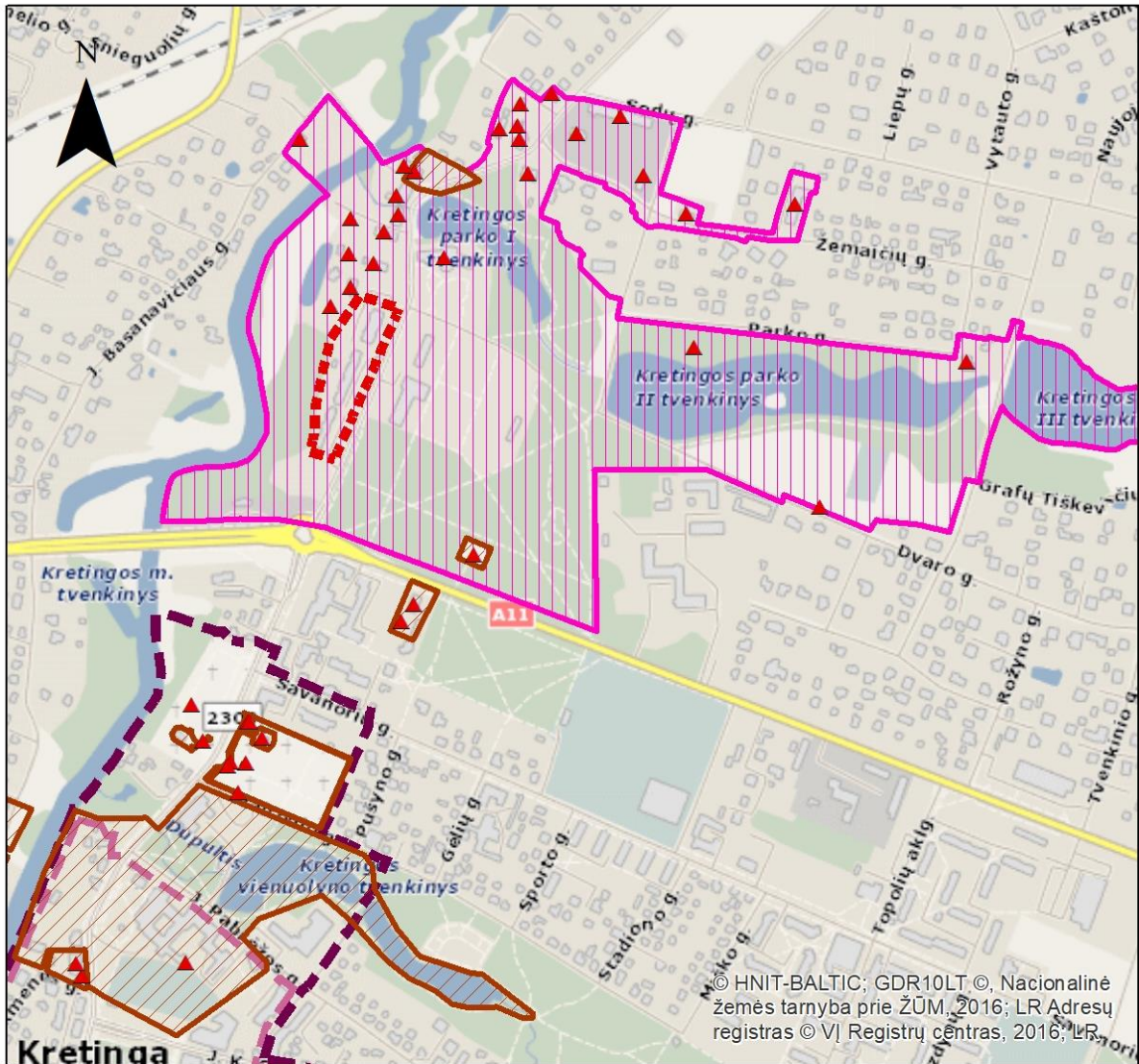
**2 lentelė:** Planuojamos teritorijos gretimybės

Eil. Nr.	Adresas	Žemės sklype esančių pastatų pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Žemės sklypo kad. Nr.	Žemės sklypų savininkai, naudotojai, atstovai	Pastabos
1	Vilniaus g. 37 (žemės sklypas)	Gyvenamasis namas - Vilniaus g. 37A / gyvenamoji (vieno buto pastatai);  Gyvenamasis namas / gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai);  Dvaro sodyba-Malūnas (vandens malūnas) - Vilniaus g. 41 / kultūros;  Dvaro sodyba-Sandėlis (ratinė) - Vilniaus g. 39 / kultūros;  Amatų centras (ūkinis pastatas) - Vilniaus g. 37 / kultūros;  Vilniaus g. 43 - Šiltnamiai / kita (šiltnamių); Administracinis (ūkvedžio) pastatas / administracinė; Tvertas (arklidės liekanos) / pagalbinių ūkių; Daržinė / pagalbinių ūkių; Sandėliai / pagalbinių ūkių.	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos		5634/0006:355		Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

### 1.3. Kultūros paveldo teritorijos

Planuojama teritorija yra Kretingos dvaro sodybos (u.k. 318) teritorijoje.

### KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ ĮVERTINIMAS M 1:7500



**6 pav.** Kultūros paveldo objektų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje

Kretingos dvaro sodybos parkas (u.k. 22520). Kretingos dvaro sodybos parkas (u.k. 22520) yra Kretingos dvaro sodybos komplekso (u.k. 318) dalis. Nuo 1958 m. Kretingos dvaro sodybos parkas saugomas valstybės, 1986 m. jis paskelbtas vietinės reikšmės gamtos paminklu, o 1997 m. vasario 20 d. įtrauktas į Lietuvos kultūros vertybių registrą.

Parko teritorija yra šiaurinėje miesto dalyje prie rajoninio kelio Nr. 2303 (Vilniaus g., Salantų g.). Vakarinėje dalyje parkas ribojasi su Akmenos upe. Kretingos dvaro sodyba (u.k. 318) užima 42,7 ha ploto teritoriją, jai nustatytas vizualinės apsaugos pozonis.

Kretingos dvaro sodybos parko įkūrimas siejamas su Kretingos dvaro vystymusi. Pirmuosiuose istoriniuose šaltiniuose paminėta, kad jau XVI a. buvo Kretingos valstybinis dvaras, priklausęs LDK valdovui. Parkui pradžia davė Vilniaus vyskupo I. J. Masalskio įkurtas didžiulis vaismedžių sodas (XVIII a.). Šalia jo XIX a. I p. dvarą valdė grafai Zubovai, įkūrė landšaftinio (angliškojo) stiliaus parką. 1874 m. dvarą įsigijo grafas J. Tiškevičius. Jis įrengė Žiemos sodą, pertvarkė parką. Jame buvo sukurti prancūziško stiliaus parkams būdingi elementai: kaskadiniai tvenkiniai, krioklys, altanos, fontanai, skulptūros, geometriniai gėlynai.

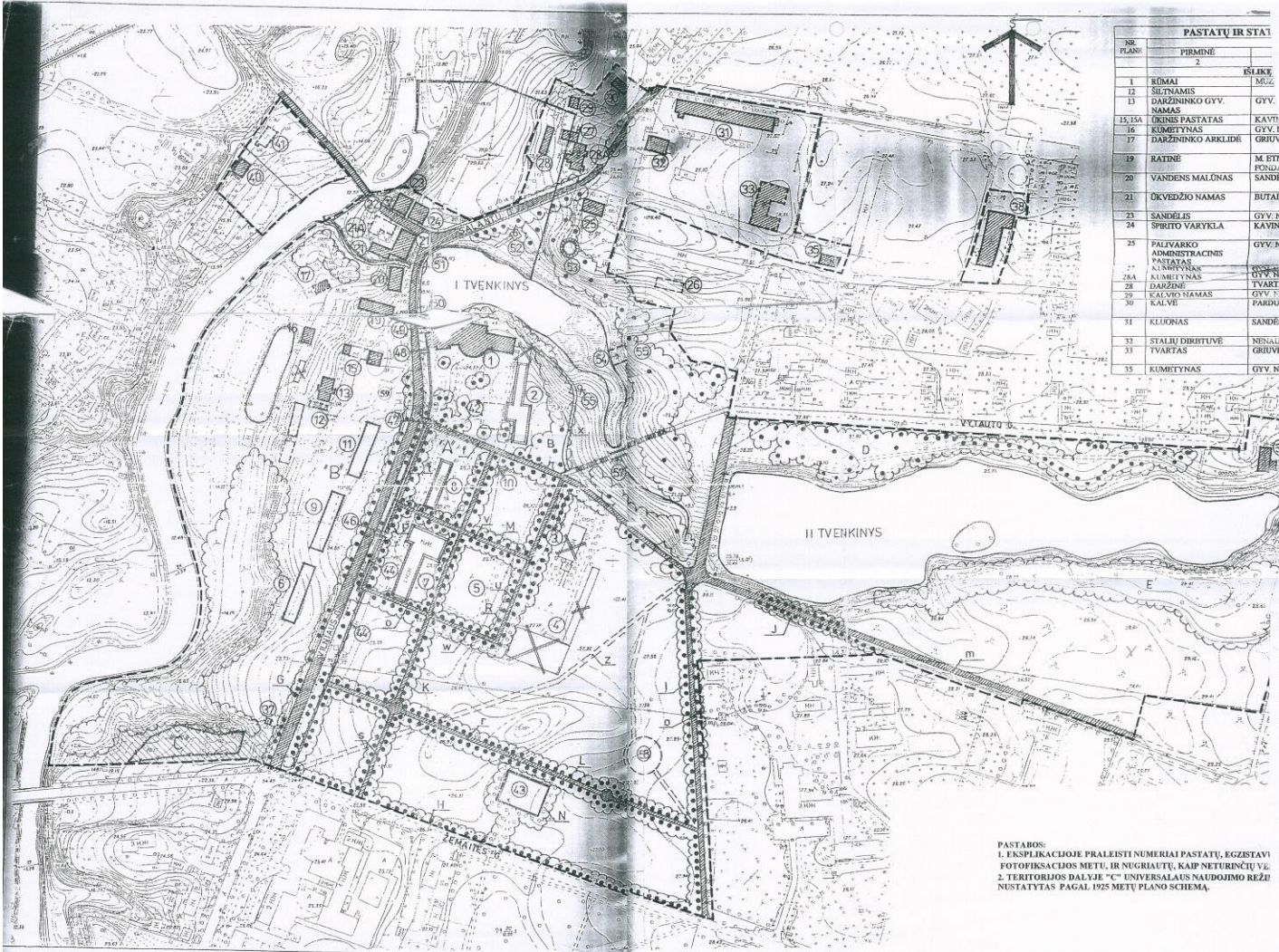
Sovietmečiu parko vientisumas buvo suardytas. XX a. viduryje vaismedžių sodas buvo iškirstas, pietinėje jo dalyje įrengtos karių kapinės. Rerezentacinėje parko dalyje pastatyti Kretingos žemės ūkio technikumui pastatai: rūmų priestatas (nugriautas 2016 m.), bendrabučiai, katilinė, garažai, įrengta asfaltuota žaidimų aikštelė. Dabar dvaro rūmuose veikia Kretingos muziejus (nuo 1992 m.).

