

UAB „ELBERTA“

TERITORIJOS, ESANČIOS PRIE DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ, KĘSTUČIO G. 5, 7, 9, VYTAUTO G. 28, JONO KAROLIO CHODKEVIČIAUS G. 24, 26, KRETINGOS M., DETALUSIS PLANAS

SPRENDINIAI

Darbo užsakovas ir planavimo organizatorius:



Kretingos rajono savivaldybės
administracijos direktorius

Kretingos rajono
savivaldybė

UAB „ELBERTA“ direktorė

Projekto vadovas



Jolanta Antanaitienė

Evaldas Ramanauskas

Vykdytojai:

PV. Evaldas Ramanuskas

PDV. Jurga Misiūnė

Inž. Jolanta Antanaitienė

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	4
ĮVADAS	4
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	6
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas.....	6
1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės	14
1.3. Kultūros paveldo teritorijos	20
1.4. Inžinerinė infrastruktūra	21
1.5. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai	22
2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RYŠYS SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS.....	23
2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai	23
2.2. Planuojamos teritorijos aplinkoje parenti atitinkamo ir žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai	24
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	30
3. SPRENDINIAI.....	36
3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai.....	36
3.1.1. Servitutai	43
3.1.2. Bendrieji teritorijų naudojimo reglamentai.....	44
3.2. Susisiekimo infrastruktūra	45
3.3. Inžineriniai objektai.....	47
3.4. Gaisrinė sauga	48
3.5. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai	49
3.6. Teritorijos renovavimo reikalavimai	50
4. TERITORIJAI TAIKOMI KITI SUGRIEŽTINTI REIKALAVIMAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	51
4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos.....	51
4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos	51
4.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.....	53
5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS	54

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Kęstučio g. 5, 7, 9, Vytauto g. 28, Jono Karolio Chodkevičiaus g. 24, 26, Kretingos m., detalusis planas rengiamas remiantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Dėl teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Kęstučio g. 5, 7, 9, Vytauto g. 28, Jono Karolio Chodkevičiaus g. 24, 26, Kretingos m., detaliojo plano rengimo 2019 m. lapkričio 15 d. Nr. A1-990.

Rengiamas detalusis planas yra vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

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

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

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

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

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2004, Nr. 153-5571);
3. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
4. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5-75);
5. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr. 36-1544);
6. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
7. Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas (įstatymo priėmimo data – 2020-05-07, paskelbtas TAR, 2020-05-22, Nr. 10869)
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096);

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

Detaliojo plano ryšys su kitais teritorijų planavimo dokumentais:


