

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |             |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|------------|
| <div><div></div><div><div>ŽEMĖS ŪKIO<br/>DUOMENŲ<br/>CENTRAS</div><div>VALSTYBĖS ĮMONĖS ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRO<br/>ŽEMĖS TVARKYMO IR GEODEZIJOS DEPARTAMENTO<br/>KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS<br/>K. Donelaičio g. 33-402, LT- 44240 Kaunas,<br/>tel. +370 626 75372; el. p. kaunas@zudc.lt</div></div></div> |                                                                                 |             |         |      | <div>Projekto pavadinimas:<br/>ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 5634/0004:544)<br/>TIEKĖJŲ G. 34, KRETINGOS M., DETALUSIS PLANAS,<br/>KURIUO KOREGUOJAMAS TERITORIJOS<br/>PASINIEČIŲ G., (PRIE TIEKĖJŲ G.) KRETINGOS M.,<br/>DETALUSIS PLANAS PATVIRTINTAS KRETINGOS<br/>RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2001 M.<br/>GEGUŽĖS 31 D. SPRENDIMU NR. 85 „DĖL<br/>DETALIOJO PLANO PROJEKTO SPRENDINIŲ<br/>TVIRTINIMO“</div> |  |            |            |
| Atest. Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pareigos                                                                        | V. Pavardė  | Parašas | Data | <div>Dokumento pavadinimas:<br/>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Laida      |            |
| A 1701                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PV                                                                              | V. NAVACKAS |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |             |         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |            |            |
| LT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Organizatorius:<br>KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS<br>ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS |             |         |      | Dokumento žymuo:<br>ŽUDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Lapas<br>1 | Lapų<br>26 |

**1.1. Atliekami tyrimai ir/ ar galimybių studijos** – neatliekami.

**1.2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV)** – neatliekamas.

**1.3. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti** – neatliekamas.

**1.4. koncepcija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas** – neatliekamas.

**1.5. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis**

- 1) AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-06-25 REG37400363
- 2) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-06-26 REG37455437
- 3) Telia Lietuva, AB 2025-06-27 REG37563746
- 4) Kretingos rajono savivaldybės administracija 2025-06-30 REG37640122
- 5) Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2025-07-03 REG37827485
- 6) Uždaroji akcinė bendrovė "Kretingos vandenys" 2025-07-07 REG37976788
- 7) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-07-07 REG37981220

**1.6. Projekto rengimui naudota**

- 1) Skaitmeninė topografinė nuotrauka, M1:500;
- 2) VĮ „Registų centro“ informacija;
- 3) Kultūros vertybių registro informacija;
- 4) Kita medžiaga.

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

**Bendrieji planai**

- 1) Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrasis planas keitimas 2020 T00086222
- 2) Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrasis planas 2008 T00034239
- 3) Lietuvos Respublikos bendrasis planas T00087007

**Specialieji planai**

- 1) Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00052659
- 2) Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema T00053851
- 3) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00052656
- 4) Nordbalt jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas T00053858
- 5) 110 kv elektros oro linijos Klaipėda-Marios 3 statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas T00053854
- 6) Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas T00082017
- 7) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas T00086297
- 8) Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas T00035570
- 9) Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00036517

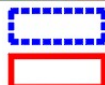
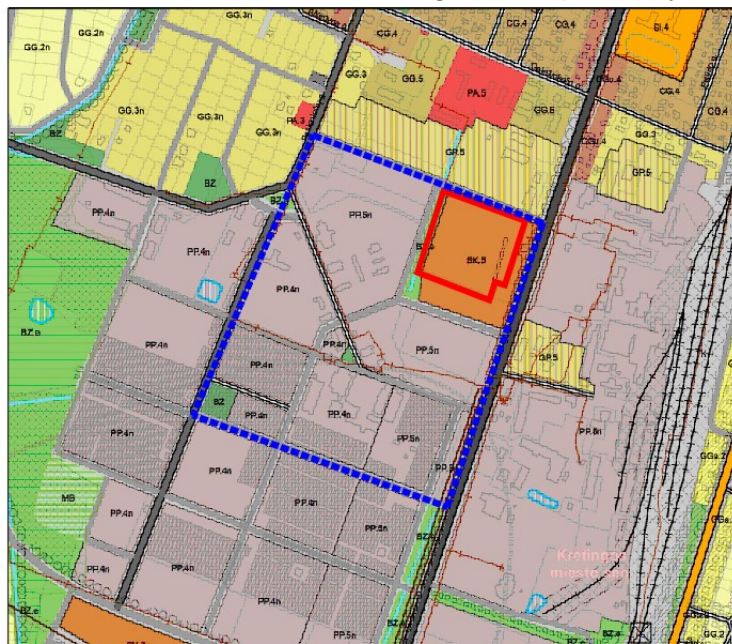
**1.8. Detaliojo plano iniciatorius ir organizatorius:**

Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių g. 29A, LT-97111 Kretinga. Tel. +370 445 51031, +370 445 43868, el. paštas: [savivaldybe@kretinga.lt](mailto:savivaldybe@kretinga.lt), [www.kretinga.lt](http://www.kretinga.lt).

**1.9. Detaliojo plano rengėjas:**

VĮ Žemės ūkio duomenų centro Žemės tvarkymo ir geodezijos departamento Kauno žemėtvarkos ir geodezijos skyrius, K. Donelaičio g. 33, LT-44240 Kaunas. Projekto vadovas: Vaidas Navackas, (A 1701), tel. +370 647 76722, el. p. [vaidas.navackas@zudc.lt](mailto:vaidas.navackas@zudc.lt).

| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | 2     | 26   | 0     |

**2) ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS****2.1. Planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų apžvalga****BENDRIEJI PLANAI****2.1.1. Kretingos rajono savivaldybės teritorijos ir jos dalies - Kretingos miesto bendrojo plano KEITIMAS 2020 m. T00086222****2.1.1.1. Ištrauka iš Pagrindinio sprendinių brėžinio****NAGRINĖJAMA TERITORIJA****PLANUOJAMA TERITORIJA**

Išnagrinėjus bendrojo plano sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į specializuotų kompleksų funkcinę zoną SK.5:

- 1) Teritorijos plėtros būdas: modernizavimas, status quo.
- 2) Teritorijų naudojimo tipas: specializuotų kompleksų teritorija.
- 3) Galimi žemės naudojimo būdai: Visuomeninės paskirties teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Teritorijos krašto apsaugos tikslams; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.

- 4) Pastatų aukštų skaičius (H): 2-5.
- 5) Užstatymo tankis: 1,3.
- 6) Užstatymo intensyvumas: 72%.
- 7) Leistinas pastatų aukštis: iki pastato karnizo – 17 m., iki pastato stogo viršaus – 23 m.,
- 8) Užstatymo tipas: atskirai stovinčių pastatų.
- 9) Detalizuoti užstatymo tipai: visuomeninės paskirties pastatai, komercinės paskirties pastatai.
- 10) Teritorijos panaudojimo parašymas: Teritorijos poilsio, sveikatingumo, sporto, pramogų, o taip pat parodų, ekspozicijų ir pan. objektams.

Nagrinėjama teritorija patenka į šias funkcines zonas:

- 1) SK.5 - specializuotų kompleksų zona (visa planuojama teritorija).
- 2) BZ.e - ekstensyviai naudojamų želdynų zona. Zona ribojasi planuojama teritorija. Plėtros būdas: Status quo, renovacija, nauja plėtra.
- 3) BZ - intensyviai naudojamų želdynų zona. Plėtros būdas: Status quo, renovacija.
- 4) PP.4n ir PP.5n - Pramonės ir sandėliavimo zona. Plėtros būdas: nauja plėtra (neprioritetinė). Galimas aukštų skaičius iki 5. Užstatymo tankis - 72 %; Užstatymo intensyvumas – 2,2. Leistinas pastatų aukštis:

**Dokumento žymuo:**

ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR

Lapas

3

Lapų

26

Laida

0

iki pastato karnizo – 17 m., iki pastato stogo viršaus – 23 m. Naujai projektuojamiems techniniams antstatams, inžineriniams įrenginiams – maksimalus leistinas užstatymo aukštis 30 metrų.

