

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija Kretingos mieste, prie Žemaitės al., tarp Tvenkinio, M. Daujoto gatvių ir keliuko prie UAB „Kretingos vandenys“, valstybinėje žemėje. Planuojamos teritorijos plotas apie 1,71 ha.

**Detaliojo planavimo organizatorius** – Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius. Savanorių g. 29A Kretinga.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Lyderio grupė“, Šilutės pl. 83, Klaipėda, tel. (8 46) 313 057, faks. (8 46) 313 058, Kontaktinis asmuo Romualdas Markus mob. tel. 8 655 71 990.

**Plano rengimo tikslas** – Suformuoti sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

1. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-26 įsakymu Nr. A1-421
2. Kretingos rajono savivaldybės 2012-06-28 sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (35.4.)PS1-38:
  - 2.1. Klaipėdos visuomenės sveikatos centras Kretingos skyrius: 2012-06-19 planavimo sąlygos Nr. KE2-50
  - 2.2. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas: 2012-06-06 Planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-1819
  - 2.3. AB „Lesto“: 2012-06-25 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-12-1782
  - 2.4. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2012-06-11 Planavimo sąlygos Nr. (37.3.4)-V2-267
  - 2.5. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos, Kretingos skyrius: 2012-06-26 planavimo sąlygos Nr. 14PL-28
  - 2.6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2012-06-04 planavimo sąlygos Nr.28
  - 2.7. UAB „Kretingos vandenys“: 2012-06-15 planavimo sąlygos Nr.29-39
  - 2.8. TEO LT AB: 2012-06-15 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-1598
  - 2.9. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos miesto seniūnija: 2012-06-21 planavimo sąlygos Nr. (6.21)-V6-403.

Įvertinti teritorijų planavimo dokumentai:

1. Kretingos rajono ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2008-12-18 Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-322
2. Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas
3. Detalieji planai:
  - 3.1. Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių gatvės ir Šiauliai - Palanga kelio detalusis planas
  - 3.2. Žemės sklypo Žemaitės al. 29, bei teritorijos prie Žemaitės al. 29, Kretingos m. detalusis planas.
4. Techniniai projektai:
  - 4.1. M. Daujoto g. (nuo Žemaitės al. iki Grafų Tiškevičių g.) rekonstrukcija, Kretingos m.

- 4.2. A. Jasevičiaus ūkinis – komercinis pastatas su administracinėmis patalpomis Žemaitės alėjoje, Kretingos mieste.
- 4.3. Individualus gyvenamasis namas, Masalskio g. 12, Kretingos m.

## II. TERITORIJOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudoti VĮ registrų centro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys, parengta topografinė nuotrauka. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojamos teritorijos plotas apie 1,71 ha, planuojama teritorija kurioje rengiamas detalusis planas yra valstybinėje žemėje, Kretingos mieste, prie Žemaitės al., tarp Tvenkinio, M. Daujoto gatvių ir keliuko prie UAB „Kretingos vandenys“. Remiantis bendrojo plano sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į teritoriją skirtą prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti, o likusi dalis patenka į esamus urbanizuotus plotus. Rytinė planuojamos teritorijos dalis ribosis su perspektyviniu Kretingos miesto aplinkėlių (B2 kat. gatve) kuris numatytas Melioratorių gatvės tęsinyje.

### 1. Probleminė vietos.

- Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje riboje su Valdui ir Rimai Garšvoms priklausančiu sklypu. Faktinis sklypo (kad. Nr. 5634/0006:36) naudojimas neatitinka geodeziškai suformuotų sklypo ribų ir įlenda į planuojamą teritoriją apie 9 metrus. Įvažiavimas į minimą sklypą (kad nr. 5634/0006:36) įrengtas ir faktiškai naudojamas iš perspektyvinės šiaurinio aplinkkelio teritorijos, įrengus B2 kat. naudojamas įvažiavimas bus negalimas. Teoriškai sklypui įvažiavimas turėtų būti iš Masalskio gatvės, bet įvertinus sklypo esamą užstatymą, netgi labai nepatogus, pastatai orientuoti į faktiškai naudojamą įvažiavimą. Sklypo savininkas vykdo komercinę veiklą su automobalinėmis padangomis.