Remiantis Kultūros paveldo tvarkymo 2014-05-05 akto Nr. KPD-AV-694 duomenimis, parkas pradėtas kurti XVIII a. pab., rekonstruotas – XIX a. I p., 1878-1880 m., tvarkytas – XX a. I p., XX a. pab. – XXI a. pr. (1878–1880 m. parko rekonstrukcijos autorius – matininkas Šostakas, daržininkas Haidukas; 1978 m. parko želdinių atnaujinimo autorius – architektas A. J. Knyva, 2004 m. parko tvarkymo projekto autorė – arch. N. Kazakevičiūtė).

Pagal minėtą Kultūros paveldo tvarkymo aktą, parko vertingosios savybės yra:

- planavimo sprendiniai – mišraus parko su taisyklingu geometrinio planavimo alėjų tinklu centrinėje ir pietinėje dalyse bei peizažinėmis šiaurės, rytine dalimis planinė erdvinė kompozicija;
- įvairūs mažosios architektūros statiniai ir vaizduojamojo meno formos – apskritimo plano I-mojo fontano, esančio šiaurės vakarinėje dalyje, tipas; krioklys iš stambių lauko akmenų parko šiaurinėje dalyje; dvipusis akmeninis suolas parko šiaurinėje dalyje; akmuo parko šiaurinėje dalyje;
- žemės ir jos paviršiaus elementai – natūralus, banguotas teritorijos reljefas šiaurės, rytinėse parko dalyse; lygus teritorijos reljefas centrinėje ir pietinėse parko dalyse; apžvalgos kalvelė parko šiaurinėje dalyje;
- takai, keliai ar jų dalys, dangos – parko centrinę ir pietinę geometriškai suplanuotas dalis skaidančių tiesių takų-alėjų trasos; lenktų ir vingiuotų parko takų šiaurės ir rytinėje parko dalyse trasos;
- želdynai ir želdiniai – medžių masyvai, grupės (vyrauja vietinės medžių rūšys – ąžuolas paprastas, liepa mažalapė, klevas paprastas, guoba kalninė, uosis paprastas; introdukuotieji medžiai – kaštonas paprastas, maumedis europinis, maumedis japoninis, tuja paprastoji; mažalapė liepa alėjos parko centrinėje ir pietinėje geometriškai suplanuotose dalyse; paprastųjų kaštonų alėjos parko pietrytinėje ir rytinėje dalyse; paprastųjų ąžuolų eilė parko šiaurinėje dalyje; pavieniai medžiai, išskirtini: paprastieji ąžuolai, kurių skersmuo iki 1,76 m rūmų parteryje ir centrinėje parko dalyje);
- upės natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai – parko vandens telkinių sistema, kurią sudaro 3 tvenkiniai, esantys centrinėje ir rytinėje teritorijos dalyse; išskirtinas II-asis tvenkinys su apskrita salele.

Kretingos dvaro sodybos parko teritorijoje tvarkymo darbai turi būti atliekami vadovaujantis Kretingos dvaro sodybos apsaugos reglamentu, patvirtintu 2004 m. birželio 7 d. LR Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-143.



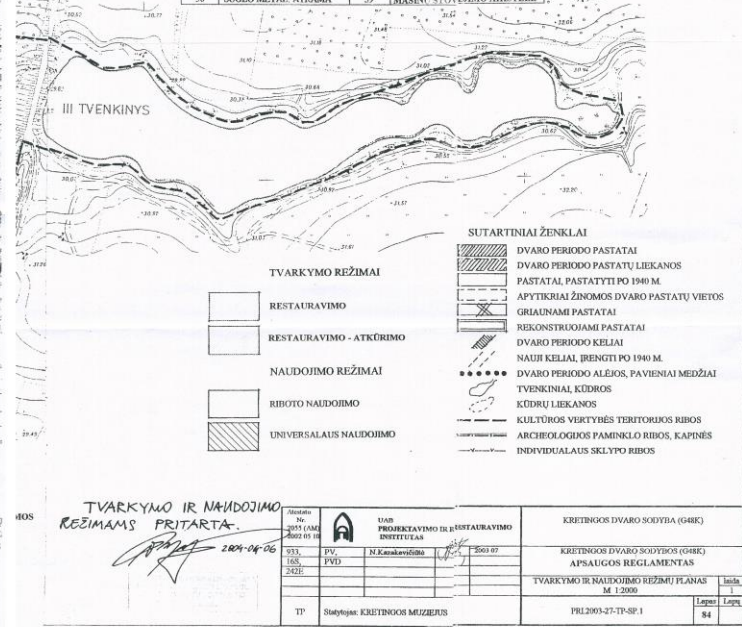
PASTATŲ IR STAT. PLANAS		
NR. PLANS	PVMINIS	ISLŪKIS
1	REIDAI	ISLŪKIS
12	SILTINAMIS	GYV. NAMAS
13	DARŽININKO GYV. NAMAS	GYV. NAMAS
15, 15A	ŪKINIS PASTATAS	KAVINĖ
16	KUMETYNAS	GYV. NAMAS
17	DARŽININKO ARKLYDĖ	GRUBUVĖ
19	RATINĖ	M. ETNOGR. FONDAI
20	VANDENS MALŪNAS	SANDELIS
21	ŪKVEDŽIO NAMAS	BUTALĖ
23	SANDELIS	GYV. NAMAS
24	SPRITO VARYKLA	KAVINĖ
25	PALVARKO ADMINISTRACINIS PASTATAS	GYV. NAMAS
28A	KUMETYNAS	GYV. NAMAS
28B	DARŽINĖ	TVARKAS
29	KALVIO NAMAS	GYV. NAMAS
30	KALVĖ	PARDUOTI
31	KLIJONAS	SANDELIS
32	STALIŲ DIRBŪVĖ	NENAUDOJ. GRUBUVĖ
33	TVARKAS	M. STATYBINIŲ DIRB.
35	KUMETYNAS	GYV. NAMAS

PASTABOS:  
 1. EKSPLIKACIJOJE PRALEISTI NUMERIAI PASTATŲ, EGZISTAVI FOTOFIKSACIJOS METU, IR NUGRAIYTI, KAIP NETURINČIŲ VĖ. 2. TERITORIJOS DALYJE "C" UNIVERSALUS NAUDOJIMO REŽIMAS NESTATYTAS PAGAL 1925 METŲ PLANO SCHEMĄ.

EKSPLIKACIJA	
1	2
(TIESINYS)	PERSPEKTYVINĖ
36	LIGONINĖ
38	TVARKAS
40	NAMAS
PASTATAI	
MUZIEJUS	
MILTINAMIS	
GYV. NAMAS	
DELIS	
KAVINĖ, GRANŽERĖJA	
GYV. NAMAS	
MUZIEJAUS PAGALB. PATALPOS	
M. ETNOGRAFINIAI FONDAI	
M. ETNOGRAFINĖ	
M. ETNOGRAFINĖ	
M. ETNOGRAFINĖ	
OROS	
T.AUTODAILININKŲ DIRBŪVĖS	
GYV. NAMAS	
M. EKSPLOZICIJ. KAVINĖ	
INFORMACIJOS CENTRAS	
GYV. NAMAS	
GYV. NAMAS	
ŪKINIS PASTATAS	
GYV. NAMAS	
M. KAVIRINKYSTĖS EKSPLOZICIJ. SALES	
M. STATYBINIŲ DIRB.	
M. STATYBINIŲ DIRB.	
DIEŠTARATORIŲ DIRB.	

EKSPLIKACIJA			
1	2	3	4
(TIESINYS)	GYV. NAMAS	DALIJININKŲ KŪRYB. D.	MAST. AUKŠT.
36	LIGONINĖ	GYV. NAMAS	DALIJININKŲ KŪRYB. D.
38	TVARKAS	GRUBŲ SANDĖLIS	MAST. AUKŠT.
40	NAMAS	GYV. NAMAS	ETNOGRAF. EKSP. NAMAS
PASTATALIŲ PASTATYTI PO 1940 M.			
2	ZĖMĖS ŪKIO MOKYKL. MOKOMASIS KORP.	TA PATI	M. PONDAI
3	KAVINĖ	NENAUDOJAMA	GYV. LIUAMA
4	GARAZAI	GARAZAI	GYV. LIUAMA
7	SPRITO SALE	SPRITO SALE	SPRITO SALE, REKONSTR.
8	BENDRABŪTIS	BENDRABŪTIS	VIEŠIS SITIS, REKONSTR.
10	TRANSFORMATORINĖ	TRANSFORMATOR.	GYV. LIUAMA
17	TRANSFORMATORINĖ	TRANSFORMATOR.	TRANSFORMATORINĖ
6	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS
9	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS
11	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS
14	ŪKINIS PASTATAS	ŪKINIS PASTATAS	GYV. NAMAS
22	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS	GYV. NAMAS
SUNKIŠIŲ DVARŲ PASTATŲ VIETŲ IR ATSTATOMAS			
21A	ŪKVEDŽIO NAMO FLIG.	ATSTATOMAS	VIEŠIS SITIS
26	DARŽINĖ		
41	GYV. NAMAS		
42	VASARNAMIS		
KITI GENPLANO ELEMENTAI			
5	SPORTO AIKŠTELĖ	51	UZTVANKA
43	KARIŲ KAPINĖS	52	MEDINIS KRYŽIS
44	PELŲ MŪRO VIETA	53	KALNĖLIS
45	AKMENŲ MŪRO VIETA	54	KROKILYS
46	METALINIAI VARTAI	55	AKMENINIS SIENAS
47	METALINIAI VARTAI	56	AKMUO
48	METALINIAI VARTAI	57	PESČIŲ TILTELIS
49	METALINIAI VARTAI	58	ASTRONOMINIS SKAIDORIBIS
50	SUKLO METAL. ATRAMA	59	MAŠINŲ STOV. VIET. AIKŠTELĖ