Bendras planas nustato, kad pandusai neįgaliesiems gali išeiti iš sklypo ribos, jei nėra galimybės jų įrengti kitoje vietoje. Komercinės paskirties objektai gali turėti tentus, išeinančius už užstatymo linijos. Komercinės paskirties objektai gali turėti išsikišusius vitrininius langus (pastatų vitrininiai langai gali būti išsikišę ne daugiau 0,5 m).

Atskirai stovinčių pastatų užstatymas. Bendrieji reikalavimai:

- Atskirai stovinčių pastatų užstatymas skirtas atskirai stovintiems pastatams, apsuptiems želdynų teritorijų, atviromis erdvėmis.
- Atskirai stovinčių pastatų užstatymo struktūra išskiriama į pagrindinio pastato vietą ir keturias aplinkines atviras erdves: priekinę, dvi šonines ir galinę. Pastatas gali turėti vieną vidinį kiemą tarp pagrindinio pastato ir galinės atviros erdvės. Aplinkinės atviros erdvės gali būti viešosios erdvės.
- Aptverta gali būti artimoji pastato zona, vidinis kiemas. Aplinkinės (priekinės, šoninės, galinės) erdvės turi būti išlaikytos kaip atviros.

Bendrojo plano sprendiniai neregamentuoja sklypų dydžių ir pločių planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje.

#### 2.1.1.2. Ištrauka iš Kretingos miesto ir jo apylinkės erdvinės struktūros formavimo brėžinio



-  **NAGRINĖJAMA TERITORIJA**
-  **PLANUOJAMA TERITORIJA**

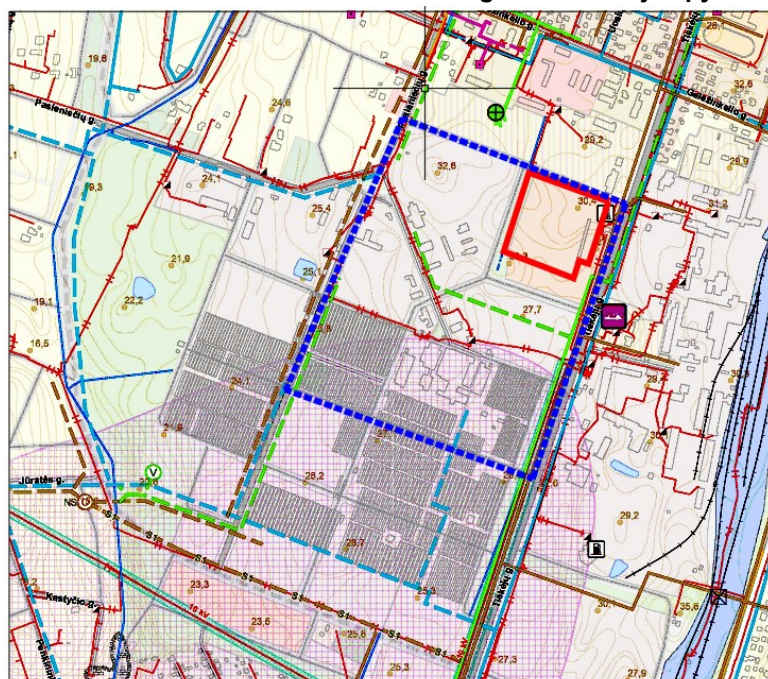
Išnagrinėjus bendrojo plano sprendinius nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje:

1) Pastatų aukštų skaičius (H): 2-5 (bendrajame plane skaičiuojant aukštus, cokoliniai ir viršutiniai aukštai neskaičiuojami). Pastatai, kurių aukštų skaičius 4-5, gali turėti įrengtą vieną mansardinį aukštą. Pastatų aukščio reikalavimai netaikomi: bažnyčioms, paminklams, vandens bokštams, techniniams antstatams (kai jie atitraukti daugiau nei 6 m nuo pastato gatvės fasado sienos krašto), apžvalgos bokštams, transmisijos bokštams, elevatoriams, kaminams, dūmtraukiams, konvejeriams, vėliavų stiebams, antenoms. Tačiau visais atvejais, jei kitaip nenurodyta funkcinių zonų reikalavimuose, šie objektai negali būti aukštesni nei 30 m.

2) Užstatymo pobūdis – neregamentuojamas.

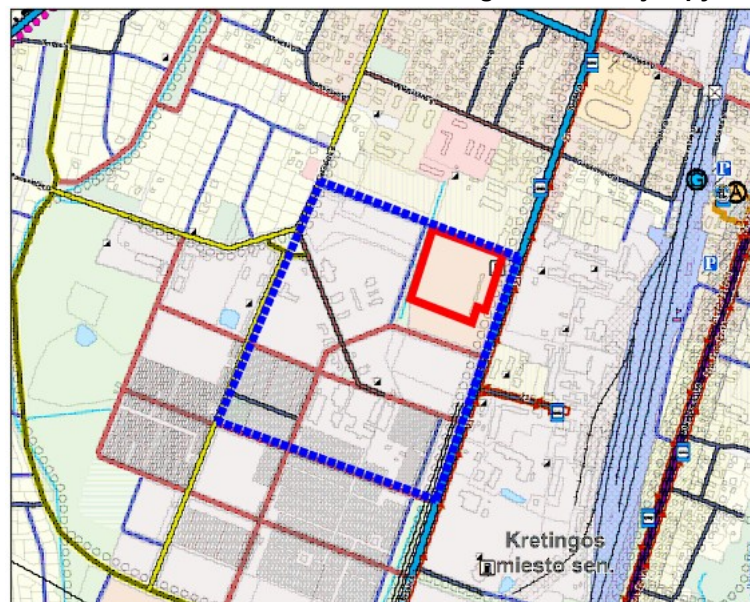
Nagrinėjamos teritorijos pietvakarių pusėje prie Pasieniečių gatvės pastatų aukštų skaičius ribojamas iki 4 aukštų. Kitur 2-5 aukštai. Užstatymo pobūdis - neregamentuojamas.



**2.1.1.3. Ištrauka iš Kretingos miesto ir jo apylinkės susisiekimo infrastruktūros brėžinio**

 **NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
 **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Išnagrinėjus bendrojo plano sprendinius nustatyta, kad nagrinėjamoje teritorijoje ir ją ribojančių gatvių komunikaciniuose koridoriuose įrengti visi pagrindiniai inžineriniai tinklai reikalingi pilnam kvartale esančių ir busimų objektų funkcionavimui. Numatyta vandentiekio ir paviršinių nuotekų tinklų plėtra Tiekėjų, Pasieniečių gatvėse, bei pačioje nagrinėjamoje teritorijoje iki atskirų objektų.

**2.1.1.4. Ištrauka iš Kretingos miesto ir jo apylinkės susisiekimo infrastruktūros brėžinio**

 **NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
 **PLANUOJAMA TERITORIJA**

įnagrinėjus bendrojo plano sprendinius nustatyta:

Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir vakarinėje pusėje numatytos D kategorijos gatvės, kuriomis bus sujungtos Tiekėjų (B kategorija) bei Pasieniečių (C kategorija) gatvės, taip pat formuojamas susisiekimas su pramonės ir sandėliavimo teritorijos plėtos zonoje esančiais ir perspektyviniais objektais.

**Dokumento žymuo:**

ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR

| Lapas | Lapų | Laida |
|-------|------|-------|
| 5     | 26   | 0     |

Nagrinėjamoje teritorijoje planuojamas D kategorijos gatvių tinklas esamo privažiavimo kelių tinklo pagrindu, susisiekimui su pramonės ir sandėliavimo plėtros zonoje esančiais ir perspektyviniais objektais, taip pat Tiekėjų (B kategorija) bei Pasieniečių (C kategorija) gatvių sujungimui.

Tiekėjų ir Pasieniečių gatvių trasose numatomi dviračių – pėsčiųjų takai.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais.

