

TEKSTINĒ DALIS

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:
 - a. Klaipėdos visuomenės sveikatos centras Kretingos skyrius: 2012-06-19 planavimo sąlygos Nr. KE2-50
 - b. LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas: 2012-06-06 Planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-1819
 - c. AB „Lesto“: 2012-06-25 planavimo sąlygos Nr. TS-43530-12-1782
 - d. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius: 2012-06-11 Planavimo sąlygos Nr. (37.3.4)-V2-267
 - e. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos, Kretingos skyrius: 2012-06-26 planavimo sąlygos Nr. 14PL-28
 - f. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius: 2012-06-04 planavimo sąlygos Nr.28
 - g. UAB „Kretingos vandenys“: 2012-06-15 planavimo sąlygos Nr.29-39
 - h. TEO LT AB: 2012-06-15 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-1598
 - i. Kretingos rajono savivaldybės administracijos Kretingos miesto seniūnija: 2012-06-21 planavimo sąlygos Nr. (6.21)-V6-403
 - j. Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos 2013-04-27 planavimo sąlygos Nr.PS-68

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 perspektyviu Kretingos miesto aplinkėlių (B2 kat. gatve) kuris numatytas Melioratorių gatvės tęsinyje.

1. Galimos 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 įlendą 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 neįmanomas. 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 automobilinėmis padangomis.

- Šiaurės vakarų dalyje, pagal tvenkinio gatvę yra įrengtas karštų užkandžių prekybos pastatas/kioskas, aplink įrengta terasa. Konceptijos tvirtinimo metu pastatas/kioskas ir terasa aplink jį buvo iškelta iš planuojamos teritorijos.

- 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. Į minimą sklypą buvo perkelta užkandžių Kioskas.

2. Esami planuojamos teritorijos naudojimo apribojimai

Planuojamą teritoriją nesuformuota, todėl apribojimai nėra nustatyti.

3. Planuojamos teritorijos gretimbės:

Planuojama teritorija supa Masalskio gatvė, perspektyvinė teritorija šiauriniam 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:

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje, komunikacijos supa ir kerta planuojamą teritoriją. Vandentiekio ir nuotėkų tinklai – Planuojamoje teritorijoje palei esamas gatves yra išvedžiotas vandentiekio ir nuotėkų tinklai, gretimų teritorijų aprūpinimu vandeniu ir nuotėkų nuvedimui. Planuojamos teritorijos Šiaurės rytų kampe yra veikianti buitinių nuotėkų siurblinė. Šilumos tinklai – Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra. Elektros tinklai – šiaurės rytų planuojamos teritorijos dalyje stovi 10/0,4 kv viena transformatorių pastotė (SN-10), taip pat rytiniame planuojamos teritorijos krašte pratiesta aukštos įtampos požeminė linija (10kV). Ties paslaugų kompleksu „Smagratis“ abiejuose planuojamuose rekreacinių želdynų sklypuose yra išvedžioti požeminiai elektros tinklai teritorijos apšvietimui. Dujų tinklai – Planuojamoje teritorijoje dujų tinklų nėra, artimiausi tinklai yra už planuojamos teritorijos rytinėje pusėje, perspektyvinio šiaurinio aplinkkelio raudonosiose linijose. Telekomunikacijų ryšiai – Išilgai planuojamos teritorijos, vakarai – rytai, pakloti 2 ryšių kabeliai. Atstumas tarp ryšių kabelių planuojamoje teritorijoje yra nuo 10,3 m. iki 22,1. Kabeliai vienas nuo kito tolsta judant iš rytų į vakarus. Gatvių apšvietimas – apšviestos teritorijos yra prie Tvenkinio gatvės ir „Smagračio“ prižiūrima teritorija. Melioracijos sistemos – Planuojamoje teritorijoje nėra įrengta apsauginių melioracijos griovių ir valstybei priklausančių melioracijos sistemų ir įrenginių, drenažo rinktuvų teritorijoje yra.

5. Artimiausios jautrios ir saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija nuo artimiausios saugomos teritorijos – Minijos ichtiologinio draustinio ribos yra nutolęs apie 8,33 km. Planuojama teritorija – nepatenka į „Natūra 2000“ teritorijas. Artimiausias objektas įtrauktas yra Minijos upė, nuo planuojamos teritorijos iki Natūra 2000 objekto teritorijos apie 8,08 km. Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros vertybių nėra. Nuo artimiausio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – Kretingos dvaro sodyba (unikalus objekto kodas 318) planuojama teritorija yra nutolusi apie 390 metrų.