PATVIRTINTA  
 Lietuvos Respublikos kultūros ministro  
 2004..... m. .... mėn. .... d. Nr. ....  
 SUSISIEKIMO BRANGA:  
 1. PAGRINDINIS ĮVAŽIAVIMO KELIAS "A"  
 2. SILENJIJŲ KELIAI "B, C, P, O, M"  
 3. SILENJIJŲ TAKAI "F, G, R, T, U, V, W, X, Y"  
 ŽELIKNIAI:  
 1. MEDŽIŲ RETMĖS "a, b, c, d, e, f"  
 2. LIEPŲ ALėja "g"  
 3. KAŠTONŲ ALėja "h, l, j"  
 4. KARKŲ LIEPŲ ALėja "k, m, n, p, q"



TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS PRITARTA.  
 2004-04-26  
 [Signature]

Projektas Nr. 2003 (AM) 2003-10-14	UAB PROJEKTAVIMO IR RESTAURAVIMO INSTITUTAS	KRETINGOS DVARŲ SODYBA (G48K)
933, 165, 2422	PV, PVD, N. Kazakevičiūtė	KRETINGOS DVARŲ SODYBOS (G48K) APSAUGOS REGLAMENTAS
		TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMŲ PLANAS M 1:2000
TP	Stalybos: KRETINGOS MUZIEJUS	Legenda: 84

2.2. pav. Kretingos dvaro sodybos (u.k. 318) apsaugos reglamento Tvarkymo ir naudojimo režimo plano kopija (PV N. Kazakevičiūtė, 2004).

Detaliojo plano rengimo metu įvertinami šie Kretingos dvaro sodybos apsaugos reglamento nurodymai:

- būtina išsaugoti dvaro sodybos kaip lokalinio kraštovaizdžio formavimo esamoje aplinkoje komponentą, neintensyvinti jau esamos aplinkos urbanizavimo;
- išsaugoti esamą kraštovaizdį, sutvarkyti Akmenos upės slėnį, želdinius, nugriaunant menkaverčius savavališkus statinius;

Remiantis Buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų apsaugos bendraisiais nuostatais, patvirtintais LR Vyriausybės 1993 m. gegužės 27 d. nutarimu Nr. 369, yra saugomas istoriškai susiformavęs ir išlikęs vientisas sodybos sklypas su visais jame esančiais įvairios paskirties elementais. Todėl šiuo metu į Kretingos dvaro sodybos teritoriją patenkantys kultūros paveldo objektų žemės sklypai bei kito panaudojimo sklypai ar teritorijos turi būti formuojami kaip vientisa Kretingos dvaro sodybos teritorija.

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

Atliekų surinkimo konteineriai pastatyti Vilniaus gatvėje.

#### **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.

## 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 bendroju planu, patvirtintu Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gegužės 13 d. sprendimu Nr. T2-178 (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00086222).



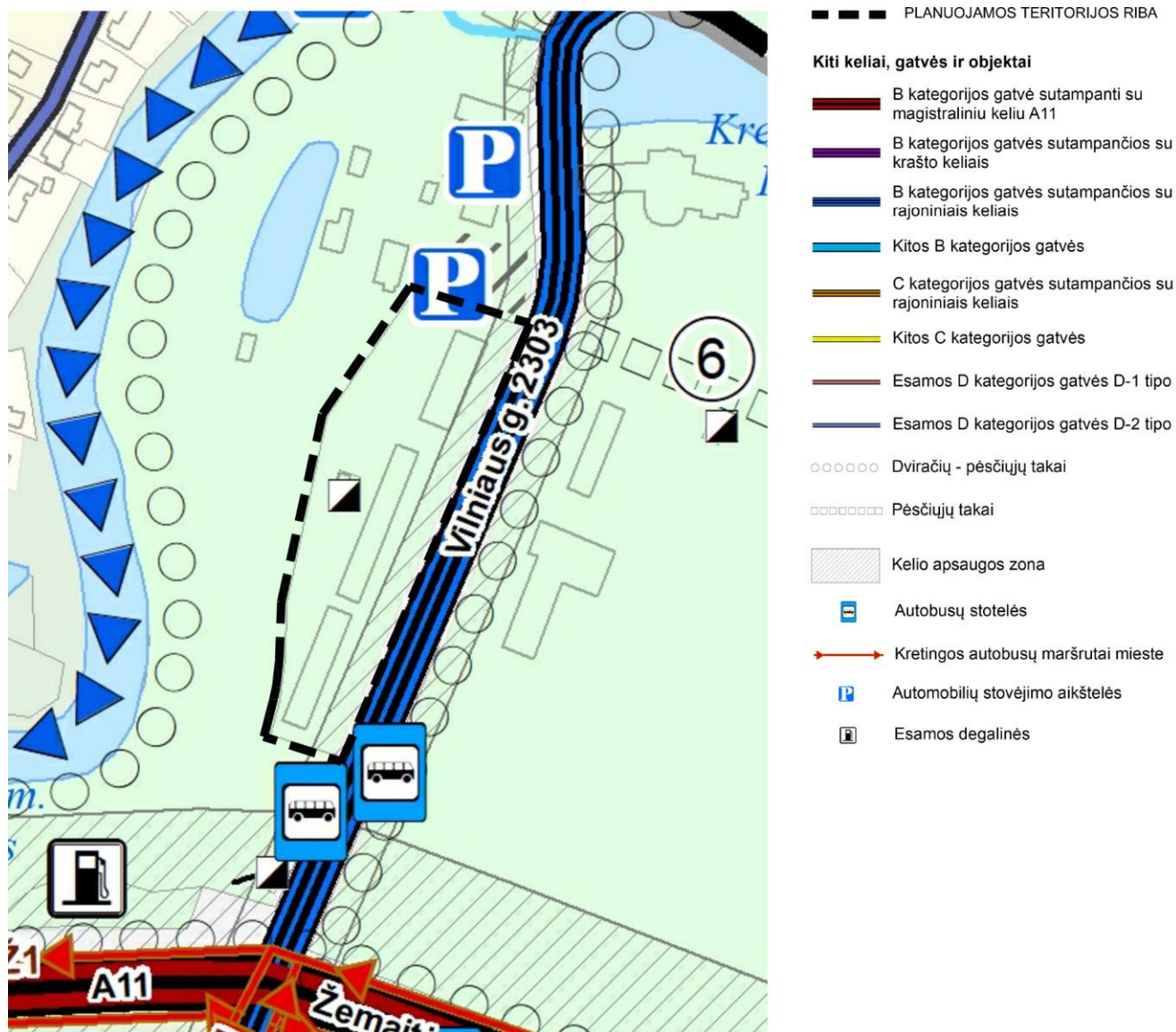
### TERITORIJŲ NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Žymėjimas	Nr. (indeksas)	FUNKCINĖS ZONOS / Plėtros būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis / teritorijų naudojimo tipai	Žemės naudojimo būdai	H. aukštų sk.	UT užstatymo tankis, %	UI užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipai
	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 būdą atitinkantys žemės naudojimo būdai.	-	-	-	Nustatoma pagal kultūros paveldo apsaugos reikalavimus

7 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 sprendimais planuojama teritorija patenka į konservacinės paskirties žemės funkcinę zoną, kuriai nustatyta žemės paskirtis– konservacinės paskirties / kitos

paskirties žemė, teritorijų naudojimo tipas – kultūros paveldo sklypai; kiti teritorijos naudojimą atitinkantis teritorijos naudojimo tipai.



**8 pav.** Ištrauka iš Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies bendrojo plano keitimo II tomo „Kretingos miestas ir jo apylinkės“ brėžinio Susisiekimo infrastruktūra.

Kretingos miesto bendrajame plane gatvėms, kurios ribojasi su planuojama teritorija, nustatytos šios kategorijos:

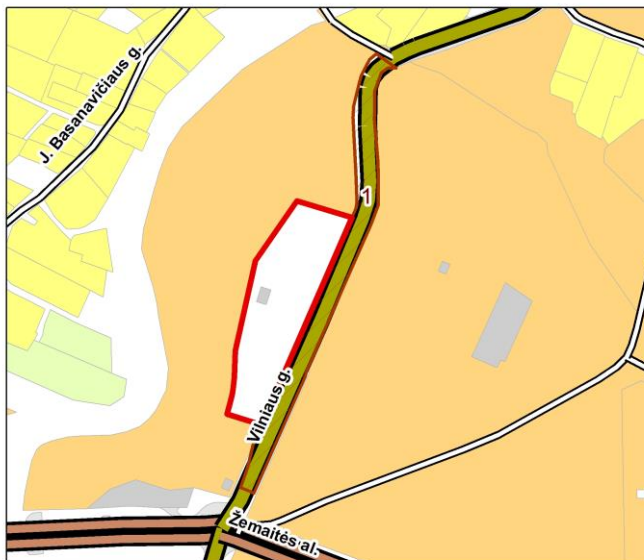
Vilniaus g. – B kategorija, sutampa su rajoniniu keliu 2303.

Vilniaus gatvės trasa numatytas dviračių–pėsčiųjų takas, kuris sudaro svarbiausių miesto dviračių–pėsčiųjų ryšių sistemą.