#### **2.1.2.Lietuvos Respublikos bendrasis planas T00087007**

Planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai skirtų sprendinių nėra.

|                                              |       |      |       |
|----------------------------------------------|-------|------|-------|
| Dokumento žymuo:<br>ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | Lapas | Lapų | Laida |
|                                              | 6     | 26   | 0     |

**SPECIALIEJI PLANAI****2.1.3. Kretingos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00052659**

Išnagrinėjus schemą nustatyta: planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugomų NKV objektų. Planuojama ir nagrinėjama teritorija nepatenka į NKV teritoriją.

**2.1.4. Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema T00053851**

Išnagrinėjus schemą nustatyta: planuojama teritorija nepatenka į Natura 2000, valstybinės reikšmės miškus ir kitas saugomas teritorijas.

**2.1.5. Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00052656**

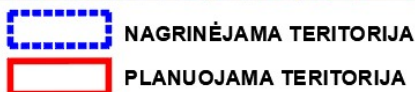
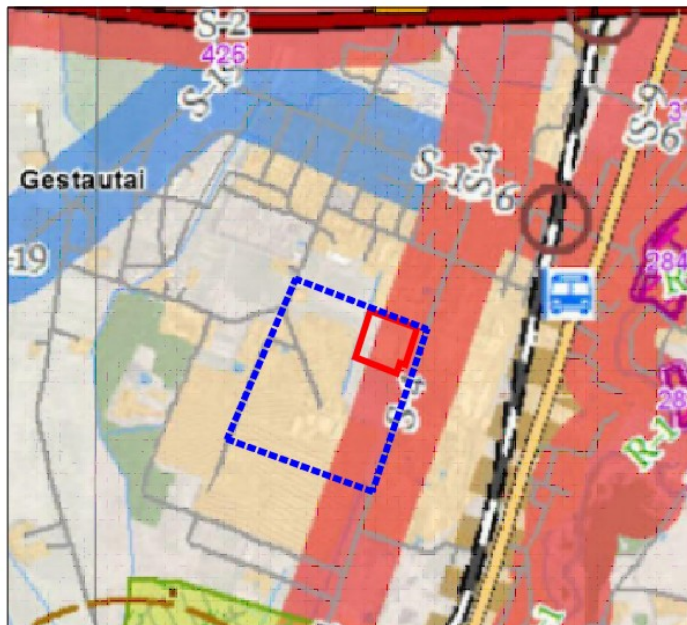
Išnagrinėjus schemą nustatyta: planuojamoje teritorijoje nėra saugomų NKV objektų. Teritorija nepatenka į NKV teritoriją.

**2.1.6. Nordbalt jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas T00053858**

Planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai skirtų sprendinių nėra.

**2.1.7. 110 Kv elektros oro linijos Klaipėda - Marios 3 statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas T00053854**

Planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai skirtų sprendinių nėra.

**2.1.8. Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas T00082017****2.1.8.1. Ištrauka iš „sprendiniai Kretingos rajonas“ brėžinio**

Išnagrinėjus specialiojo plano sprendinius nustatyta:

- 1) Šalia nagrinėjamos teritorijos esančios Tiekėjų g. numatyta 3,5 km ilgio S-4 (Klaipėdos – Tiekėjų – Šiaulių pl.) I-ojo prioriteto dviračių trasa.
- 2) Planuojamai teritorijai skirtų sprendinių nėra.

**2.1.9. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas T00086297****2.1.9.1. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio**

|                                              |       |      |       |
|----------------------------------------------|-------|------|-------|
| Dokumento žymuo:<br>ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | Lapas | Lapų | Laida |
|                                              | 7     | 26   | 0     |





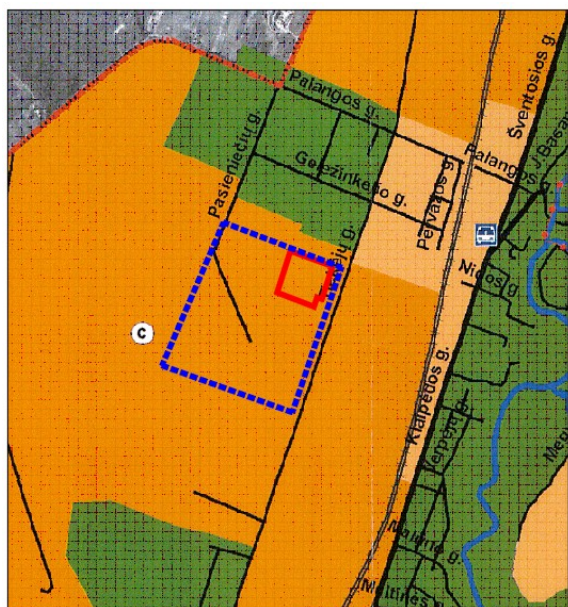
**PLANUOJAMA TERITORIJA**

Išnagrinėjus specialiojo plano sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į Kretingos aglomeracijos zoną. Planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais vandens tiekimo ir nuotekų tinklais. Planuojama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonas.

## 2.1.10. Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas T00035570

### 2.1.10.1. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio



**NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
**PLANUOJAMA TERITORIJA**

Išnagrinėjus specialiojo plano sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į „C“ zoną, kurioje leidžiami visi prekybos įmonių tipai. Bendras pastatų plotas ribojamas pagal tipą. 1a – iki 1000 kv. m.; 1b – iki 1000 kv. m.; 1'a – iki 2000 kv. m.; 1b – iki 2000 kv. m.; 2a - 1000-5000 kv. m.; 2b – 1000 - 3000 kv. m.; 3a – 5000-20000 kv. m.; 3b – 3000- 10 000 kv. m.; 4 a -daugiau 20 000 kv. m.; 4b – daugiau 10 000 kv. m.



**2.1.11. Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00036517**

Išnagrinėjus specialiojo plano sprendinius nustatyta:

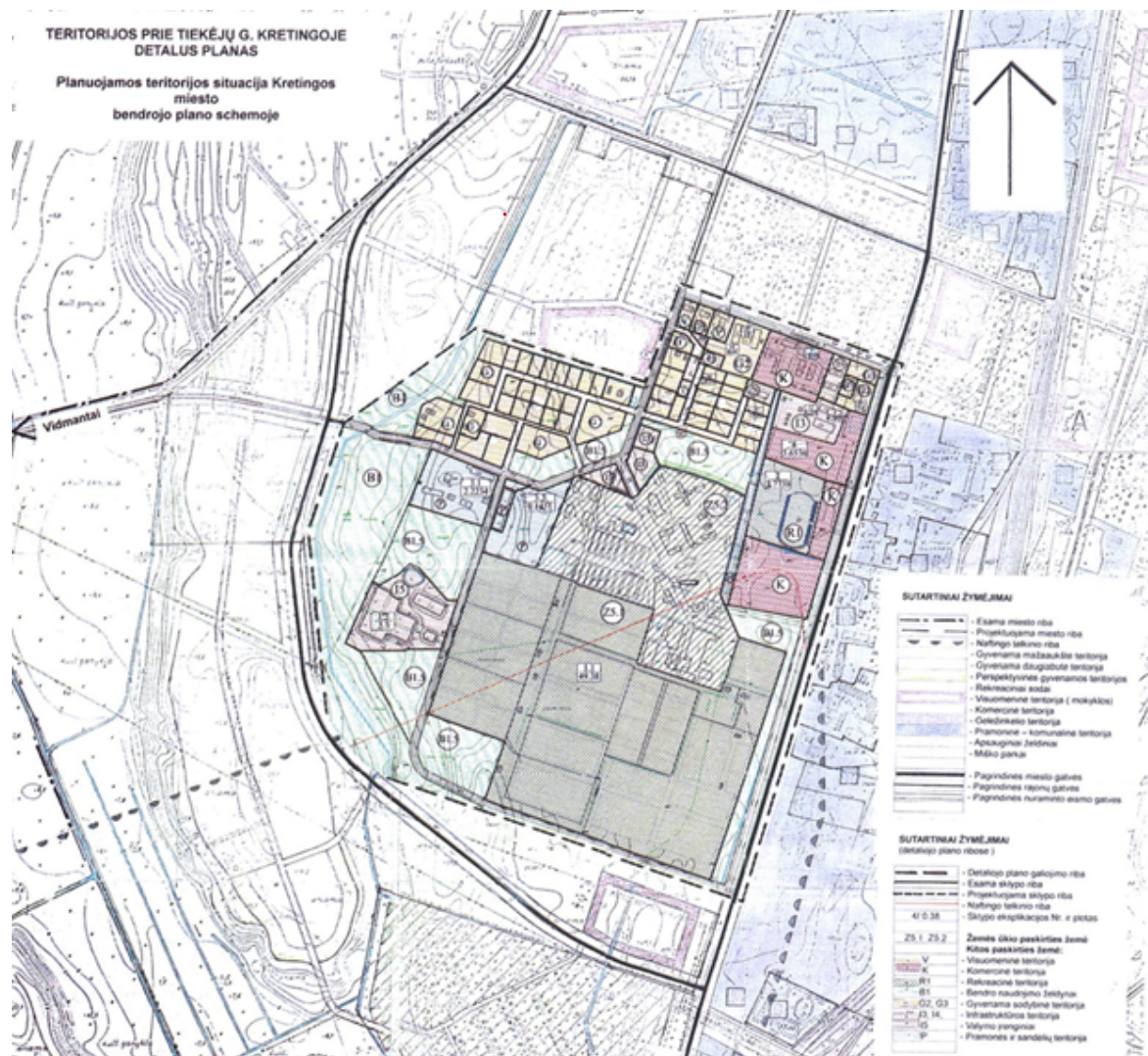
Planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamą teritoriją.