- Šiaurės vakarų dalyje, pagal tvenkinio gatvę yra įrengtas karštų užkandžių prekybos pastatas/kioskas, aplink įrengta terasa, atkreiptas dėmesys nes nedirba.

- Šiaurinėje dalyje greta Tvenkinio gatvės kitos paskirties sklype stovi pastatas, kurio didžioji dalis apgriuvusi iki pamatų, likusi pastato dalis naudojama. Apgriuvusios dalies, pamatai išlenda iš savo sklypo ribos ir patenką į planuojamą teritoriją. Vizualiau sklype nevykdoma jokia komercinė veikla.

### 2. Esami planuojamos teritorijos naudojimo apribojimai

Planuojamą teritorija nesuformuota, todėl apribojimai nėra nustatyti.

### 3. Planuojamos teritorijos gretimbės:

Planuojama teritorija supa Masalskio gatvę, perspektyvinė teritorija šiauriam aplinkkeliui, Žemaitės alėja (Magistralinis kelias A11), Tvenkinio gatvė bei privatūs sklypai: sklypas kad. Nr. 5634/0006:112, komercinės paskirties žemė (stovi iš dalies apgriuvęs pastatas); Sklypas kad. Nr. 5634/0006:60, sklypas kitai specialiai paskirčiai (veikiantis lengvųjų automobilių servisas); Sklypas kad. Nr. 5634/0006:104 gyvenamoji (veikia kavinė ir viešbutis). Taip pat į planuojamą teritoriją tarp Masalskio gatvės ir Žemaičių alėjos yra įsiterpę 4 sklypai: sklypas kad. Nr. 5634/0006:295 gyvenamoji teritorija (sklypas neužstatytas); Sklypas kad. Nr. 5634/0006:294 komercinės paskirties teritorija (veikia automobilių servisas); Sklypas kad. Nr. 5634/0006:37 Gyvenamosios teritorijos (sklypas be pastatų, per visą sklypą iškastas vandens telkinys); Sklypas kad. Nr. 5634/0006:36 gyvenamoji teritorija (lygina automobilių ratlankius vykdo padangų prekybą).

#### **4. Planuojamos teritorijos inžinerinė įranga:**

Per visą planuojamą teritoriją lygiagrečiai Žemaičių alėjos praeina du ryšių kabeliai vienas nuo kito nutolę nuo 10 iki 22 metrų. Teritorija drenuota. Šiaurės rytinėje planuojamos teritorijos dalyje yra pastatyta elektros transformatorinė (NS-10) ir greta jos slėginės kanalizacijos siurblinė. Per planuojamą teritoriją įrengtos ir suderintos dvi nuvažos į sklypus kad. Nr.: 5634/0006:294 ir 5634/0006:60.

### **III. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA**

#### **1. Numatomas veiklos pobūdis**

Detaliojo plano tikslas - suformuoti žemės sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus.

Detalioju planu numatoma suformuoti 8 sklypus. Du sklypai formuojami rekreacinės paskirties želdynams, planuojamų sklypų teritorija sutvarkyta ir pastoviai prižiurimą gretimybėje veikiančio paslaugų komplekso (servisas, kavinė, viešbutis). Teritorijos tvarkymui ir priežiūrai buvo gautas Kretingos architekto pritarimas. Šeši sklypai formuojami komercinei paskirčiai iš kurių 1-2 ir 5-6 numatomi tarpusavyje sublokuotais užstatymais.

#### **2. Inžinerinė įranga**

Planuojamai teritorijai numatomas centralizuotas vandentiekis ir nuotekų nuvedimas.

#### **3. Transporto eismas intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos**

Į planuojamus formuojamus sklypus numatomas patekimas iš Tvenkinio, M. Daujoto ir Masalskio gatvių bei esamų naudojamų nuvažų iš Žemaitės al. Automobilių parkavimas numatomas tik komercinių sklypų ribose.

Projekto vadovas

J. Naujalienė

Rengėjas

R. Markus