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. Servitutai ir inžinerinių tinklų koridoriai

Detalioju planu numatomi trys kelio servitutai (S1; S8.1; S8.2). Kelio servitutas S1 skirtas privažiavimui ir priėjimui prie formuojamo sklypo Nr. 2 per sklypą Nr. 1. Kelio servitutai Nr.: S8.1 ir S8.2 skirti privažiuoti ir prieiti prie gretimybėje esančio sklypo kadastro Nr. 5634/0006:36. Servitutui S8.1 detalioju planu nustatomas galiojimo laikas tol kol bus įrengtas Kretingos miesto šiaurinis aplinkkelis pagal galiojantį bendrąjį planą. Servituto S8.2 įsigaliojimas detalioju planu numatomas tik tuomet kai nustoja galioti servitutas S8.1. Pasikeitus Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniams ir aplinkkeli numačius kitoje vietoje servituto S8.1 galiojimo laikas tampa neterminuotas, o servitutas S8.2 panaikinamas.

Detalioju planu taip pat numatomas inžinerinių tinklų koridorius K8 skirtas laisvai naudotis transformatorine bei buitinių nuotekų siurbline.

3. Kelio apsaugos zona ir planuojamos teritorijos užstatymas

Planuojama teritorija išsidėsčiusi greta Žemaitės alėjos kuri taip pat yra ir magistralinis kelias Nr. A11 kertantis Kretingos miesto teritoriją. Remiantis LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (su visais pakeitimais) 3 punktu (II kelių apsaugos zonos) magistralinio kelio apsaugos zona yra numatyta 70 metrų, bet taip pat, tuo pačiu teisės aktu numatyta galimybė organizatoriams (turintiems teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus, miestuose koreguoti kelių apsaugos zonas. Pasinaudojant šia teise ir įvertinus esamą aplinkinį užstatymą, planuojamoje teritorijoje, tikslinimą kelių apsaugos zona iš 70 m. į 30 m. Užstatymo zoną formuojama koreguojamos kelio apsaugos zonos išlaikant ne mažiau 30 metrų atstumą nuo esamo kelio /gatvės šlaito briaunos.

4. Inžinerinė įranga

Tikslus inžinerinių tinklų prijungimas, prie esamų komunikacijų, bus sprendžiamas techniniu (-ais) projektu(-ais). Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą(-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandens tiekimas - vandens tiekimą numatoma pajungti nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. 1 ir 2 sklypui numatomas vandens tiekimas iš Tvenkinio gatvėje esančių tinklų. Galimas 2 sklypo pajungimas ir iš Žemaitės al., bet techninis projektas turi būti derinamas su Klaipėdos regiono keliais, nes vandentiekio tinklai nutiesti kelio juostoje. Sklypams Nr. 3 ir 4 vandentiekio pajungimas nenumatomas, nes nenumatomas užstatymas. Sklypams 5 ir 6 vandentiekio pajungimas numatomas iš I. J. Masalskio gatvėje esamų tinklų. Sklypams 7 ir 8 vandentiekio tiekimas numatomas iš šiaurinio aplinkkelio rezervinėje zonoje esamų tinklų.

Nuotekų šalinimas - Buitinių nuotekų šalinimui numatoma nuotekų išvadus pasijungti į artimiausius ir patogiausius buitinių nuotekų tinklų šulinius. Rekomenduojamos prisijungimo vietos: sklypai 1 ir 2 į artimiausią šulinį Tvenkinio gatvėje, sklypai 5 ir 6 į patogiausius šulinius Masalskio gatvėje, sklypai 7 ir 8 į artimiausią šulinį prie buitinių nuotekų siurblynės, o sklypams 3 ir 4 buitinių nuotekų nuvedimas nereikalingas. Lietaus nuotekoms numatoma linija supanti visą planuojamą teritoriją kuri pajungiama į esamus lietaus nuotekų tinklus tvenkinio gatvėje. Iš planuojamų sklypų lietaus nuotekos surenkamos ir nuleidžiamos į numatomą lietaus nuotekų liniją. Pastaba: remiantis galiojančiais teisės aktais įvertinti ar urbanizuotos teritorijos, nuo kurios surenkamas paviršinis vanduo, plotui ir naudojimo būdai nenumatyti paviršinių nuotekų valymas. Jei toks valymas reglamentuotas, techninio projekto metu privaloma suprojektuoti paviršinių nuotekų valymo įrenginius ir juos įrengti iki ūkinės veiklos pradžios. Suprojektavus paviršinių nuotekų valymo įrenginius, nuotekas privaloma išleisti per juos į greta esančius lietaus nuotekos tinklus arba įrengiant naują išleistuvą į atvirą vandens telkinį.