|                                              |       |      |       |
|----------------------------------------------|-------|------|-------|
| Dokumento žymuo:<br>ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | Lapas | Lapų | Laida |
|                                              | 9     | 26   | 0     |

## DETALIEJI PLANAI

2.1.12. Koreguojamas TPD - Teritorijos Pasieniečių g. (prie Tiekėjų g.) Kretingoje detalusis planas  
(TPD NR. T00081050)

## 2.1.12.1. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio

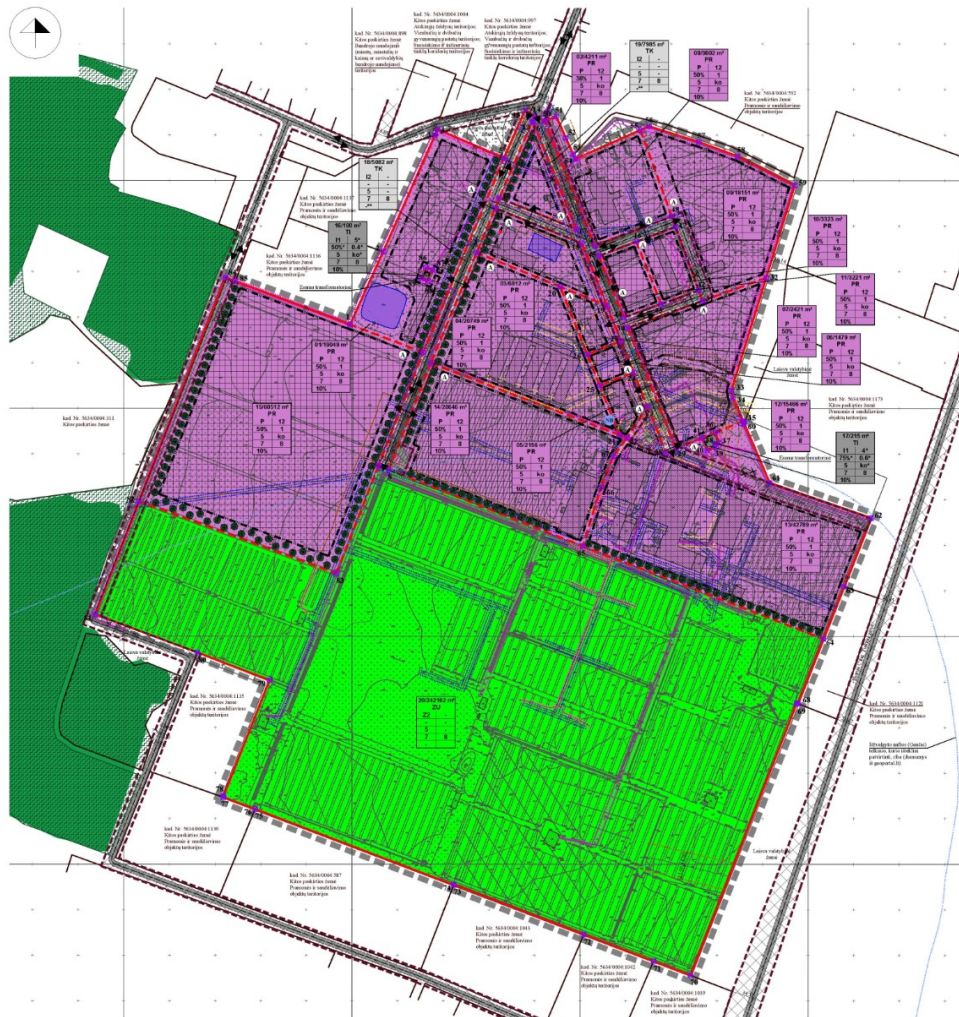


Išnagrinėjus detaliojo plano sprendinius nustatyta:

Planuojama teritorija patenka į R1 zoną – Rekreacinę teritoriją). Galimas naudojimo būdas, pobūdis – Rekreacinė, sporto kompleksams statyti. Nustatytas sklypo tvarkymo būdas – pagal du tvarkymo reglamentus. Sklypo dalis prie gatvės – komercinis su smulkiu verslu pobūdis.

### 2.1.13. Teritorijos Pasieniečių gatvėje (prie Tiekėjų g.) Kretingoje detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 220, keitimas (T00084739)

#### 2.1.13.1. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio



Išnagrinėjus detaliojo plano sprendinius nustatyta:

Didžioji dalis detaliojo plano sprendinių patenka į nagrinėjamą teritoriją. Į planuojamą teritoriją nepatenka.

Detalioju planu teritorija padalinama sklypais, kuriems nustatyti šie teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Sklypuose numatoma rekonstruoti esamus pastatus ir/ar statyti negyvenamuosius 1-3 aukštų gamybos, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 12 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 50 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 1. Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (ko).

Detaliojo plano sprendiniai planuojamos teritorijos ūkinės veiklos neriboja, servitutų nenustato.

Dokumento žymuo:

ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR

Lapas

11

Lapų

26

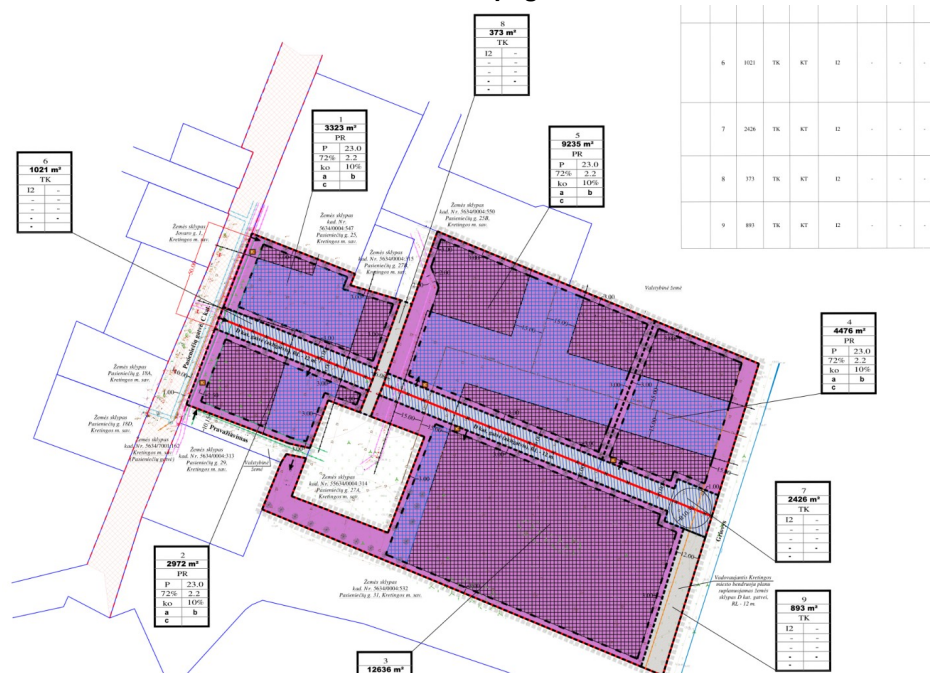
Laida

0



**2.1.14. Teritorijos Pasieniečių gatvėje (prie Tiekėjų g.) Kretingoje detaliojo plano, patvirtinto Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2000 m. lapkričio 30Detalusis planas, kuriuo koreguojamas teritorijos Pasieniečių g. (prie Tiekėjų g.), Kretingos m., detalusis planas ((kadastro Nr. 5634/0004:469, 5634/0004:454, 5634/0004:453),Pasieniečių g. 27D, 27C, 29A, Kretingos m., (kadastro Nr. 5634/0004:468) Geležinkelio g. 21A,)), patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. 85 „Dėl detaliojo plano projekto sprendinių tvirtinimo“ (T00096044)**