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

1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

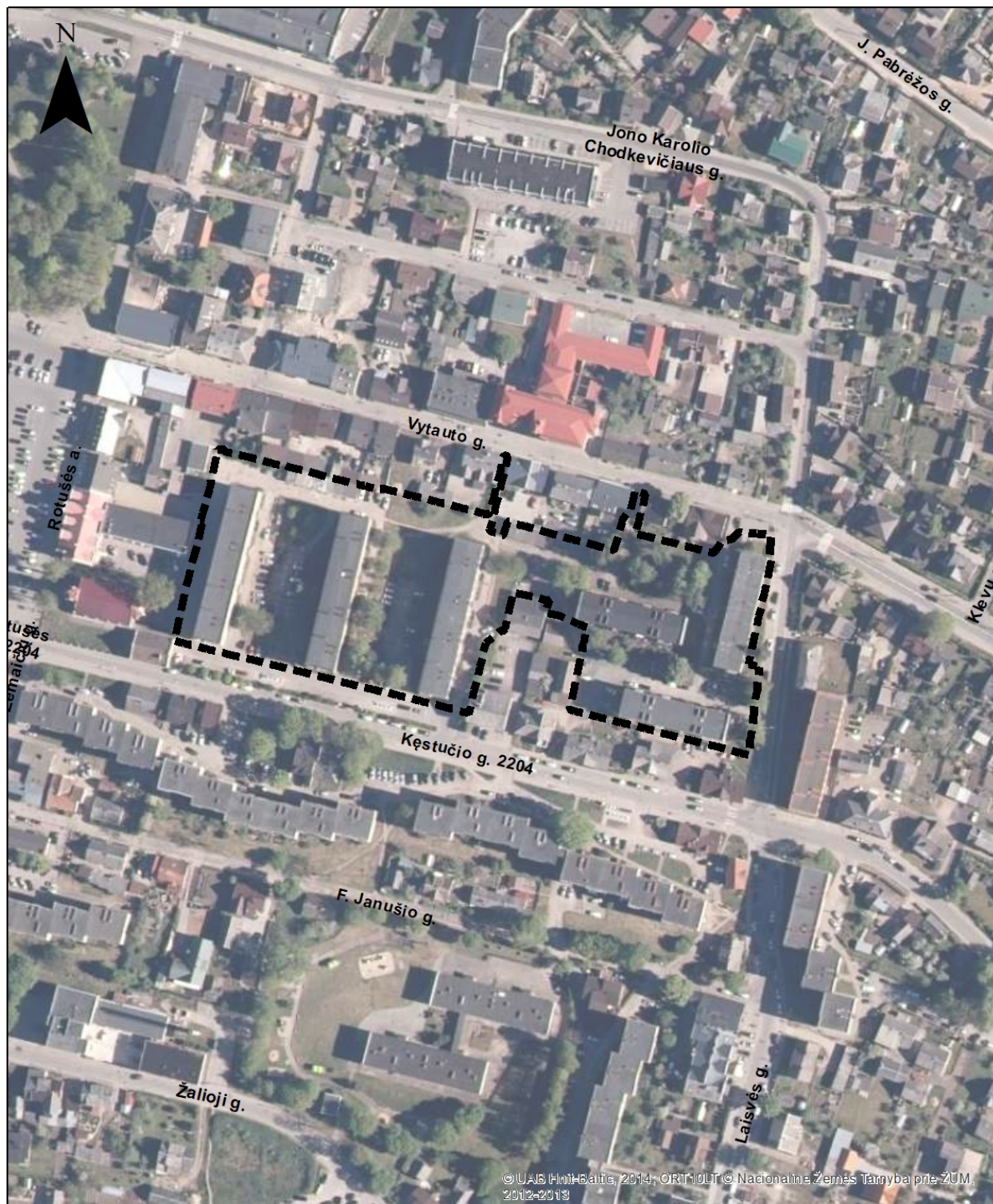
1.1. Planuojamos teritorijos situacija ir esamas panaudojimas


Planuojama teritorija yra centrinėje Kretingos miesto dalyje, prie Kęstučio, Vytauto, J. K. Chodkevičiaus gatvių. Planuojamos teritorijos plotas apie 1,75 ha.

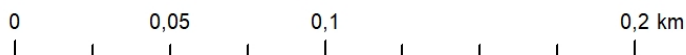


 Planuojamos teritorijos ribos

1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema



 Planuojamos teritorijos ribos



2 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema ant ortofotografinio pagrindo

Teritorijos teisinis statusas

Planuojamos teritorijos teisinis statusas – valstybinė žemė.

Esamas teritorijos sutvarkymas

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



3 pav. Planuojamos teritorijos vaizdas nuo Kęstučio gatvės pusės



4 pav. Planuojamos teritorijos dalis ties Kęstučio gatve



5 pav. Daugiabučio gyvenamojo pastato Kęstučio g. 9 kiemo erdvė. Erdvė naudojama automobilių stovėjimui, taip pat pravažiavimui į tolimesnius sklypus



6 pav. Planuojamos teritorijos vidaus erdvė už pastatų Kęstučio g. 5, 7, 9



7 pav. Planuojamos teritorijos vidaus erdvė ties pastatais Kęstučio g. 9 ir Vytauto g. 28A



8 pav. Planuojamos teritorijos vidaus erdvė ties daugiabučiu gyvenamuoju pastatu Vytauto g. 28A



9 pav. Planuojamos teritorijos vidaus erdvė ties daugiabučiu gyvenamuoju pastatu J.K. Chodkevičiaus g. 26. Teritorijoje nėra tinkamai įrengtų stovėjimo vietų automobiliams, nesutvarkyti pėsčiųjų takai