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

Planuojamos teritorijos aplinkoje yra parengti šie detalieji planai:

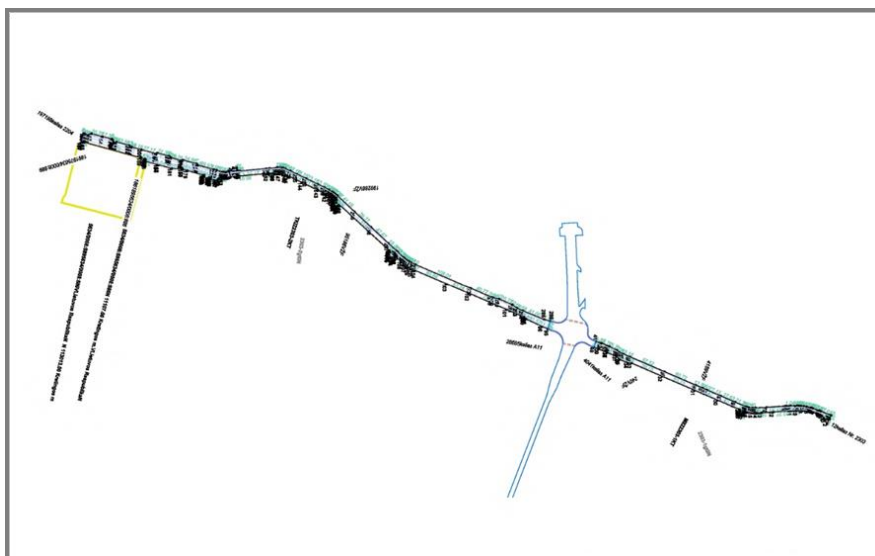
1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. A1-1107 patvirtintas žemės sklypo prie inžinerinio statinio kelio Kretinga - Kūlupėnai, kelias Nr. 2303 (0,00 - 1,471 km) Kretingoje, žemės formavimo ir pertvarkymo projektas.



9 pav. Teritorijų planavimo dokumentų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje.

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

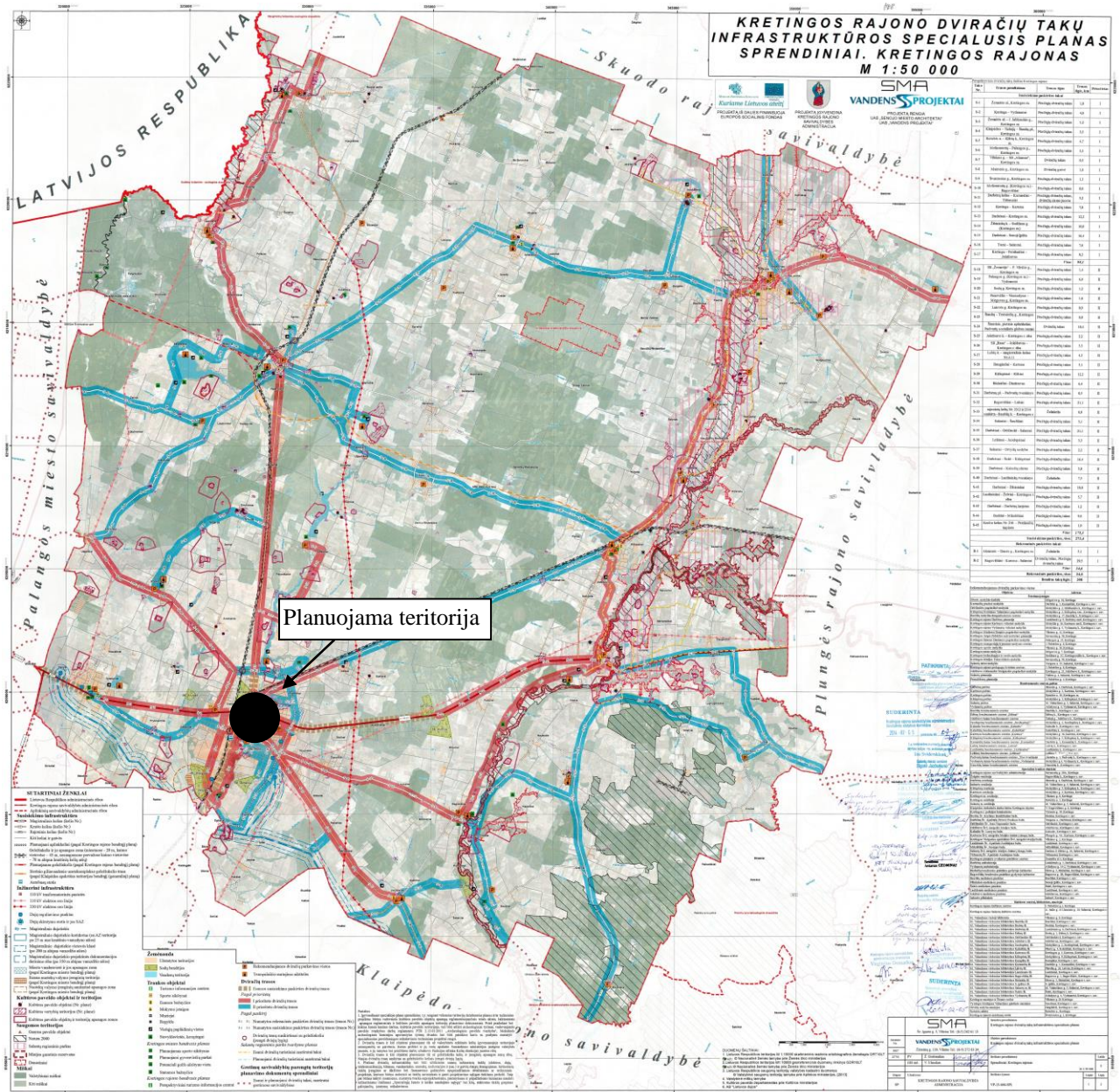
1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. A1-1107 patvirtintas žemės sklypo prie inžinerinio statinio kelio Kretinga - Kūlupėnai, kelias Nr. 2303 (0,00 - 1,471 km) Kretingoje, žemės formavimo ir pertvarkymo projektas.



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

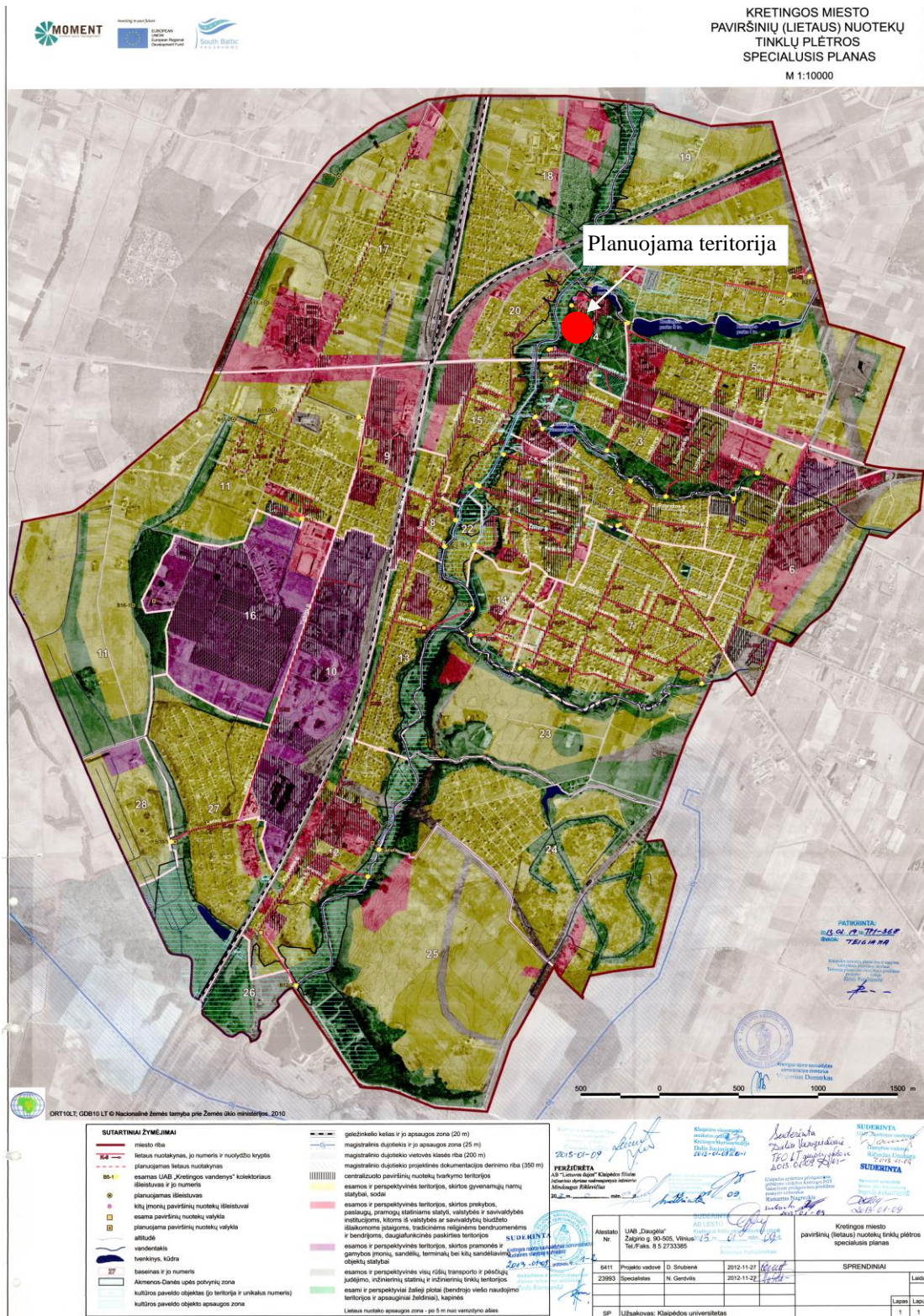
Planuojamoje teritorijoje galioja šie aukštesnio lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-114 patvirtintas Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas.
2. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų plėtros specialusis planas.
3. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T2-379 patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.
4. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2005 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas.
5. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T2-288 patvirtintas Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas.



10 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-114 patvirtintas Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).

TERITORIJOS, ESANČIOS PRIE DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ, VILNAUS G. 31, 33A, 35, KRETINGOS M., DETALUSIS PLANAS. Esamos būklės įvertinimas



11 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų plėtros specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).