Elektros energija - pagal akcinės bendrovės "Lesto" 2013-05-02 išduotas sąlygas Nr. TS-43530-13-1324, detaliam planui rengti, elektros tiekimą numatoma pajungti nuo esamų 10/0,4 kV transformatorinių MT-82 ir MT-83, nuo kurių iki planuojamoje teritorijoje numatomų skirstomųjų kabelių apskaitos spintų ir (ar) komercinių apskaitos spintų bus atvestos 0,4 kv elektros kabelinės linijos, pasijungiama į jas.

Šildymas - Pastatų šildymas galimas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (Šildymo tipą numatant kietu kuru privaloma įrengti šiuolaikiškas ir ekonomišką katilines, o išleidžiami NO₂ ir CO₂ kiekiai neviršys leistino kiekio). Jei ūkinė veikla naudos šildymą kietu kuru, atsiradus galimybei pasijungti į centralizuotus tinklus į juos jungtis privaloma.

Gaisrinė sauga - gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali. Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu, pagal numatomas naudoti medžiagas. Nustačius atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techniniu projektu bus numatomi konkretūs sprendiniai gaisro atveju, jei rengiamo projekto metu, nebus reglamentuotu atstumu vandens paėmimo šaltinio gaisto gesinimui, privaloma suprojektuoti vandens hidrantą su tinkamu vandens tiekimu.

Melioracinė sistema - Planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemos. Melioracijos sistemoms planuojamoje teritorijoje privaloma parengti drenažo sistemų techninį projektą numatant atjungimą nuo melioracijos sistemos ir nepažeidžiant aplinkinių teritorijų drenavimo. Prieš numatant planuojamos teritorijos eksploataciją parengti melioracijos sistemų techninį projektą, kad nepažeisti kitų teritorijų drenavimo. Drenažo techninį projektą įgyvendinti prieš pradėdant ruošti teritoriją numatyta ūkinei veiklai.

Atliekos - ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Susisiekimas, transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos – į planuojamus formuojamus sklypus numatomas patekimas iš Tvenkinio, M. Daujoto ir Masalskio gatvių bei esamų naudojamų nuovažų iš Žemaitės al. Automobilių parkavimas numatomas tik komercinių sklypų ribose. Formuojamuose sklypuose preliminariai numatomos automobilių stovėjimo aikštelės, tikslus automobilių vietų skaičius ir vieta bus planuojama techniniu projektu. Numatant aikštelės plotą kuriam privalomas paviršinio vandens valymas privaloma suprojektuoti ir įrengti lietaus nuotekų valymo įrenginius.

Želdiniai – Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Centrinėje planuojamos teritorijos dalyje, greta M. Daujoto gatvės teritorija gausiai apžėlusė nevertingais krūmynais. Dekoratyviniai želdynai suformuoti greta „Smagračio“ visa prižiūrima teritorija apjuosta gyvatvore. Jaunais medeliais apsodintas naudojamas privažiavimas prie J. Masalskio 12 sklypo. Likusi teritorija apžėlusė neprižiūrima žole bei vienu kitu medeliu. Planuojama iškirsti medžius ir krūmus trukdančius įgyvendinti detaliojo plano sprendinius. Privalomasis želdynų plotas sklypuose nustatomas padidintas ne mažiau 20% bendrų plotų, kadangi labiau atskirti pagrindinę gatvę ir gyvenamąsias teritorijas. Formuojamus komercinius sklypus tiesiogiai ribojančius su gyvenamosios paskirties sklypais, numatoma atskirti želdynų juosta.