#### 2.1.14.1. Ištrauka iš pagrindinio brėžinio



Išnagrinėjus detaliojo plano sprendinius nustatyta:

Didžioji dalis detaliojo plano sprendinių patenka į nagrinėjamą teritoriją. Į planuojamą teritoriją nepatenka.

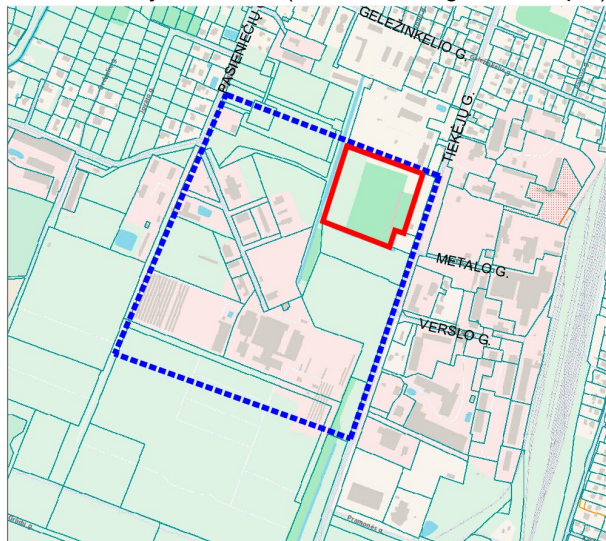
Detaliojo plano teritorija padalinama sklypais, kuriems nustatyti šie teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Sklypuose numatoma statyti gamybos, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatus, ne aukštesnius kaip 23 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypų užstatymo tankis – 72 %, sklypų užstatymo intensyvumas – 2,2. Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (ko).

Detaliojo plano sprendiniai planuojamos teritorijos ūkinės veiklos neriboja, servitutų nenustato.

## 2.2. Vietovės urbanistinė struktūra

### 2.2.1. Nagrinėjama teritorija

Situacijos schema (ištrauka iš Regia žemėlapių)

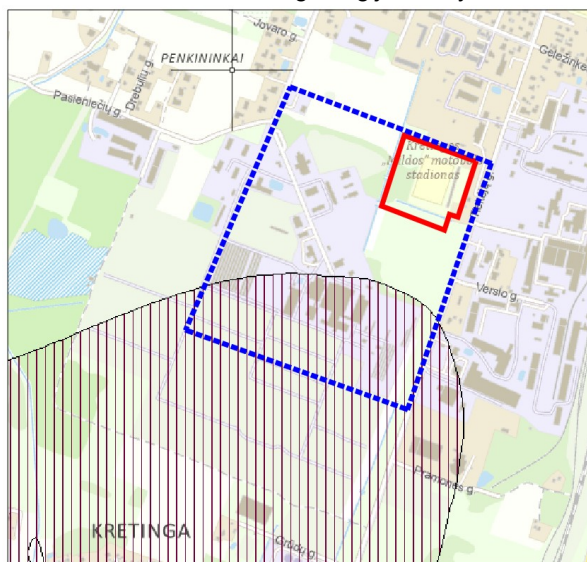


-  **NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
 **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Nagrinėjama teritorija, kurios plotas ~ 28 Ha., apima kvartalą tarp esamų Tiekėjų ir Pasieniečių gatvių, bei Bendruoju planu numatytų D kategorijos gatvių. Kvartalas dalinai užstatytas gamybos, sandėliavimo, komercinės, sporto, pagalbinių ūkio ir kt. paskirties pastatais. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių objektų. Nagrinėjama teritorija nepatenka į NKV, Natura 2000, gamtinį karkasą, miškus ar kitas saugomas teritorijas. Nagrinėjamoje teritorijoje (Pasieniečių g. 33N) yra inventorizuotas potencialus taršos židinys Nr. 8688 – naftos bazė, kuri yra neveikianti. Objektas užregistruotas kaip potencialus požeminio vandens, dirvožemio ar grunto taršos židinys (PTŽ), siekiant stebėti ir vertinti ekogeologinę aplinkos būklę. Susisiekimo sistema vystoma – numatytos pagalbines D kategorijos gatvės tarp atskirų objektų ir Pasieniečių ir Tiekėjų gatvių sujungimui. Inžineriniai tinklai centralizuoti ir vietiniai. Atliekų tvarkymas vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka.

Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į išžvalgytų naudingųjų iškasenų telkinį, kurio ištekliai (nafta) patvirtinti.

Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos naudingų iškasenų telkinių žemėlapių



-  **NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
 **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Dokumento žymuo:

ZŪDC-2026-8VN-DPKr-SK-AR

Lapas

13

Lapų

26

Laida

0



**2.2.2. Planuojama teritorija**

Situacijos schema (ištrauka iš Regia žemėlapių)


 **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Planuojama teritorija apima sklypą, esantį Tiekėjų g. 34, Kretingoje. Teritorija dalinai užstatyta laisvo planavimo būdu. Sklype įrengtas Kretingos motobolo stadionas su priklausiniais.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių objektų. Planuojama teritorija nepatenka į patenka į NKV teritorijas.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, į Natura 2000, valstybinės reikšmės miškus ir kitas saugomas teritorijas.

Susisiekimo sistema išvystyta. Į planuojamą teritoriją patenkama dviem esamais įvažiavimais kelio servitutu sklype kad Nr. 5634/0004:545 iš Tiekėjų gatvės (B kategorija). Inžinerinių tinklų sistema išvystyta. Inžineriniai tinklai centralizuoti. Atliekų tvarkymas vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka- teritorijoje įrengta atliekų surinkimo aikštelė.

Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, priimama vidutinė planuojamos teritorijos paviršiaus altitudė – 30,00 m.

Planuojama teritorija nepatenka požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zoną.

Planuojama teritorija nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinius.

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų.