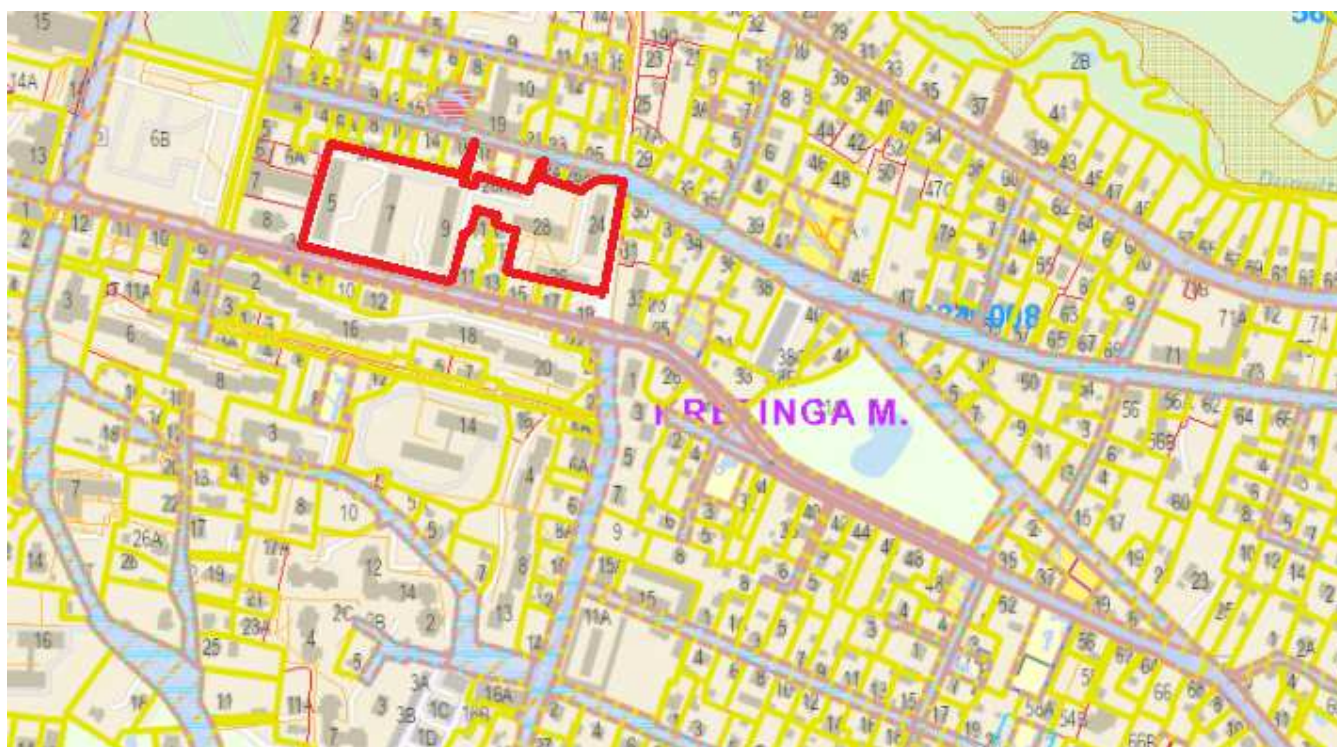
Gamtinė aplinka

Teritorijoje yra suformuoti želdiniai – įrengti vejos plotai, auga medžiai, krūmai. Teritorijoje auga lapuočiai medžiai pavieniai ir grupėmis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkasą ar saugomas teritorijas.

Susisiekimo sistema

Planuojamos teritorijos dalys ribojasi su Kęstučio, Vytauto, J.K. Chodkevičiaus gatvėmis. Kęstučio gatvė sutampa su rajoninio keliu Nr. 2204, jam nustatoma po 20 m apsaugos zona į abi puses. Gatvėms parengti žemėtvarkiniai projektai.



10 pav. Parengti gatvių žemėtvarkos projektai planuojamos teritorijos gretimybėse (*šaltinis: www.geoportal.lt*)

Pastatai ir statiniai

Planuojamoje teritorijoje yra šeši daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Pastatų aukštingumas 5 aukštai.

Taip pat planuojamoje teritorijoje yra vieno aukšto garažų pastatai.

Teritorijoje esantys pastatai ir jų svarbiausi rodikliai pateikti lentelėje.