5. Poveikio įvertinimas, valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtros ir saugaus eismo aspektais:

Gatvių tinklas aplink planuojamą teritoriją yra suformuotas. Transporto intensyvumas magistraliniu kelių A11 (Žemaitės al.) yra didelis. Transporto judėjimo didėjimas pastebimas vasaros mėnesiais, dėl poilsiautojų judėjimo link jūros ir nuo jos. Automobilių spūstys nėra didelės, arba jų iš vis nebūna. Gatvių pralaidumas pakankamas. Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (pvz.: akustinės sienutės) įrengta nėra. Greta planuojamos teritorijos magistralinis kelias yra B2 kategorijos miesto gatvė, į kuria jungiasi vietinės reikšmės gatvės ir nuovažos, dalis gatvių ir nuovažų yra žvyro dangos. Transporto srauto perkėlimui bendruoju planu yra numatytas šiaurinis aplinkkelis, kuris ribosis su planuojama teritorija ir yra paliekamas laisvos valstybinės žemės koridorius. Pagal Kretingos miesto bendrąjį planą magistralinį kelią (miesto gatvę) numatyta rekonstruoti iš dviejų juostų į keturias, kelio juostos plotis ties planuojama teritorija yra 28 metrai, kai kur planuojamoje teritorijoje kelio juostos ribos padidinamos pagal esamus kelio elementus. Sklypai formuojami pagal 2008 metais savivaldybės parengta raudonųjų linijų schema kur raudonosios linijos numatytos po 20 metrų nuo ašies (tarp raudonųjų 40 metrų). Greta planuojamos teritorijos palei magistralinį kelią/gatvę, teritorijos nėra pritaikytos pėstiesiems ir dviratininkams, todėl pėstieji ir dviratininkai juda magistralinio kelių ar jo kelkraščiu. Detalioju planu rekomenduojamas dviračių ir pėsčiųjų takas atskirtas nuo esamo kelio/gatvės, už kelio juostos ribų, taip sumažinat riziką skaudžių avarių tikimybei.

6. Poveikio įvertinimas, fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamajai zonai, normuojamų atstumų sanitarinės apsaugos zonų išlaikymo, visuomenės sveikatos saugos aspektais:

Planuojama teritorija numatyta tarpe tarp magistralinio kelio/miesto gatvės ir gyvenamosios bei komercinių zonų. Teritorija yra neprižiūrima, nes yra laisvos valstybinės žemės fonde, sukuria ne itin tvarkingą vaizdą. Detalioju planu numatoma veikla, neturėtų žymiai padidinti fizikinės ir cheminės taršos gyvenamajai aplinkai, kadangi veiklos mastai vertinant kaip atskirus formuojamus sklypus numatomi nedideli. Planuojama ūkinė veikla bus žinoma tik tada kai aukciono būdu bus perleista naujiems naudotojams ir parengtas techninis projektas. Jei bus numatyta ūkinė veikla, kuriai bus atliekamos poveikio aplinkai vertinimo procedūros remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, tai techninio projekto metu bus nustatoma veiksmingos kompensacinės priemonės. Iš dalies planuojama teritorija dirbs kaip pereinamoji zona tarp stacionaraus taršos šaltinio ir gyvenamosios aplinkos, padės sulaikyti triukšmą ir daleles sklindančias nuo magistralinio kelio (Žemaitės alėjos), nes planuojamai teritorijai nustatomas padidintas privalomasis želdynų plotas iki 20%. Komercinių sklypų kraštinės kurios ribojasi su gyvenamosios paskirties sklypais izoliuojamos želdynų juostomis. Prie triukšmo ir dalelių sklidimo į gyvenamąsias teritorijas prisidėtų ir rekomenduojami želdiniai už formuojamos teritorijos ribų. Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymas nuo gretimų sklypų išlaikant normatyvinius atstumus, stovėjimo aikšteles projektuojant išlaikant normatyvinius atstumus nuo gretimame sklype galimo užstatymo. Detaliojo plano sprendiniais numatoma ūkinė veikla numatoma draugiška aplinkai kuriai nereikalingos ir sanitarinės apsaugos zonos. Šiuo metu gretą planuojamos teritorijos yra susiformavę ir toliau formuojasi gyvenamosios teritorijos, kur dalis gyventojų juda pėsčiomis arba dviračiais, bet greta kelio/gatvės ties planuojama teritorija yra nepritaikyta ir netgi pavojinga situacija. Pėstieji ir dviratinkai juda magistraliniu keliu arba jo kelkraščiu, detalioju planu rekomenduojamas dviračių pėsčiųjų takas atskirtas nuo važiuojamosios dalies, taip sumažinat riziką.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Remiantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

1. Sklypas Nr. 1, plotas 1091 kv. m.

- 1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- 1.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);
- 1.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;
- 1.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 45%;

1.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 90%;

1.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;

1.7. Nustatomi servitutai:

– Nustatomas servitutas S1. plotas 210 kv. m.

kelio servitutas tarnaujantis daiktas formuojamam sklypui Nr. 2. (Servituto tikslas, planuojamo 2 sklypo privažiavimas).