**2.2.3. Pagrindiniai Planuojamoje teritorijoje įregistruotų žemės sklypų duomenys**

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

| Eil. Nr. | Sklypo kadastro Nr. | Adresas                 | Sklypo plotas, ha | Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai) | Sklypo nuosavybė    | Pastabos                                                         |
|----------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1        | 5634/0004:544       | Kretinga, Tiekėjų g. 34 | 3.1722 ha         | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos  | Lietuvos Respublika | Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Kretingos rajono savivaldybė |

**2.2.4. Planuojamos teritorijos užstatymas**

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

| Eil. Nr. | Adresas                 | Statinio pavadinimas (daikto pagr. naudojimo paskirtis)                                                              | Unik. daikto Nr. | Žym. plane | Statinio nuosavybė           | Pastabos                                              |
|----------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1        | Kretinga, Tiekėjų g. 34 | Pastatas – Sporto klubas<br>punktas (Sporto)<br><br>Kiti inžineriniai statiniai - Kieno statiniai (Kitos paskirties) | 5697-9002-6018   | 1U1p       | Kretingos rajono savivaldybė | Sudaryta panaudos sutartis: Kretingos motobolo klubas |

**2.2.5. Gretimybės**

(VĮ „Registrų centro“ informacija)

| Eil. Nr. | Sklypo kadastro Nr. | Adresas                  | Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)   | Sklypo nuosavybė                                           | Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Pastatų ir statinių nuosavybė     | Pastabos                                                                                                                      |
|----------|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 5634/0004:637       | Kretinga, Tiekėjų g. 32  | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos    | Uždaroji akcinė bendrovė "TRANSKO NA"; Lietuvos Respublika | Pastatas - Prekybos pastatas (4400-4302-5569)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Uždaroji akcinė bendrovė "Okreta" | Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Kretingos rajono savivaldybė; Sudaryta nuomos sutartis: Uždaroji akcinė bendrovė "Okreta" |
| 2        | 5634/0004:498       | Kretinga, Tiekėjų g. 32B | Kita; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | Uždaroji akcinė bendrovė "Autva"                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                                                                                                               |
| 3        | 5634/0004:545       | Kretinga, Tiekėjų g. 34A | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos    | UAB "Bonus progressus"                                     | Pastatas - Automatinė automobilių plovykla (4400-5731-4944); Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė, šaligatvis (4400-5900-2201); Pastatas - Operatorinė (4400-0060-6533); Pastatas - Baras-parduotuvė (4400-1790-8757); Kiti inžineriniai statiniai - Suskystintų dujų degalinė (5697-9002-6030); Kiti inžineriniai statiniai - Skysto kuro technologinė įranga (4400-1790-8694); Kiti inžineriniai statiniai - Išorės inžineriniai tinklai (4400-1790-8724); Kiti inžineriniai | UAB "Bonus progressus"            |                                                                                                                               |

Dokumento žymuo:

ZŪDC-2026-8VN-DPKr-SK-AR

Lapas

15

Lapų

26

Laida

0

| Eil. Nr. | Sklypo kadastro Nr. | Adresas                 | Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai)   | Sklypo nuosavybė    | Pastatai ir statiniai (unik. daikto Nr.)                                                                                                                                | Pastatų ir statinių nuosavybė | Pastabos                                                                                                                      |
|----------|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                     |                         |                                                    |                     | statiniai – Stoginė (4400-1801-0423); Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė (4400-1790-8796); Elektros tinklai - Žemos įtampos elektros kabelis (4400-0060-6555) |                               |                                                                                                                               |
| 4        | 5634/0004:636       | Kretinga, Tiekėjų g. 36 | Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos    | Fizinis asmuo       |                                                                                                                                                                         |                               |                                                                                                                               |
| 5        | 5634/0004:1045      | Kretinga, Tiekėjų g. 38 | Kita; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | Lietuvos Respublika |                                                                                                                                                                         |                               | Valstybinės žemės patikėjimo teisė; Kretingos rajono savivaldybė; Sudaryta nuomos sutartis; Uždaroji akcinė bendrovė "VVARFF" |

**2.2.6. Susisiekimo sistema**

Į planuojamą teritoriją patenkama dviem esamais įvažiavimais kelio servitutu sklype kad Nr. 5634/0004:545 iš Tiekėjų gatvės (B kategorija).

**2.2.7. Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti Esamos būklės brėžinyje.

**Elektros tinklai**

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai 0,4 kV elektros kabeliai, prie atskirų objektų pastatytos įvadinės elektros apskaitos spintos.

**Apšvietimas**

Apšvietimo tinklai -nuosavi, naudojami ūkinei veiklai užtikrinti.

**Ryšių tinklai**

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai ryšių kabeliai su įvadais prie atskirų objektų.

**Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai**

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio ir nuotekų tinklai su įvadais į atskirus objektus.

**Šilumos tinklai**

Šalia planuojamos teritorijos (Tiekėjų g. pusėje, skl. Kad. Nr. 5634/0004:545) praeina šilumos tiekimo tinklų trasa.

**Priešgaisrinė sistema**

Planuojama teritorija yra per 300 metrų nuo Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Tiekėjų g. 19, LT-97123 Kretinga), Artimiausi hidrantai: Tiekėjų g. 32B ir Tiekėjų g. 36 – įrengti mažesniu nei 100 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos.

**Atliekų surinkimas ir tvarkymas**

Planuojamoje teritorijoje yra esama atliekų konteinerių aikštelė. Atliekos yra išvežamos atliekas tvarkančių įmonių.

**2.2.8. Inžinerinės geologinės sąlygos**

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruota artezinių gręžinių.

Planuojama teritorija nepateka į naudingųjų iškasenų telkinių ir (ar) naudingųjų išteklių plotus.

| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPKr-SK-AR | 16    | 26   | 0     |





**3) SPRENDINIAI**

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

**3.1. Žemės sklypų suformavimas**

Įvertinus detaliojo plano tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje suformuojami **2 žemės sklypai**. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentas nustatomas visiems planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams.

**3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentas**

Nustatomi naudojimo reglamentai:

**SKLYPAS NR. 1:**

**Sklypo plotas:** 22 144 kv. m.;

**Teritorijos naudojimo tipas:** specializuotų kompleksų teritorija (SK);

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** kita (KT);

**Žemės naudojimo būdas:** komercinės paskirties objektų teritorijos (K)- vyraujantis; visuomeninės paskirties teritorijos (V).

**Leistinas užstatymo tankis:** 72%;

**Leistinas užstatymo intensyvumas:** 1,30;

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas:** iki 23,00 m. (iki karnizo -17 m.); 2-5 aukštai.

**Užstatymo tipas:** atskirai stovintys pastatai (ap);

**Statinių paskirtys:** 4.1 Viešbučių; 4.3. Prekybos; 4.4. Paslaugų; 4.5. Maitinimo; 5.1. Administracinių; 8.4. Sporto; 9.1. Pagalbinio ūkio.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** 10%;

**SŽNS:**

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

108 Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis) 165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsnis);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

**Servitutai:**

S1-203-1026 KV.M. - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis);

S2-206-22144 KV.M. - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

S3-103 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Tiekėjų g. 34A, Kretinga (esamas registruotas servitutas).

**SKLYPAS NR. 2:**

**Sklypo plotas:** 9580 kv. m.;

**Teritorijos naudojimo tipas:** specializuotų kompleksų teritorija (SK);

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** kita (KT);

**Žemės naudojimo būdas:** komercinės paskirties objektų teritorijos (K)- vyraujantis; visuomeninės paskirties teritorijos (V).

**Leistinas užstatymo tankis:** 72%;

**Leistinas užstatymo intensyvumas:** 1,30;

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas:** iki 23,00 m. (iki karnizo -17 m.); 2-5 aukštai.

**Užstatymo tipas:** atskirai stovintys pastatai (ap);

**Statinių paskirtys:** 4.1 Viešbučių; 4.3. Prekybos; 4.4. Paslaugų; 4.5. Maitinimo; 5.1. Administracinių; 8.4. Sporto; 9.1. Pagalbinio ūkio.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** 10%;

| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | 18    | 26   | 0     |

**SŽNS:**

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

**Servitutai:**

S3-103-Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Tiekėjų g. 34A, Kretinga (esamas registruotas servitutas).

Galimos statinių paskirtys atitinka Kretingos miesto bedorojo plano Aiškinamojo rašto 3.1.2 lentelėje nurodytas statinių paskirtis.

Nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai: mažiausi 1000 kv. m. ir didžiausi (atitinka planuojamų žemės sklypų Nr. 1-2 plotus) galimi žemės sklypų dydžiai formuojant sklypus ateityje.

Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir formuojamam žemės sklypui nurodomi keli galimi žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Formuojamų žemės sklypų plotai, servitutų plotai, inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

**3.3. Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimai sklypui Nr. 1**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtinta Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, (toliau – *Metodika*), mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

$$S_{min} = A_{stat} + Spriež,$$

kur:

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

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

$Spriež$  – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

Kai statinio ar įrenginio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6\sqrt{A_{stat}} * 2,00$ ;

Kai statinio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2000 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6\sqrt{A_{stat}} * 3,00$ ;

Kai statinio užimamas plotas  $\geq 2000 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6\sqrt{A_{stat}} * 10,00$ .