### 3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų suformuojami trys nauji žemės sklypai. Žemės sklypų paskirtis – kitos paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė. Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kultūros paveldo sklypai. Taip pat įvertinamas vienas esamas transformatorinės žemės sklypas.

#### 3.1. Teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypams nustatomi atskiri individualūs ir bendrieji teritorijų naudojimo reglamentai.

##### 3.1.1. Individualūs teritorijų naudojimo reglamentai:

Žemės sklypams nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 1, Vilniaus g. 31.

Žemės sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje prie 4 aukštų 32 butų gyvenamojo pastato. Numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją - Kretingos dvaro sodybos kompleksą (u.k. 318) ir komplekso dalį – Kretingos dvaro sodybos parką (u.k. 22520).

Numatomas žemės sklypo plotas – 2961 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypui nustatoma teritorijos naudojimo reglamentą sudaro:

##### **Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipas – konservacinės teritorijos zona (teritorijų naudojimo tipas nenustatomas).

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (K), konservacinės paskirties žemė (C).

Žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2, kodas 3272), kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2, kodas 313).

Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m) – 13 m.

Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m) – 36,30 m.

Užstatymo tankis (%) – 24 %.

Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis) – 0,96.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) – 35 %.

##### **Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

Pastatų aukštų skaičius – 4.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

Servitutai:

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202);
- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).

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)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype numatoma vieta žaidimų aikštei.

Žemės sklype yra 19 vietų automobiliams, papildomai numatoma įrengti 7 vietas platinant esamą automobilių stovėjimo aikštelę. Dalis gyventojų automobilių galės būti statomi viešojoje aikštelėje prie Kretingos dvaro sodybos muziejaus pastatų (Vilniaus g. 37).

Įvažiavimas į žemės sklypą iš Vilniaus gatvės, esama įvažė, per kaimyninį žemės sklypą.

Žemės sklype numatomas servitutas tako įrengimui, kuriuo galėtų bendrai naudotis gyventojai, Kretingos dvaro sodybos lankytojai.

Sklypas Nr. 2, Vilniaus g. 33A.

Žemės sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje prie 4 aukštų 40 butų gyvenamojo pastato. Numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją - Kretingos dvaro sodybos kompleksą (u.k. 318) ir komplekso dalį – Kretingos dvaro sodybos parką (u.k. 22520).

Numatomas žemės sklypo plotas – 5339 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypui nustatoma teritorijos naudojimo reglamentą sudaro:

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipas – konservacinės teritorijos zona (teritorijų naudojimo tipas nenustatomas).

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (K), konservacinės paskirties žemė (C).

Žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2, kodas 3272), kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2, kodas 313).

Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m) – 13 m.

Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m) – 36,60 m.

Užstatymo tankis (%) – 16 %.

Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis) – 0,64.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) – 45 %.

**Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

Pastatų aukštų skaičius – 4.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

Servitutai:

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202);
- Kelio 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).

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)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype numatoma vieta žaidimų aikštei.

Žemės sklype yra 40 vietų automobiliams (esamų vietų skaičius taip pat 40).

Įvažiavimas į žemės sklypą iš Vilniaus gatvės, esama įvažė.

Žemės sklype numatomas servitutas tako įrengimui, kuriuo galėtų bendrai naudotis gyventojai, Kretingos dvaro sodybos lankytojai. Taip pat sklype numatomas servitutas privažiavimui prie transformatorinės pastato Vilniaus g. 33T.

Sklypas Nr. 3, Vilniaus g. 35.

Žemės sklypas formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje prie 5 aukštų 50 butų gyvenamojo pastato. Numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją - Kretingos dvaro sodybos kompleksą (u.k. 318) ir komplekso dalį – Kretingos dvaro sodybos parką (u.k. 22520).

Numatomas žemės sklypo plotas – 3786 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypui nustatoma teritorijos naudojimo reglamentą sudaro:

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipas – konservacinės teritorijos zona (teritorijų naudojimo tipas nenustatomas).

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (K), konservacinės paskirties žemė (C).

Žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2, kodas 3272), kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2, kodas 313).

Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m) – 16 m.

Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m) – 39,10 m.

Užstatymo tankis (%) – 21 %.

Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis) – 1,05.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) – 35 %.

**Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

Pastatų aukštų skaičius – 5.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

Servitutai:

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202);
- Kelio 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).

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)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype numatoma vieta žaidimų aikštei.

Žemės sklype yra numatomos 48 vietos automobiliams, kai esamų vietų skaičius – 23. Dalis gyventojų automobilių galės būti statomi viešoje aikštelėje prie Kretingos dvaro sodybos muziejaus pastatų (Vilniaus g. 37).

Įvažiavimas į žemės sklypą iš Vilniaus gatvės, esama įvažė. Įvažiavimas dalinasi kartu su kaimyniniu žemės sklypu.

Žemės sklype numatomas servitutas tako įrengimui, kuriuo galėtų bendrai naudotis gyventojai, Kretingos dvaro sodybos lankytojai. Taip pat sklype numatomas servitutas privažiavimui prie transformatorinės pastato Vilniaus g. 33T.

Sklypas Nr. 4, Vilniaus g. 33T.

Esamas žemės sklypas. Sklype yra transformatorinės pastatas. Sklypas inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją - Kretingos dvaro sodybos kompleksą (u.k. 318) ir komplekso dalį – Kretingos dvaro sodybos parką (u.k. 22520).

Žemės sklypo plotas – 150 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypui nustatomą teritorijos naudojimo reglamentą sudaro:

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipas – konservacinės teritorijos zona (teritorijų naudojimo tipas nenustatomas).

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (K), konservacinės paskirties žemė (C).

Žemės naudojimo būdai – Susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II, kodas 3181), kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2, kodas 313).

Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m) – 6 m.

Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m) – 29,20 m.

Užstatymo tankis (%) – 37 %.

Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis) – 0,37.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) – 10 %.

**Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

Pastatų aukštų skaičius – 1.

Statinių paskirtys – Transformatorinė TP-4 / Gamybos, pramonės.

Servitutai – nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos

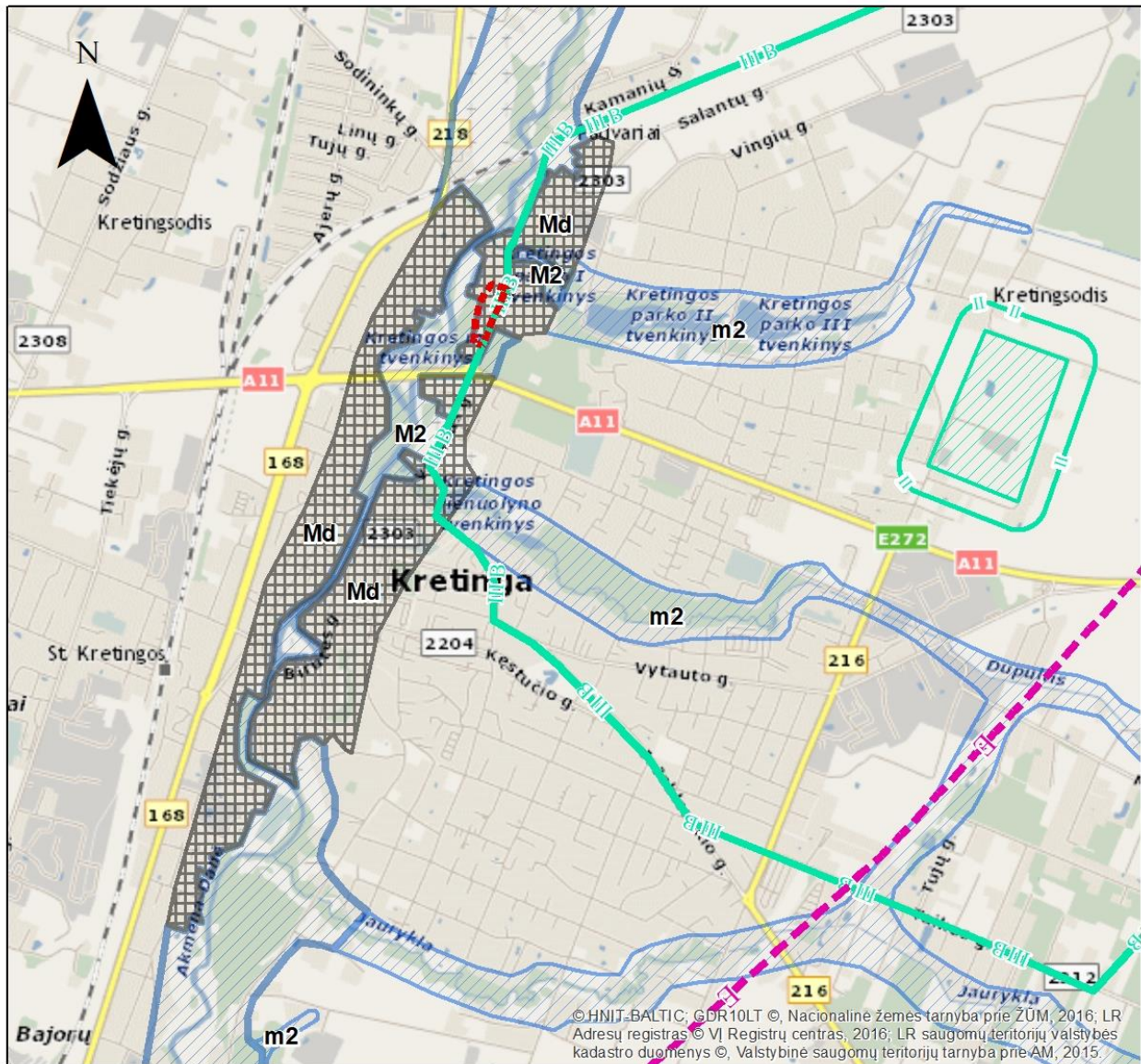
Prie žemės sklypo privažiuojama per sklypo Nr. 2 ir Nr. 3 teritorijas servituto teisėmis.