1 lentelė. Planuojamos teritorijos objektai

Eil. Nr.	Adresas	Pastato paskirtis	Užstatytas plotas	Butų skaičius/ gyvenamosios paskirties patalpų skaičius	Aukštų skaičius	Pastatų savininkai/naudo tojai/atstovai	Pastabos
	Teritorija – 2.2 (Kęstučio g. 5, Kęstučio g. 7, Kęstučio g. 9, Vytauto g. 28, J. K. Chodkevičiaus g. 24, J. K. Chodkevičiaus g. 26)						
1	Kęstučio g. 5	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	695.00	55	5	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.

2	Kęstučio g. 7	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	694.00	55	5	Administravimas: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
3	Kęstučio g. 9	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	696.00	55	5	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
4	Vytauto g. 28	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	477.00	32	4	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
5	J. K. Chodkevičiaus g. 24	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	524.00	36	4	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
6	J. K. Chodkevičiaus g. 26 J. K. Chodkevičiaus g. 26-20 (gydytojo konsultacinis kabinetas)	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	481.00	32 patalpos/29 Gyvenamosios patalpos	4	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826 DIANA ANUŠAUSKĖ-ŠVEDERAUSKI ENĖ, gim. 1973-02-23; MINDAUGAS ŠVEDERAUSKA S, gim. 1971-05-04.	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jū apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
7	Vytauto g. 28A	Garažų	259,00	12 patalpų	1	-	
7.1	Vytauto g. 28A-1	Garažų	31,35	1	1	RIČARDAS DALINKEVIČIU	

						S, gim. 1956-03-21	
7.2	Vytauto g. 28A-2	Garažų	19.84	1	1	ROLANDAS RONKAITIS, gim. 1970-01-18	
7.3	Vytauto g. 28A-3	Garažų	19.28	1	1	JANINA RAMANAUSKIENĖ, gim. 1948-05-16	
7.4	Vytauto g. 28A-5	Garažų	15.65	1	1	KĖSTUTIS ADOMAVIČIUS, gim. 1962-12-01	
7.5	Vytauto g. 28A-6	Garažų	16.04	1	1	VIRGINIJA BARKAUSKIENĖ, gim. 1968-05-17	
7.6	Vytauto g. 28A-8	Garažų	17.62	1	1	RITA TIŠKUTĖ, gim. 1963-01-29	
7.7	Vytauto g. 28A-9	Garažų	19.56	1	1	DALIA DIRVONSKIENĖ, gim. 1962-07-15	
7.8	Vytauto g. 28A-11	Garažų	17.52	1	1	SIMONA LENZBERGAIČIENĖ, gim. 1984-04-29	
7.9	Vytauto g. 28A-12	Garažų	22.66	1	1	ŽIVILĖ PIPINYTĖ, gim. 1953-08-02	
8	Kęstučio g. 5A	Garažų	100,00	5 patalpos	1		
8.1	Kęstučio g. 5A-1	Garažų	17,85	1 patalpa	1	JADVYGA MISEVIČIENĖ, gim. 1928-10-17	
8.2	Kęstučio g. 5A-2	Garažų	16,70	1 patalpa	1	DANUTĖ KAČAUSKIENĖ, gim. 1946-07-01	
8.3	Kęstučio g. 5A-3	Garažų	16,78	1 patalpa	1	TOMAS KUBILIUS, gim. 1985-01-10	
8.4	Kęstučio g. 5A-4	Garažų	16,44	1 patalpa	1	BRONISLAVA VANDA VALANČIENĖ, gim. 1939-12-17	
8.5	Kęstučio g. 5A-5	Garažų	16,78	1 patalpa	1	VALERIJA GIRTAVIČIENĖ, gim. 1937-12-09; ALFONSAS GIRTAVIČIUS, gim. 1930-12-28.	
9	Kęstučio g. 5B	Garažų	21,00	1 patalpa	1	VYTAUTAS RAUDAITIS, gim. 1935-02-12	
10	Kęstučio g. 7G	Garažų	66,71	2 patalpos	1		
10.1	Kęstučio g. 7G-1	Garažų	22,77	1 patalpa	1	PETRONĖLĖ DANUTĖ ENDRIUŠKIENĖ, gim. 1938-05-20	
10.2	Kęstučio g. 7G-2	Garažų	43,94	1 patalpa	1	Kooperatinė bendrovė „Kretingos ūkininkas“	

1.2. Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojama teritorija yra apsupta suformuotų žemės sklypų, gatvių teritorijomis. Teritorija ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis, komercinės paskirties objektais, Kėstučio, Vytauto, J.K. Chodkevičiaus gatve.