Skaičiavimas:

$A_{stat}$  (pagal kadastrą) = 14350 kv. m.

$Spriež = 6\sqrt{14350} * 10,00 = 7187 \text{ kv. m.}$

$S_{min} = 14350 + 7187 = 21\,537 \text{ kv. m.}$

Formuojamas klypo Nr. 1 plotas – 22 144 kv.m.

Pažymėtina, kad metodikoje aprašomos išimtys dėl privalomųjų želdynų ar automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. Skaičiuotinas automobilių stovėjimo vietų poreikis – 576. Tai sudaro ~14 000 kv. m. žemės ploto poreikį automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti. Sklype Nr.1 projektuojamas ~ 7 500 kv. m. plotas skirtas 300 automobilių stovėjimo vietoms įrengti. Privalomas automobilių stovėjimo vietas (išskyrus vietas specialiajam transportui ar žmonėms su negalia) galima įrengti už sklypo ribų. Planuojama panaudoti įrengtas automobilių stovėjimo vietas Tiekėjų gatvėje, taip pat įrengti papildomas, kurios galėtų tarnauti ir kitiems šalia gatvės esantiems objektams, kai stadione nevyktų renginiai. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas.

Privalomųjų želdynų plotas išlaikomas plotais pagal sklypo perimetrą ir pietinėje sklypo pusėje esančių želdynų plotu.

**3.4. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai**

| Dokumento žymuo: | Lapas                    | Lapų | Laida |
|------------------|--------------------------|------|-------|
|                  | ZŪDC-2026-8VN-DPKr-SK-AR | 19   | 26    |
|                  |                          | 0    |       |

Planuojamiems žemės sklypams, įvertinus susidariusias faktines aplinkybes, numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas. Statybos zona ir statybos riba numatytos taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas. Statinių vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų.

Atsižvelgiant į tai, kad rengiamo detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas ir siekiant, kad pasikeitus aplinkybėms, statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypams detaliojo plano sprendiniais nustatyti principiniai maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose žemės sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba žemės sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos ir statinių kiekis bei tipas turi būti nustatyti (tikslinami) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

#### Papildomi reglamentai: teritorijos užstatymo architektūriniai reikalavimai

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

Komercinės paskirties objektai gali turėti tentus, išeinančius už užstatymo linijos. Komercinės paskirties objektai gali turėti išsikišusius vitrininius langus (pastatų vitrininiai langai gali būti išsikišę ne daugiau 0,5 m).

Leistinas užstatymo aukštis iki pastato karnizo - 17 m, iki pastato stogo viršaus - 23 m.

Atskirai stovinčių pastatų užstatymo struktūra išskiriama į pagrindinio pastato vietą ir keturias aplinkines atviras erdves: priekinę, dvi šonines ir galinę. Pastatas gali turėti vieną vidinį kiemą tarp pagrindinio pastato ir galinės atviros erdvės. Aplinkinės atviros erdvės gali būti viešosios erdvės.

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

Pandusai neįgaliesiems gali išeiti iš sklypo ribos, jei nėra galimybės jų įrengti kitoje vietoje.

### **3.5. Statinių išdėstymas sklype**

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Vadovaujantis 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 priedu, statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

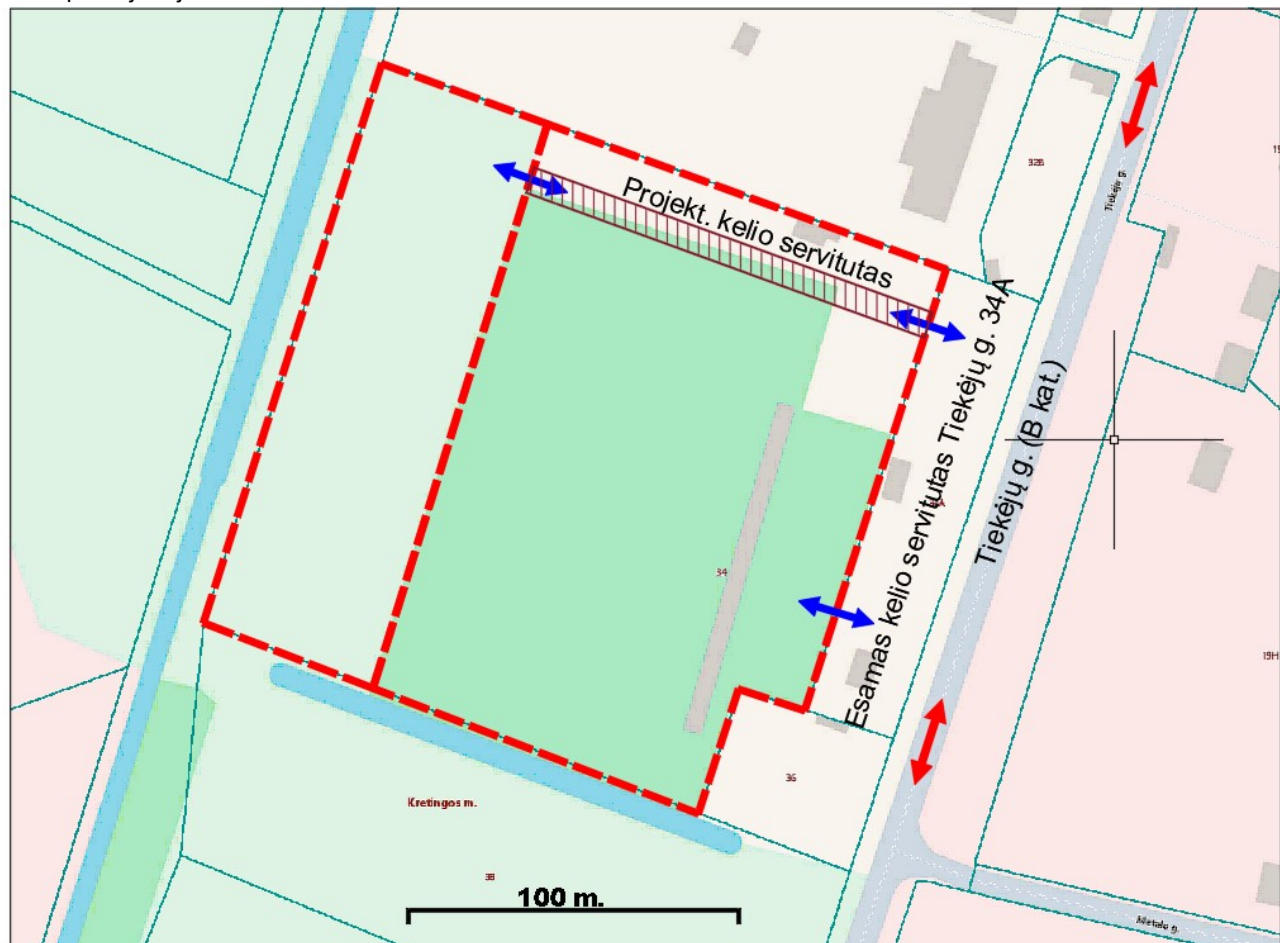
| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | 20    | 26   | 0     |



### 3.6. Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama dviem esamais įvažiavimais esamu kelio servitutu sklype kad Nr. 5634/0004:545 iš Tiekėjų gatvės (B kategorija). Iki sklypo Nr. 2 projektuojamas 8 metrų pločio kelio servitutas.

Transporto judėjimo schema:



PLANUOJAMI SKLYPAI



EISMO JUDĖJIMO KRYPTYS: DVIPUSIS EISMAS



VIENPUSIS EISMAS



ĮVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS Į SKLYPUS



Įvertinus esamą situaciją, darytina išvada, kad esamas gatvių tinklas užtikrina susisiekimą su planuojama teritorija ir joje esančiais atskirais objektais, sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei integruojasi su miesto susisiekimo infrastruktūra.