### 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“ patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 (Žin., 2010, Nr. 116-5944) bei jo pakeitimus.
  - 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 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 bei kiti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Gamtinio karkaso, Kretingos vandenvietės apsaugos zonų ir Palangos aerodromo apsaugos zonų situacija pateikiama 3.1 pav.



0 0,25 0,5 1 km

-  Planuojamos teritorijos ribos
-  1-oji apsaugos juosta (vandenvietė)
-  2-oji apsaugos juosta
-  3B-oji apsaugos juosta
-  Palangos aerodromo E apsaugos zona

**GAMTINIS KARKASAS**

-  M2 - Regioninės reikšmės migracijos koridoriai (silpno geokologinio potencialo)
-  m2 - Rajoninės ir vietinės reikšmės migracijos koridoriai (silpno geokologinio potencialo)
-  d - degraduotos gamtinio karkaso teritorijos

**3.1 pav.** Gamtinio karkaso, Kretingos vandenvietės apsaugos zonų ir Palangos aerodromo apsaugos zonų situacija

### 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.), numatoma susisiekimo infrastruktūros plėtra tankiai užstatylose teritorijose:

1. Įvažiavimai į teritorijas prie daugiabučių gyvenamųjų namų numatomi esami (iš gatvių, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų);
2. Siūloma įrengti ne siauresnius kaip 1,5 m pločio pėsčiųjų takus prie visų kvartalo teritorijose esančių gatvių ir privažiavimų, bendro naudojimo infrastruktūros bei atskirųjų želdynų teritorijose;
3. Esamas automobilių stovėjimo aikštelės, atsižvelgiant į normatyvus ir sanitarinius atstumus iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų, siūloma išplėsti;
4. Vadovaujantis galiojančiais normatyvais planuojamuose kvartaluose siūloma įrengti naujas ar padidinti esamas automobilių stovėjimo aikštelės.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų kiemuose esančios / formuojamos automobilių aikštelės turi būti naudojamos bendrai su kaimyninių žemės sklypų gyventojais. Tai leistų spręsti automobilių stovėjimo vietų trūkumą ateityje (dėl bendro automobilizacijos lygio augimo automobilių stovėjimo vietų poreikis tik išaugs).

Įvertinant tai, kad planuojami Kretingos miesto daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai yra gana tankiai užstatyti, 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. 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.

Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 108 punktu siūloma Kretingos miesto savivaldybės tarybai suskirstyti miesto teritorijas į zonas, nustatant jose automobilių stovėjimo vietų skaičiais koeficientus: 1 zona (miesto senamiestis ir centrinė dalis) – 0,5; 2 zona (teritorijos aplink pirmą zoną) – 0,75; 3 zona (gyvenamieji, pramoniniai rajonai) – 1. Taip pat, gyventojams pageidaujant, išlaikant minimalius atstumus iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų, siūloma esamose / planuojamose automobilių stovėjimo aikštelėse statyti antžeminius PARK LIFT sistemos parkavimo įrenginius (įrenginius, kurie leidžia automobilius laikyti dviejuose lygiuose).

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 pravažiavimų ir jų teritorijose numatomų vandentiekio tinklų projektus, turi būti numatytas priešgaisrinių hidrantų įrengimas.

### 3.3. Inžineriniai objektai

Planuojamoje užstatytoje 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.

Šioje teritorijoje nėra sumontuotų nei aukštos įtampos elektros oro linijų, nei magistralinio dujotiekio vamzdynų.

Naujų pastatų statybos detaliuoju planu nėra numatoma.

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

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 nustatytų 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), detaliaisiais planais ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais turi būti nustatytos apsaugos zonos/servitutai ir veiklos apribojimai juose (žr. 4 skyrių).

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

Planuojamoje teritorijoje yra vietos antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelėms prie Vilniaus gatvės ties sklypu Nr.2. Brėžiniuose pažymėtos vietos yra orientacinės ir gali būti keičiamos rengiant teritorijų sutvarkymo ar konteinerių aikštelių įrengimo techninių projektų sprendinius. Konteinerių aikštelių vietos turi būti tikslinamos įvertinant esamus įrengtus ar jau numatytą įrengti aikštelių sprendinius, taip pat atsižvelgiant į perspektyvinį automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimo galimybes. Detaliuoju planu rekomenduojami požeminio tipo antrinių žaliavų surinkimo konteineriai.

### 3.4. 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 automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais 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) automobiliais 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).

### **3.5. Gamtinis karkasas, želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai**

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – regioninės reikšmės migracijos koridorių. Kretingos miesto bendrajame plane ties planuojama teritorija yra išskiriama dalis degraduotų gamtinio karkaso teritorijų (teritorijos dalis užstatyta daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais), dalis silpno geokologinio potencialo (vakarinė planuojamos teritorijos dalis – Akmenos upės pašlaitės juosta). Gamtinio karkaso teritorijose turi būti tvarkomos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, reikalavimais.

Detalajame plane daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų želdynų sistema yra vystoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, formuojant priklausomuosius želdynus, o taip pat įvertinant ir kitų viešųjų erdvių – susisiekimo teritorijų formavimą. Tvarkant želdinių teritorijas, detaliuoju planu numatoma gyvenamųjų pastatų teritorijas apjungti pėsčiųjų, dviračių takais, pravažiavimais.

Vadovaujanti Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ įvertinta, kad vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta ir apsaugos zona ne patenka į planuojamą teritoriją. Teritorija nutolusi nuo Akmenos upės 55-120 m. Kretingos miesto bendrajame plane apsaugos juosta ties planuojama teritorija Akmenos upės pakrantei nėra nustatyta.

### ***Atskirieji ir priklausomieji želdynai***

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų aplinkoje formuojami priklausomieji želdynai. Priklausomieji želdynai – tai želdinių plotai įeinantys į kitų žemės sklypų sudėtį: į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų; inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų koridorių teritorijų žemės ir kt. žemės sklypus. Priklausomųjų želdynų plotų normatyvai, 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“, įvertinti teritorijas priskiriant prie daugiabučių gyvenamųjų namų (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių sklypuose priklausomųjų želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 30 % viso sklypo ploto), prie susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose priklausomųjų želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 12 % viso sklypo ploto).

### ***Želdinių formavimas***

Atsižvelgiant į tai, kad daugiabučių gyvenamųjų pastatų kvartalai yra laisvo planavimo, atitinkamai siūloma formuoti ir želdinių išdėstymą, taikant laisvo landšaftinio parko planavimo principus.

Rekomenduojama kompleksiskai formuoti priklausomuosius želdynus ties gatvių raudonosiomis linijomis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypuose. Daugeliu atvejų jie sudaro vientisas erdves – daugiabučių namų kiemai susilieja su gatvių erdvėmis. Todėl tokių teritorijų priklausomieji želdynai detaliuoju planu taip pat yra įvertinami kaip svarbūs miesto želdynų sistemos elementai ir siūlomi tvarkyti pagal bendrus miesto želdynų tvarkymo reikalavimus. Plėtojant esamų apželdintų teritorijų želdinius ar juos dalinai rekonstruojant, būtina įvertinti esamų želdinių rūšinę sudėtį.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų priklausomuosius želdynus siūloma tvarkyti įvertinant bendrą kvartalo teritorijos infrastruktūros atnaujinimą, modernizavimą. Siūloma įvertinti teritorijos automobilių privažiavimo, stovėjimo aikštelių tinkamą įrengimą, pėsčiųjų takų, vaikų žaidimo aikštelių ir poilsio vietų įrengimą ar atnaujinimą. Daugiabučių namų priklausomuosius želdynus siūloma tvarkyti kartu su gatvių erdvių aplinka.

Tvarkant daugiabučių namų sklypų teritorijas, jų ribos tvoromis neaptveriamos.

Konkretus želdinių tvarkymo sprendiniai nustatomi rengiant techninius teritorijos sutvarkymo projektus. Prieš atliekant medžių šalinimo ar 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 numatomas vaikų žaidimų, sporto bei poilsio aikštelių išdėstymas. Detaliojo plano brėžiniuose pateikiamos rekomenduojamos orientacinės aikštelių išdėstymo vietos. Konkrečios žaidimų, sporto bei poilsio aikštelių vietos, o taip pat jų tiksli paskirtis bei įrengimo lygis turi būti nustatomas rengiant techninius teritorijos sutvarkymo projektus.

## **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.

#### 4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos

- **Aerodromo apsaugos zonos.** Planuojama teritorija patenka į tarptautinio Palangos oro uosto apsaugos zonas. Teritorija patenka į aerodromo E apsaugos zoną (aerodromo apsaugos zonos nustatytos pagal LR SŽNSĮ, 21 str. Pagal LR SŽNSĮ, 21 str.
- **Kelio apsaugos zonos.** Planuojama teritorija patenka į rajoninės reikšmės kelio 2303 apsaugos zoną, kuri nustatoma 20 m nuo kelio briaunos.

#### 4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos

- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal 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 erdve 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 transformatorinių 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 SZNSĮ 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 SZNSĮ 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 vamzdynų 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.
  - **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SZNSĮ 59, 60 str.).

### 4.3. Gamtinio karkaso teritorijos

Gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, reikalavimais.

## 5. PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI. TVARKYMO PRIEMONĖS

Pagal išduotas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG126500, paveldosaugos reikalavimai planuojamoje teritorijoje nustatomi vadovaujantis:

1. „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu“ (Žin.,2004,Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais);

2. Pagal Kultūros vertybių registro (toliau – KVR) apskaitos duomenis, kurie viešai prieinami, adresu <http://kvr.kpd.lt>, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Kretingos dvaro sodybos (unikalus kodas KVR 318) teritoriją.

3. Paveldo tvarkybos darbų reglamentu PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.2011, Nr. 109-5162). Prieš vykdant žemės judinimo darbus turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytais reikalavimais.

4. Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu, Nr. 343.

### **Detaliojo plano sprendinių atitikimo paveldosauginiu aspektu įvertinimas**

*Vadovaujantis „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo“ (Žin.,2004,Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 17 straipsniu, planuojamoje teritorijoje draudžiama:*

1) be institucijos, atsakingos už kultūros paveldo apsaugą, sutikimo naudoti metalo, elektroninius ar kitokius ieškiklius archeologinių ir kitų radinių ar objektų paieškai, judinti, tirti, iškelti povandeninius objektus, atskiras jų dalis ar archeologinius radinius vidaus vandenyse, jūros rajono vidaus vandenyse, teritorinėje jūroje, gretutinėje zonoje ir išskirtinėje ekonominėje zonoje, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos tarptautinėse sutartyse.