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

2 lentelė. Planuojamos teritorijos gretimybės

Eil. Nr.	Adresas	Žemės sklype esančių pastatų pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Žemės sklypo kad. Nr.	Žemės sklypų savininkai, naudotojai, atstovai	Pastabos
	Teritorija – 2.2 (Kėstučio g. 5, Kėstučio g. 7, Kėstučio g. 9, Vytauto g. 28, J. K. Chodkevičiaus g. 24, J. K. Chodkevičiaus g. 26)							
1	Rotušės a. 8, Kėstučio g. 3	Religinės paskirties pastatai	Konservacinė	Kultūros paveldo objektų žemės sklypai		5634/0008:1024	Kretingos evangelikų liuteronų parapija, a.k. 191377777	Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčia, Kretingos parapijos namai
2	Rotušės a. 7	Duomenų apie registruotus pastatus nėra.	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos		5634/0008:289	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 Nuomininkai: UAB "Palangos verslo centras", a.k. 125205359; Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434	
3	Rotušės a. 6A	Pastatas formuojamas/pagal albinio ūkio	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:288	PAULIUS LAUČYS, gim. 1961-08-24; UAB "Prie klevo", a.k. 163983554	Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas -

4	Vytauto g. 4	Duomenų apie registruotus pastatus nėra.	Kita	Komercinė s paskirties objektų teritorijos		5634/000 8:222	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927; Panaudos sutartis: Plungės apylinkės teismas, a.k. 191447033	17091. Nekilnojama sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
5	Vytauto g. 6A	Kavinė/maitinimo paskirtis; Kirpykla, kosmetologinis kabinetas, soliariumas, fitneso klubas/paslaugų paskirtis	Kita	Komercinė s paskirties objektų teritorijos		5634/000 8:15	ALDONA STASIULAITI ENĖ, gim. 1950-05-17;	Nekilnojama sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
6	Vytauto g. 6	Duomenų apie registruotus pastatus nėra	Kita	Komercinė s paskirties objektų teritorijos		5634/000 8:267	EGIDIJUS STASIULAITIS , gim. 1975-07- 04	Nekilnojama sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091
7	Vytauto g. 8 (Pastatai)	Gyvenamasis namas/ gyvenamoji (vieno buto pastatai); Sandėlis/pagalbinio ūkio; Garažas/pagalbinio ūkio.	Kita	Gyvenamosios teritorijos		Neregistruotas sklypas	MINDAUGAS ROČKUS, gim. 1984-02-16; LAIMA DILIAUTIENĖ, gim. 1962-06- 15; KAZYS VENCKUS, gim. 1941-05- 23; EUGENIJA VENCKIENĖ, gim. 1944-10- 01	Nekilnojama sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): nekilnojamojo daikto kodas - 17091

8	Vytauto g. 10	Gyvenamasis namas/ gyvenamoji (vieno buto pastatai); Sandėlis/pagalbinio ūkio.	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaauskčių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:594	VIRGINIJA VAIŠNORIENĖ, gim. 1959-11-29	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas
9	Vytauto g. 12	Gyvenamasis namas su parduotuvės patalpomis/ gyvenamoji (vieno buto pastatai); Sandėlis/pagalbinio ūkio.	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos		5634/0008:351	IGNAS VALUŽIS, gim. 1956-07-04	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
10	Vytauto g. 14	Duomenų apie registruotus pastatus nėra	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaauskčių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:417	VAIDAS KUMPIŠ, gim. 1974-08-08	
11	Vytauto g. 16	Gyvenamasis namas su biuro patalpomis/ gyvenamoji (vieno buto pastatai); Sandėlis/pagalbinio ūkio; Garažas/pagalbinio ūkio.	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaauskčių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:588	ROBERTAS LUKŠAS, gim. 1968-04-22; RENATA LUKŠIENĖ, gim. 1969-12-09; ANDRĖ BURBIENĖ, gim. 1981-11-02 GIEDRIUS BURBA, gim. 1976-07-20; DOMININKAS ŽILYS, gim. 1948-04-20.	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
12	Vytauto g. 18	Gyvenamasis namas su paslaugų paskirties patalpomis/	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos		5634/0008:217	EGIDIJUS STASIULAITIS, gim. 1975-07-04	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros

		gyvenamoji (vieno buto pastatai)						vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas.
13	Vytauto g. 20	Duomenų apie registruotus pastatus nėra	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos		5634/0008:980	<p>ALEKSANDRAS PUTCAS, gim. 1963-04-02;</p> <p>JADVYGA PUTCIENĖ, gim. 1926-09-06;</p> <p>PAULINA STAŠIENĖ, gim. 1947-02-16;</p> <p>ZOFIJA BUCIENĖ, gim. 1953-12-17;</p> <p>AUGUSTINAS DRAŠUTIS ŠIAULYS, gim. 1943-09-03;</p> <p>Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555</p> <p>Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927;</p>	
14	Vytauto g. 22	Gyvenamasis namas su kirpyklos patalpomis/ gyvenamoji (vieno buto pastatai)	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos		5634/0008:449	VIRGINIJA LENZBERGIE NĖ, gim. 1950-04-06	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
15	Vytauto g. 24	Gyvenamasis	Kita	Gyvenamo		Neregistr	Administratoriu	Nekilnojama

	(Pastatas)	namas/gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)		sios teritorijos		uotas sklypas	s: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
16	Vytauto g. 26A	Kavinė/maitinimo	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos		5634/0008:335	K. LATAKO paslaugų įmonė, a.k. 163530397	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
17	Kęstučio g. 19 (Pastatas)	Gyvenamasis namas/gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)	Kita	Gyvenamosios teritorijos		Neregistruotas sklypas	Administratorius: UAB "Kretingos būstas", a.k. 300531826	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
18	Kęstučio g. 17	Gyvenamasis namas su prekyvieta/gyvenamoji (dviejų butų pastatai); Malkinė/pagalbinio ūkio	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:82	STANISLAVA ŽILINSKIENĖ, gim. 1943-07-10;	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas -

19	Kęstučio g. 15	Gyvenamasis namas/gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:710	ELVYRA KOTRYNA VAIŠVILIENĖ, gim. 1941-02-16; ANGELE GALDIKIENĖ, gim. 1933-03-18; AGNOTA SIMUTIENĖ, gim. 1952-04-09; BIRUTĖ ZUBERNIENĖ, gim. 1932-11-21; BIRUTĖ GALDIKIENĖ, gim. 1967-11-22; DOMICELE BIRUTĖ EGLYNIENĖ, gim. 1938-05-07.	17091. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatas, nekilnojamojo daikto kodas - 17091.
20	Kęstučio g. 13	Duomenų apie registruotus pastatus nėra	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	5634/0008:81	ALFONSAS SENDRAUSKIS, gim. 1959-08-30; ALGIRDAS SENDRAUSKIS, gim. 1958-03-18; SEVERINA SENDRAUSKIENĖ, gim. 1936-03-08; RYMANTAS RAIŠIS, gim. 1963-12-01; IRENA KLOVĖ, gim. 1953-01-12; JŪRATĖ BUDRIENĖ, gim. 1968-04-17; MYKOLAS TRUNCĖ, gim.	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas nekilnojamojo daikto kodas - 17091.

							1927-05-08; VIDMANTAS BUDRYS, gim. 1964-09-10.	
21	Kęstučio g. 11, Kęstučio g. 11A	Gaisrinė/speciali oji; Gyvenamasis namas/gyvenamo ji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Ūkinis pastatas/pagalbin io ūkio.	Kita	Visuomeni nės paskirties teritorijos		5634/000 8:770	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042; Patikėtinis Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927	Nekilnojama sis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje): daiktas – žemės sklypas ir pastatai, nekilnojamųjų daikto kodas - 17091.
22	Gatvė – J. K. Chodkevičiaus gatvė		Kita	Susisiekim o ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos			-	Suplanuota gatvė žemėtvarkini u projektu
23	Gatvė – Kęstučio gatvė		Kita	Susisiekim o ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos			-	Suplanuota gatvė žemėtvarkini u projektu
24	Gatvė – Vytauto gatvė		Kita	Susisiekim o ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos			-	Suplanuota gatvė žemėtvarkini u projektu