Tikslus pėsčiųjų takų išsidėstymas bei įrengimas taip pat turi būti sprendžiami statinių techninių projektų rengimo stadijoje, tačiau bet kuriuo atveju turi būti užtikrintas šių takų rišlumas tarpusavyje, išlaikant funkcinis ryšius su gretimomis teritorijomis. Pėsčiųjų takai turi jungtis į bendrą esamų bei siūlomų pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą.

Planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais.

### 3.7. Automobilių stovėjimo vietos

Sklype Nr. 1 yra esamos automobilių stovėjimo aikštelės, kurias numatoma rekonstruoti. Rekonstruojant ir įrengiant naujas aikšteles automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė. Skaičiuotinas automobilių stovėjimo vietų poreikis – 576. Tai sudaro ~14 000 kv. m. žemės ploto poreikį automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti. Sklype Nr.1 projektuojamas ~ 7 500 kv. m. plotas skirtas 300 automobilių stovėjimo vietoms įrengti. Privalomas automobilių

Dokumento žymuo:

ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR

Lapas

21

Lapų

26

Laida

0

stovėjimo vietas (išskyrus vietas specialiajam transportui ar žmonėms su negalia) galima įrengti už sklypo ribų. Planuojama panaudoti įrengtas automobilių stovėjimo vietas Tiekėjų gatvėje, taip pat įrengti papildomas, kurios galėtų tarnauti ir kitiems šalia gatvės esantiems objektams, kai stadione nevyktų renginiai. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas.

Sklype Nr. 2. reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas.

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

Automobilių stovėjimo vietas įrengiant esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, turi būti gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimai.

### 3.8. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Sklype Nr. 1 yra esamos atliekų konteinerių aikštelės, o sklype Nr. 2 - projektuojama atliekų konteinerių aikštelė. Atliekos yra/bus išvežamos atliekas tvarkančių įmonių pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

### 3.9. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta.

Į planuojamą žemės sklypą patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams bei statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai. Esami planuojamų žemės sklypų apribojimai pagal VĮ „Registų centro“ duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius. Planuojamų žemės sklypų apribojimai pateikti detaliojo plano ir kiekvienam žemės sklypui nurodyti atskirai.

#### Elektros tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai 0,4 kV elektros kabeliai, prie atskirų objektų pastatytos įvadinės elektros apskaitos spintos. Naujos el. įvadų vietos iki sklypo Nr. 2. nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

#### Ryšių tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai ryšių kabeliai su įvadais prie atskirų objektų. Naujos ryšių įvadų vietos iki sklypo Nr. 2. nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

#### Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Planuojamoje yra esami vandentiekio ir nuotekų tinklai su įvadais į atskirus objektus. Naujos įvadų vietos iki sklypo Nr. 2. nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

#### Šilumos tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra esami šilumos tiekimo tinklai. Naujos ryšių įvadų vietos iki sklypo Nr. 2. nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

#### Inžinerinių tinklų iškėlimas/perkėlimas, įrengimas, prijungimas

Į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams bei statiniams taikomi specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų iškėlimas/perkėlimas, įrengimas ar prijungimas sprendžiamas statinių techninių projektų stadijoje, įvertinus konkrečias statinių vietas, nustačius naujų inžinerinių komunikacijų poreikį ir gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas bei derinimus. Statybos zonoje planuojant pastatus, aikšteles ar kitus statinius su stogu, privaloma vykdyti specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus inžinerinių tinklų apsaugos zonose. Jei statyboms kliudančias inžinerines komunikacijas būtina iškelti ar rekonstruoti, statytojas, vadovaudamasis tai reglamentuojančiais teisės aktais, savo lėšomis organizuoja šiuos darbus. Perkeltiems inžineriniams tinklams pagal reikalavimą nustatomi servitutai inžineriniuose koridoriuose, koreguojant detalųjį planą arba sudarant sutartis civilinio kodekso nustatyta tvarka.

| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPKr-SK-AR | 22    | 26   | 0     |

Įrengus naujus ar perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir inžineriniams tinklams nustačius atitinkamas apsaugos zonas į žemės sklypų registro duomenis turi būti įrašyti nauji apribojimai pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamas sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.]

### 3.10. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Planuojama teritorija yra per 300 metrų nuo Kretingos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Tiekėjų g. 19, LT-97123 Kretinga), Artimiausi hidrantai: Tiekėjų g. 32B ir Tiekėjų g. 36 – įrengti mažesniu nei 100 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66. Pagal šių taisyklių VII skyriaus 74 punktą, reikalaujamas 200 m. atstumas nuo statinių perimetro iki hidrantų – išlaikomas.

Planuojamos užstatymo zonos yra išsidėsčiusios saugiu atstumu nuo aplink planuojamą kvartalą išsidėsčiusių žemės sklypų. Statant naujus pastatus, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus.

Konkretūs sprendiniai užtikrinantys gaisrų prevenciją planuojamuose naujuose objektuose, bus numatyti techninių projektų stadijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus bei numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiavimui.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66.

### 3.11. Teritorijos želdiniai

Žemiau pateikta Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedo ištrauka, pritaikyta pagal nustatomus žemės sklypo naudojimo būdus:

| Žemės sklypo naudojimo būdas                                                                                                                                   | Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, % | Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Visuomeninės paskirties teritorijos:<br>3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose (min.) | 15                                                                      | 1/2                                                                                            |
| Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)                                                                                                                  | 10                                                                      | 1/2                                                                                            |

Rengiant techninius projektus turi būti išlaikyta priklausomųjų želdynų plotas procentais nuo viso žemės sklypo ploto, maksimaliai panaudojant esamus želdynus.

Saugotinių želdinių kriterijus atitinkančių medžių, kurie patenka į planuojamus transporto judėjimo koridorius ar statybos zoną, įvertinimas ir tvarkymas sprendžiamas techniniuose projektuose, numatant medžius įkomponuoti į užstatymo išdėstymą arba nukirsti, numatant medžių atsodinimą ar kitas kompensacines priemones numatytas teisės aktuose. Esamos padėties medžių inventORIZACIJA pateikiama pagr. Brėž.

Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kretingos rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis

### 3.12. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla

| Dokumento žymuo:         | Lapas | Lapų | Laida |
|--------------------------|-------|------|-------|
| ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | 23    | 26   | 0     |

nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturi įtakos planuojamai teritorijai. Sanitarinės apsaugos zonos ūkinei veiklai nenustatomos. Jeigu perspektyvoje atsiras poreikis sanitarinių apsaugos zonų nustatymui dėl sklype vykdomos ūkinės veiklos, zonos privalo būti sklypo ribos, kitu atveju turi būti gauti kaimyninių sklypų, į kuriuos ta zona patenka, savininkų sutikimai

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių ar visuomeninių pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliama triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011.

### 3.13. Geologija

Planuojama teritorija nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas.

Planuojama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonas.

Planuojama teritorija nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinius.

|                                              |       |      |       |
|----------------------------------------------|-------|------|-------|
| Dokumento žymuo:<br>ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | Lapas | Lapų | Laida |
|                                              | 24    | 26   | 0     |



**3.14. Sprendinių pasekmių vertinimas**

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios bei kitos galimos veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams. Detaliojo plano sprendiniai teigiamai paveiks miesto plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Socialinei aplinkai:

Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenseną. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Aplinkos kokybės (taršos):

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypų savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones. Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:

Planuojama teritorija yra urbanizuota miesto dalis. Sklypų paskirtis ir galimi naudojimo būdai esami teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Detaliojo plano sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

| Dokumento žymuo: | Lapas                    | Lapų | Laida |
|------------------|--------------------------|------|-------|
|                  | ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | 25   | 26    |
|                  |                          | 0    |       |

**PASTABOS:**

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su pagrindiniu brėžiniu.
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano teritorijos riba sutampa su planuojamų žemės sklypų išorinėmis ribomis;

PV(A 1701) Vaidas Navackas

|                                              |       |      |       |
|----------------------------------------------|-------|------|-------|
| Dokumento žymuo:<br>ZŪDC-2026-8VN-DPkr-SK-AR | Lapas | Lapų | Laida |
|                                              | 26    | 26   | 0     |