Apsaugos sutartimi gali būti nustatytos sąlygos saugomo objekto teritoriją ar vietovę ribotai naudoti žemės ūkio, miškų ūkio ar kitokia paskirtimi.

Neiširtame moksliniam pažinimui saugomame objekte valdytojas gali vykdyti tik priežiūros ir konservavimo darbus.

Jeigu prižiūrėti ir naudoti moksliniam pažinimui saugomą objektą, vietovę ar jų dalį valdytojui yra nuostolinga, jis gali kreiptis į instituciją, atsakingą už objekto ar vietovės apsaugą, ir prašyti leidimo organizuoti mokslinį to objekto, vietovės ar jų dalies ištyrimą arba perimti iš jo saugomą objektą, vietovę ar jų dalį. Iširtito objekto, vietovės ar jų dalies apsaugos reikalavimai gali būti pakeičiami teisės akte, skelbiančiame objektą saugomu, iš apsaugos tikslų išbraukus mokslinį pažinimą.

*Vadovaujantis „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo“ (Žin.,2004,Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 19 straipsniu, planuojamoje teritorijoje nustatomi šie reikalavimai:*

1. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto, kitokio objekto, esančio viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame kompleksiniame objekte, vietovėje, valdytojas gali juo naudotis nekilnojamosios kultūros vertybės pase nurodytais būdais.

2. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiama:

1) naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes;

2) naikinti ar žaloti saugomo objekto ženklinimui skirtas lentas, informacinius standus.

3. Nekilnojamosios kultūros vertybės pase nurodytoms viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto ar vietovės neiširtoms dalims galioja šio įstatymo 17 straipsnio reikalavimai.

4. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomoje nekilnojamojoje kultūros vertybėje draudžiami vertingąsias savybes naikinantys statybos darbai: kultūros paveldo objektą pritaikyti kitiems, negu nurodyta nekilnojamosios kultūros vertybės pase, naudojimo būdams; padidinti saugomų statinių naudojimo intensyvumą, pristatyti priestatus, papildomus aukštus, įrengti naujas mansardas, formuoti naują planinę struktūrą ir kitaip naikinti autentiškumo požymius.

5. Jeigu valdytojas įrodo, kad saugomo objekto naudojimas tokios vertybės pase nustatytais naudojimo būdais ir apimtimi yra nuostolingas, nepateisina jo išlaikymo išlaidų ir kad nėra norinčiųjų perimti kultūros paveldo objektą naudoti nepažeidžiant vertingųjų savybių, už šio objekto apsaugą atsakinga institucija pasiūlo valdytojo lėšomis atlikti visus būtinus mokslinio ištyrimo ir dokumentų tvarkymo darbus, kad būtų galima nustatyti galimus pakeitimus, mažiausiai kenksiančius vertingosioms savybėms, arba pareikalauja objektą užkonservuoti. Pastaruoju atveju užkonservavimo išlaidas kultūros ministro patvirtinta tvarka kompensuoja už objekto apsaugą atsakingos institucijos.

6. Siekiant, kad saugomo objekto vertingosioms savybėms nebūtų padaryta neigiamo poveikio, turi būti gautas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos sutikimas, jeigu norima:

1) keisti saugomų statinių paskirtį;

2) įrengti komercines reklamas, lauko antenas ir kitus techninius įrenginius saugomų statinių išorėje.

7. Kultūros paveldo objektuose, jų teritorijose ir apsaugos zonose reklama įrengiama pagal kultūros ministro patvirtintas taisykles.

8. Privačios nuosavybės teise valdomo kultūros paveldo objekto valdytojas gali imti užmokestį už kultūros paveldo statinio vidaus patalpų bei teritorijos lankymą ar rinkti iš lankytojų aukas (užmokestį) kultūros paveldo objekto priežiūrai ir tvarkybai, reikalauti atlygio už objekto vaizdo naudojimą komercinei reklamai.

Pagal Kultūros vertybių registro (toliau – KVR) apskaitos duomenis, kurie viešai prieinami, adresu <http://kvr.kpd.lt>, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Kretingos dvaro sodybos (unikalus kodas KVR 318) teritoriją, pripažintoje saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. IV 190)(Žin., 2005, Nr.58 2034) teritorija.

**Kretingos dvaro sodybos (unikalus kodas KVR 318) teritorija:**

**Unikalus objekto kodas:** 318

**Pilnas pavadinimas:** Kretingos dvaro sodyba

**Adresas:** Kretingos rajono sav., Kretingos miesto sen., Kretingos m.,

**Įregistravimo registre data:** 1992-04-07

**Statusas:** Valstybės saugomas

**Objekto reikšmingumo lygmuo yra:** Nacionalinis

**Rūšis:** Nekilnojamas

**Vertybė pagal sandarą:** Kompleksas

**Vertingųjų savybių pobūdis:**

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Dailės (lemiantis reikšmingumą retas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Kraštovaizdžio;
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą retas);

**Vertingosios savybės:**

• planavimo sprendiniai - XVIII a. II p. susiformavusi dvaro sodybos plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, kurią formuoja išplanavimo ašis - Vilniaus g., sodybos centrinėje dalyje esantys rūmai su terasa ir parteriu, R dalyje - parkas su vandens telkinių sistema, pylimai, teritorijos Š, V dalyse išsidėstę dvaro sodybos pastatai, malūno užtvanka, teritorijos centrinėje ir PV dalyse tvora su vartais, susisiekimo trasos, statinių, fontanų liekanos ir vietos (-; iš dalies pakitę; TRP; FF Nr. 1, 7-27, 32-36, 38-70; 2014 m.);

• buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - rūsysis teritorijos Š dalyje: natūralių ir skaldytų akmenų mūro sienos (XX a. II p. pakeistas rūšio stogas, įrengtos silikatinių plytų ir medinės pertvaros; būklė bloga, patenkinama; TRP29; žr. 13.54; FF Nr. 35; 2014 m.); namo vieta teritorijos ŠV dalyje (-; -; TRP30; žr. 13.12, 13.13, 13. 54; 2014 m.); ūkvedžio namo vieta teritorijos ŠV dalyje (-; -; TRP31; žr. 13.12, 13.13, 13. 54; 2014 m.); Pirmo šiltnamio ir Antro šiltnamio vietos teritorijos V

dalyje (-; -; TRP32, TRP33; žr. 13.12, 13.13, 13. 54; 2014 m.); vasarnamio vieta teritorijos centrinėje dalyje (-; -; TRP34; žr. 13.12, 13.13, 13. 54; IKONOGR Nr. 3, 6, 20, 21, 31; 2014 m.);

- žemės ir jos paviršiaus elementai - Pirmas pylimas prie Antro tvenkinio (-; būklė gera; TRP45; FF Nr. 38, 39; 2014 m.); Antras pylimas prie Trečio tvenkinio (-; būklė gera; TRP46; FF Nr. 40, 41; 2014 m.); terasa teritorijos centrinėje dalyje su natūralių ir skaldytų akmenų mūro atramine sienute Š pusėje (rūsysis prie atraminės sienutės 1974 m. rekonstruotas ir pritaikytas patalpai, skirtai rūmų ventiliacijos sistemai; būklė patenkinama; TRP35; žr. 13.61; IKONOGR Nr. 10; FF Nr. 22-25; 2014 m.); kultūrinis sluoksnis (žr. 13.10, 13.11; -; -; 2014 m.);

- takai, keliai ar jų dalys, dangos - pagrindinio P įvažiavimo į dvaro sodybą kelio trasa (kelias iš Kretingos į dvaro sodybą išsivystė į Vilniaus g.; būklė gera; TRP53; IKONOGR Nr. 1-5; FF Nr. 1, 2, 17, 18, 20; 2014 m.); ŠR-PV krypties kelio į Salantus trasos atkarpa (-; būklė gera; TRP53; IKONOGR Nr. 2, 4, 5; FF Nr. 7, 8, 21; 2014 m.); ŠV-PR krypties kelio į Darbėnus trasos atkarpa (-; būklė gera; TRP53; IKONOGR Nr. 2, 4, 5; FF Nr. 9; 2014 m.); Š-P krypties kelių per Pirmąjį ir Antrąjį pylimus trasų atkarpos (-; būklė gera; TRP53; IKONOGR Nr. 5; FF Nr. 39-41; 2014 m.); lauko akmenų grindinio fragmentai teritorijos Š dalyje, kluono kieme (grindinys restauruotas 2007 m.; TRP43; FF Nr. 37; 2014 m.);

- želdynai ir želdiniai - P įvažiavimo į dvaro sodybą liepų alėja (XVIII a. II p. kelias ėjęs iš Kretingos į dvaro sodybą buvo apsodintas medžiais; būklė bloga; TRP54; IKONOGR Nr. 6; FF Nr. 2, 17, 18; 2014 m.);

- upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - malūno užtvanka prie Pirmojo tvenkinio teritorijos ŠV dalyje (1771 m. plane užtvanka yra pažymėta esamoje vietoje, XIX a. II p. ji buvo perstatyta, 1928 m., XX a. pab. rekonstruota; būklė gera; TRP47; IKONOGR Nr. 1; FF Nr. 21, 26-30; 2014 m.); Pirmo pylimo pralaida (-; būklė gera; TRP51; FF Nr. 603; 2014 m.); kūdra teritorijos V dalyje (iki XX a. pr. šioje teritorijos dalyje buvo išvystytas šiltnamių ūkis, daržai; būklė patenkinama; TRP52; FF Nr. 4; 2014 m.);

- Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio - į P nuo dvaro sodybos yra Kretinga (UV22, 17091) (-; -; TRP; FF Nr. 16; 2014 m.);

- Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius - XV-XVI a. susiformavo Kretingos kaimas, o jo pakrastyje - aplinkiniams kaimams administruoti, mokesčiams rinkti ir pasienio žemėms saugoti skirtas Kretingos dvaras, kurį XVI a. pr. valdė Žemaičių seniūnai Kęsgailos. 1532 m. Kretinga drauge su Platelių valda atiteko didžiajam kunigaikščiui Žygimantui Senajam (1467-1548), t. y. tapo valstybine valda. Nuo 1544 m. kraštą valdė jo sūnus Žygimantas Augustas (1520-1572). Pirmas oficialus dokumentas, kuriame minimas Kretingos dvaras ir valsčius - Valakų žemės reformos metu Didžiojo kunigaikščio paskirto matininko Jokūbo Laškovkio 1566 m. surašytas Kretingos valsčiaus inventorius. 1572 m. didysis kunigaikštis Kretingos dvarą, mainais už valstybei atiduotas Svisločės valdas Gudijoje, atidavė Žemaičių seniūnui Jonui Chodkevičiui (1537-1579). 1579 m. Kretinga su dvaru atiteko grafo sūnui, žymiausiajam visų laikų Lietuvos karvedžiui Jonui Karoliui Chodkevičiui (1561-1621). J. K. Chodkevičiui mirus, Kretingos, ir kitus dvarus paveldėjo vienintelė duktė Ona Scholastika (mirė 1625 m.). Visą paveldėtą turtą ji 1622 m. užrašė savo vyrui, LDK maršalkai Jonui Stanislovui Sapiegai (1589-1635) kuris mirė bevaikis. Jo valdos atiteko Kazimierui Leonui Sapiegai (1609-1656). Po jo mirties Kretinga su dvaru atiteko sūnėnui Kazimierui Jonui Sapiegai (1637-1720). 1720 m. Kretingą paveldėjo K. J. Sapiegos sūnus Jurgis Sapiega (1668-1732). Jurgio Sapiegos duktė Kristina 1745 m. ištekėjo už LDK pataurininko Kazimiero Adrijono Masalskio (1724-1777). Kraičiui gavo Kretingos dvarą, kurį atidavė vyrui. Iš jo 1756 m. dvarą už 100.000 auksinų nupirko tėvas Mykolas Juozapas Masalskis (1697-1768). Chodkevičių laikais buvo pastatyti pirmieji mediniai dvaro rūmai. Sapiegų valdymo laikotarpiu miestelį ir dvarą nusiaubė badas ir maras, sukelti švedų kariuomenės puolimo. To laikotarpio inventoriai liudija, kad Kretingos dvaro sodyba stovėjo toje pačioje vietoje, kur yra ir šiandien - prie Akmenos ir Dupulčio upių santakos. Sapiegos dvarą nuomavo. 1757 m. už paskolą dvaras ir miestelis išnuomotas J. Baufalui. 1770 m. Kretingos dvaro savininku tapo Ignotas Jokūbas Masalskis (1726-1794), kunigaikštis, Vilniaus vyskupas (nuo 1762 m.), Edukacinės komisijos pirmininkas. Vyskupui valdant buvo pertvarkytas apleistas dvaras, susiformavo dvaro reprezentacinė dalis su parku ir ūkinė dalis su daržais. Prasidėjus

1794 m. sukilimui, sukilėlių vado Tado Kosciuškos (1746-1817) įsakymu vyskupas buvo suimtas, apkaltintas valstybės išdavimu ir 1794 m. birželio 28 d. Varšuvoje viešai pakartas. Jo valdas paveldėjo dukterėčia, brolio Juozapo Masalskio duktė, austrų kunigaikščio Karolio Juozapo Emanuelio de Ligne našlė Elena Apolonija de Ligne (1763-1815). Kretingą ir kitas valdas ji užrašė naujajam vyrui grafiui, Lenkijos karalystės pakamariui Vincentui Gavelui Potockiui (1749-1825), valdžiusiam nemažas valdas Gudijoje ir Lenkijoje. Už Potockių skolas valstybei Kretingos dvaras 1801 m. buvo inventorizuotas, o 1802-1804 m. teisme buvo nagrinėjama byla dėl Kretingos grafystės paėmimo valstybės nuosavybėn. Po teismų, 1806 m. Kretingos, Grūšlaukės, Plungės dvarus ir Tarvydų kaimą iš V. Potockio nupirko rusų kunigaikštis Platonas Zubovas (1767-1822). Jo valdymo laikais toliau buvo formuojama dvaro sodyba, parkas. Kretingos dvaru po P. Zubovo mirties disponavo sūnėnas, vyriausiojo brolio Nikolajaus Zubovo sūnus, tikrasis valstybės patarėjas Aleksandras Zubovas (1797-1875). 1827 m. visi Lietuvoje buvę P. Zubovo dvarai atiteko broliui, Rusijos kariuomenės generolui majorui Dimitrijui Zubovui (1764-1836). Jis laikomas Lietuvos Zubovų šakos pradininku. Kretingos dvarą 1828 m. už 250.000 sidabro rublių jis užstatė 9 metams grafiui Mykolui Tiškevičiui. Jo laikais 1829 m. Tarvydų kaimo žemėje įkurtas Dimitravo palivarkas, dvaro sodyboje užbaigtas formuoti peizažinis parkas, kuris 1839 m. minimas tarp penkių gražiausių angliškojo landšaftinio stiliaus parkų, buvusių Telšių apskrityje. Pagal 1839 m. sudarytą Dimitrijaus Zubovo turtų dalybų aktą Kretingos dvaras atiteko vieninteliam grafo sūnui Mikalojui (Nikolajui) Zubovui (1801-1871). 1864 m. dvarą M. Zubovas užrašė antrajam savo sūnui, Rusijos kariuomenės atsargos pulkininkui Gabrieliui (Gavrilui) Zubovui (1835-1891). Jo laikais Kretingos dvaras buvo užstatytas grafiui Juozapui Tiškevičiui. Įsiskolinus dvaras 1874 m. buvo aprašytas ir parduotas varžytinėse. Jį įsigijo Juozapas Tiškevičius (1830-1891). Tiškevičiai Kretingos dvarą valdė iki 1944 m. J. Tiškevičius rekonstravo rūmus, įrengė Žiemos sodą, pertvarkė parką, pastatė daug mažosios architektūros elementų. 1878 m. dvaro vandens malūne buvo įrengta pirmoji Lietuvoje hidroelektrinė, kuri buvo panaudota rūmų apšvietimui. 1882 m. nutiesta pirmoji telefono linija, sujungusi Kretingos dvaro rūmus su Plungės ir Rietavo dvarais. Mirus grafiui Juozapui Tiškevičius dvarą paveldėjo jo sūnus Aleksandras Tiškevičius (1864-1945). I pasaulinio karo metais sudegė vakarinis rūmų korpusas, nukentėjo Žiemos sodas. 1922 m. žemės reformos metu dvaro valdos buvo apkarpytos, tačiau sodyba ir toliau buvo pavyzdingai tvarkoma: Aleksandro sūnus Kazimieras Viktoras (1896-1941) padėjo tėvui tvarkyti dvaro žemes, atstatė karo metu sunaikintus pastatus, atkūrė žiemos sodą. Apie 1925 m. Aleksandras Tiškevičius suremontavo pagrindinius rūmus, tačiau vakarinio korpuso nebeatstatė. Trūkstant lėšų tvarkymo darbams, imtasi verslo - dvare atsidarė saldainių, medaus ir sirupo dirbtuvė „Šatrija“, 1940 m. sovietų armijos potvarkiu Tiškevičių šeima buvo iškeldinta iš dvaro, o rūmuose apgyvendinti kariškiai. Oranžerijoje buvo įrengta valgykla. 1940-1941m. nacionalizuojant dvarus, sukauptos vertybės išvežtos, o vėliau dalis jų perduotos Kretingos muziejui. Karo metais nukentėjo dvaro sodybos, palivarko pastatai. Dvaro savininkai 1944 m. pasitraukė į užsienį. Po karo buvusio dvaro sodybos ir parko teritorijoje įsikūrė Kretingos žemės ūkio mokykla, 7 d-metyje perkvalifikuota į technikumą. Buvę dvaro rūmai naudoti žemės ūkio administracijos, o buvęs palivarko užstatymas - technikumui ūkio reikmėms. 1958 m parkas paskelbtas valstybės saugojamu paminklu, 1972 m. dvaro rūmai buvo paskelbti architektūros paminklu, 1972-1987 m. atlikti vakarinio korpuso atstatymo darbai, dvaro rūmų rekonstrukcija. LR Vyriausybės nutarimu 1992 m. Kretingos dvaro rūmai ir kiti paminkliniai pastatai buvo perduoti Kretingos muziejui. 2011-2012 m., vykdant projektą „Kretingos dvaro sodybos paminklinių pastatų renovacija ir pritaikymas turizmui“ finansuojamą iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir Lietuvos Respublikos biudžeto lėšų, renovuoti rūmai ir įrengtos naujos ekspozicijos.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Vilniaus g. 31, 33a, 35, Kretingos m., detalusis planas nustatomi sprendiniai nepažeis kultūros paveldo vertybės („Kretingos Dvaro sodyba“) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

### **Detaliojo plano sprendiniai, užtikrinantys kultūros paveldo apsaugą planuojamoje teritorijoje**

Veikla planuojamoje teritorijoje turi būti vykdoma vadovaujantis:

1. „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu“ (Žin.,2004,Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais).
2. Kultūros paveldo vertybės - „Kretingos dvaro sodyba“ (unikalus kodas kultūros vertybių registre 318) - nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu.
3. Paveldo tvarkybos darbų reglamentu PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.2011, Nr. 109-5162). Prieš vykdant žemės judinimo darbus turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytais reikalavimais.

### **Detaliojo plano sprendinių poveikio analizė paveldosauginiu, kultūros paveldo išsaugojimo aspektu**

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Vilniaus g. 31, 33A, 35, Kretingos m., detalusis planas - nustatomi sprendiniai nepažeidžia kultūros paveldo vertybių („Kretingos Dvaro sodyba“) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių, ir atitinka visus planuojamoje teritorijoje keliamus paveldosauginius reikalavimus.

## GRAFINĖ DALIS

1. Esamos būklės planas, M 1:1000

2. Pagrindinis brėžinys, M 1:1000