1.3. Kultūros paveldo teritorijos





Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objektų teritorijas:

- Kretingos senjo miesto vieta, u.k. 12310
- Kretingos miesto istorinė dalis, u.k. 17091

Planuojama teritorija taip pat ribojasi su Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų kompleksu, u.k. 29929 (objektas yra Valstybės saugomas), adresas – Rotušės a. 8, Kretinga, Kretingos miesto sen., Kretingos r. sav. Šio komplekso teritorijoje yra du Valstybės saugomi pastatai, tai:

- Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų komplekso bažnyčia, u.k. 29930, adresas - Rotušės a. 8, Kretinga, Kretingos miesto sen., Kretingos r. sav.
- Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų komplekso parapijos namai, u.k. 12633, adresas - Kęstučio g. 3, Kretinga, Kretingos miesto sen., Kretingos r. sav.



-  Planuojamos teritorijos ribos
-  Kretingos senojo miesto vieta (u.k. 12310)
-  Kitos kultūros paveldo objektų teritorijos
-  Kultūros paveldo objektai

11 pav. Kultūros paveldo objektų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje

1.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje esantys objektai yra aprūpinti inžinerine infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų surinkimo, paviršinių nuotekų surinkimo, elektros, dujų, šilumos tiekimo tinklai. Inžinerinės infrastruktūros tinklams taikomi LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (apsaugos zonos ir joms taikomi reikalavimai).

Atliekų surinkimo konteineriai (požeminiai) pastatyti Kęstučio gatvėje.

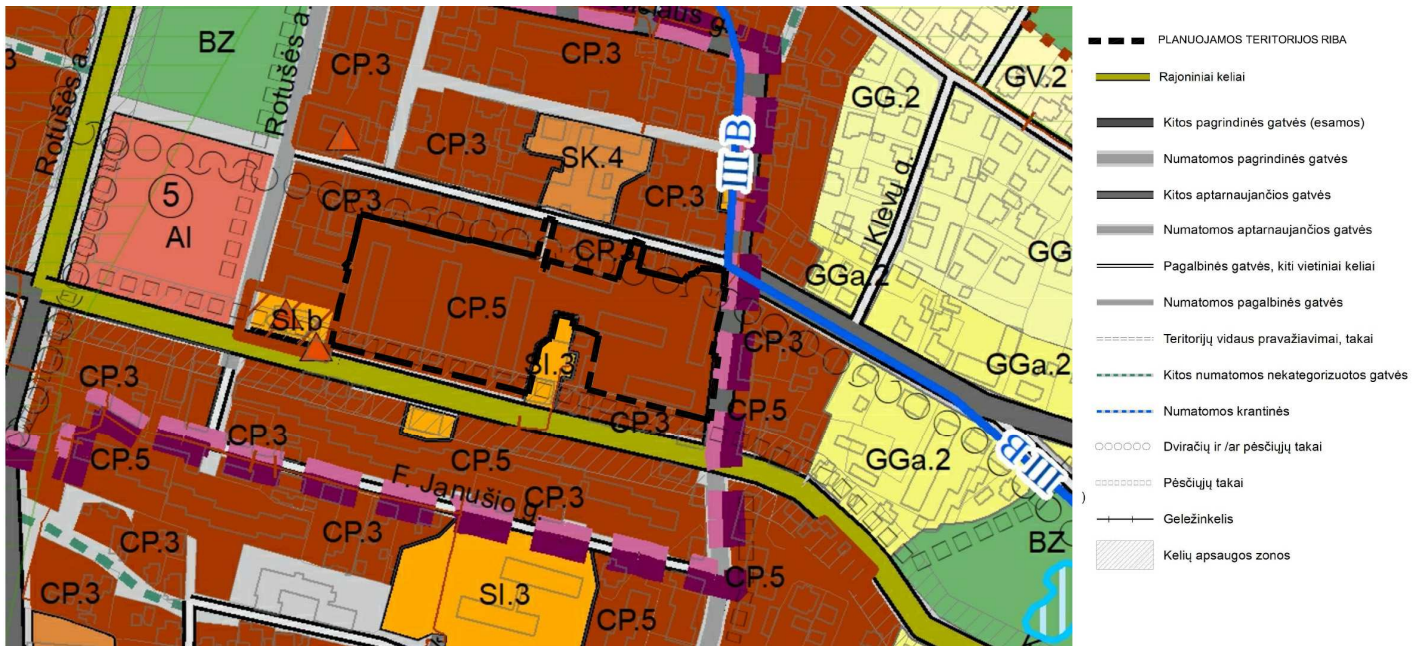
1.5. Teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos poveikis visuomenės sveikatai