2. Sklypas Nr. 2, plotas 1665 kv. m.

2.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

2.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);

2.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;

2.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 45%;

2.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 90%;

2.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;

2.7. Nustatomi servitutai:

kelio servitutas viešpataujantis daiktas sklype Nr. 1 servitute S1 (Servituto tikslas, numatytas privažiavimas prie suplanuoto sklypo).

3. Sklypas Nr. 3, plotas 1256 kv. m.

3.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

3.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E); naudojimo pobūdis – Rekreacinės paskirties želdynų (E1);

3.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – nenustatomas;

3.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – nenustatomas;

3.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – nenustatomas

3.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) nenustatoma;

3.7. Servitutai nenumatomi.

4. Sklypas Nr. 4, plotas 1202 kv. m.

- 4.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- 4.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E); naudojimo pobūdis – Rekreacinės paskirties želdynų (E1);
- 4.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – nenustatomas;
- 4.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – nenustatomas;
- 4.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – nenustatomas
- 4.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) nenustatoma;
- 4.7. Servitutai nenumatomi.

5. Sklypas Nr. 5, plotas 3053 kv. m.

- 5.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- 5.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komeracinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);
- 5.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;
- 5.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 40%;
- 5.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 80%;
- 5.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;
- 5.7. Servitutai nenumatomi.

6. Sklypas Nr. 6, plotas 3851 kv. m.

- 6.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- 6.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komeracinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);
- 6.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;
- 6.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 45%;
- 6.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 90%;

6.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;

6.7. Servitutai nenumatomi.

7. Sklypas Nr. 7, plotas 2615 kv. m.

7.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

7.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);

7.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;

7.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 26%;

7.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 52%;

7.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;

7.7. Servitutai nenumatomi.

8. Sklypas Nr. 8, plotas 1953 kv. m.

8.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

8.2. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis: Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); naudojimo pobūdis – prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);

8.3. Leistinas pastatų aukštis (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*) – 12,5 m;

8.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 30%;

8.5. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 60%;

8.6. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) žiūrėti „Pagrindinis brėžinys“;

8.7. Nustatomi servitutai:

– Nustatomas servitutas S8.1 plotas 145 kv. m.

Kelio servitutas tarnaujantis daiktas sklypui kadastrinis Nr. 5634/0006:36. (servituto tikslas naudotis esamų faktinių įvažiavimu į sklypą), servituto galiojimas detalioju planu numatomas tol kol bus įrengtas Šiaurinis Kretingos miesto aplinkkelis pagal esamus bendrojo plano sprendinius.

– Suplanuotas servitutas S8.2 plotas 259 kv. m.

kelio servitutas tarnaujantis daiktas sklypui kadastrinis Nr. 5634/0006:36. (Servituto tikslas, įvažiavimas į urbanizuotą sklypą, kaip buvo numatyta detaliojame plane, kai nustos galioti servitutas S8.1). Servituto S8.2 įsigaliojimas numatomas kai bus panaikintas servituto S8.1 galiojimo laikas.

8.8. Numatomas inžinerinių tinklų koridorius K8, plotas 291

Teisė tiesti aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 1995-12-12 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120 (aktuali redakcija), bei kitais įstatymais ir poįstatymiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

V. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:
	Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:
	UAB „Lyderio grupė“ Šilutės pl. 83 Klaipėda [m. k. 300539253
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
	Žemės sklypų, esančių Žemaitės al., Kretingos m., detalusis planas
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:
	Kretingos rajono ir jos dalies – Kretingos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2008-12-18 Kretingos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-322; Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas; Kretingos miesto teritorijos tarp Savanorių gatvės ir Šiauliai - Palanga kelio detalusis planas; Žemės sklypo Žemaitės al. 29, bei teritorijos prie Žemaitės al. 29, Kretingos m. detalusis planas; M. Daujoto g. (nuo Žemaitės al. iki Grafų Tiškevičių g.) rekonstrukcija, Kretingos m; A. Jasevičiaus ūkinis – komercinis pastatas su administracinėmis patalpomis Žemaitės alėjoje, Kretingos mieste; Individualus gyvenamasis namas, Masalskio g. 12, Kretingos m.
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:
	Neprieštarauja
6.	STATUS QUO SITUACIJA:
	Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius planuojama teritorijoje bus, suformuoti sklypai ir perleisti aukciono būdu, kas duos papildomų pajamų į savivaldybės biudžetą. Planuojama teritorija taps urbanizuota ir sutvarkyta, šiuo metu tą padaryti sudėtinga, nes nevisuomet randama tam skirtų lėšų. Detaliuoju planu atsižvelgiama į bendrojo plano sprendinius ir kaip bendrajame plane numatyta vystoma darni plėtra. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje taps patrauklesnė verslininkams, kurie galimai sukurs papildomų naujų darbo vietų.
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:

Suformuoti žemės sklypus, nustatyti teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimus		
8. Galimo sprendinių poveikio vertinimas:		
<p>Planuojama teritorija numatyta tarpe tarp magistralinio kelio/miesto gatvės ir gyvenamosios bei komercinių zonų. Teritorija yra neprižiūrima, yra laisvos valstybinės žemės fonde, sukuria ne itin tvarkingą vaizdą. Nors tiksliai nėra žinoma busima komercinė veikla, tačiau neturėtų žymiai padidinti fizikinės ir cheminės taršos gyvenamajai aplinkai, kadangi veiklos mastai vertinant kaip atskirus formuojamus sklypus numatomi nedideli. Planuojama ūkinė veikla bus žinoma tik tada kai aukciono būdu bus perleista naujiems naudotojams ir parengtas techninis projektas. Jei bus numatyta ūkinė veikla, kuriai bus atliekamos poveikio aplinkai vertinimo procedūros remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, tai techninio projekto metu bus nustatoma veiksmingos kompensacinės priemonės poveikio mažinimui. Iš dalies planuojama teritorija dirbs kaip pereinamoji zona tarp stacionaraus taršos šaltinio ir gyvenamosios aplinkos, padės sulaikyti triukšmą ir daleles sklindančias nuo magistralinio kelio (Žemaitės alėjos), nes planuojamai teritorijai nustatomas padidintas privalomasis želdynų plotas iki 20%. Komercinių sklypų kraštinės kurios ribojasi su gyvenamosios paskirties sklypais izoliuojamos želdynų juostomis. Prie triukšmo ir dalelių sklidimo sulaikymo į gyvenamąsias teritorijas prisidėtų ir rekomenduojami želdiniai už formuojamos teritorijos ribų. Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymas nuo gretimų sklypų išlaikant normatyvinius atstumus, stovėjimo aikšteles projektuojant išlaikant normatyvinius atstumus nuo gretimame sklype galimo užstatymo. Detaliojo plano sprendiniais numatoma ūkinė veikla numatoma draugiška aplinkai kuriai nereikalingos ir sanitarinės apsaugos zonos. Šiuo metu gretą planuojamos teritorijos yra susiformavę ir toliau formuojasi gyvenamosios teritorijos, kur dalis gyventojų juda pėsčiomis arba dviračiais, bet greta kelio/gatvės ties planuojama teritorija yra nepritaikyta ir netgi pavojinga situacija. Pėstieji ir dviratininkai juda magistraliniu keliu/gatve arba jo kelkraščiu, detalioju planu rekomenduojamas dviračių pėsčiųjų takas atskirtas nuo važiuojamosios dalies, taip sumažinat riziką.</p>		
9. Sprendinio poveikis:		
Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis, numatoma darni plėtra	Numatomas trumpalaikis, vietos gyventojai turės adaptuotis prie numatomos veiklos.
Ekonominei aplinkai	Teigiamas pagerins verslo sąlygas, perleidus sklypus numatomas savivaldybės biudžeto papildymas	Nenumatomas
Socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis, tikėtina jog bus sukurta papildomų naujų darbo vietų	Neigiamas galimas tam tikrais paros intervalais padidinti triukšmo lygį.
Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Nenumatomas	Nenumatomas
Poveikis krašto apsaugai ir kitoms sritims, susijusioms su nacionaliniu saugumu	Nenumatomas	Nenumatomas

Žemės sklypų esančių Žemaitės al., Kretingos m., detalusis planas.
T0040-DTP-AR-02

10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai	Nėra	Nėra
	Ekonominei aplinkai	Nėra	Nėra
	Socialinei aplinkai	Nėra	Nėra
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Nėra	Nėra
	Poveikis krašto apsaugai ir kitoms sritims, susijusioms su nacionaliniu saugumu	Nėra	Nėra

Detaliojo plano organizatorius

Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius
Virginijus Domarkas

PV

J. Naujalienė

Rengėjas

R. Markus

Rengėjas

S. Kuodys