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

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

2.1. Kretingos miesto bendrojo plano reikalavimai

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

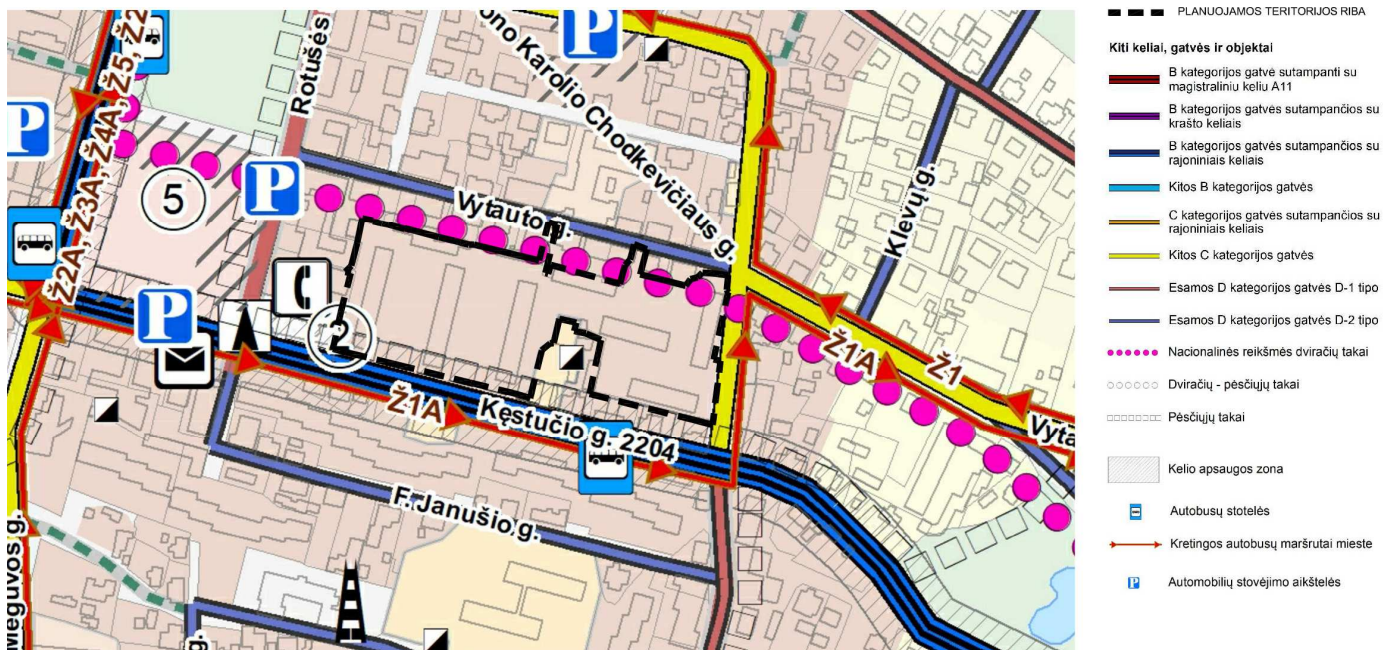


TERITORIJŲ NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Žymėjimas	Nr. (indeksas)	FUNKCINĖS ZONOS / Pliėtros būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis / teritorijų naudojimo tipai	Žemės naudojimo būdai	H, aukštų sk.	UT užstatymo tankis, %	UI užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipai
	CP.3	Pagrindinio centro zona	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	72	1,8	Centro perimetrinis
	CP.5	Pliėtros būdas: Modernizavimas, renovavimas		Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3 (4-5 es.)	72	1,8 (2,2 es.)	Laisvo planavimo

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

Remiantis bendrojo plano sprendimais planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną, kuriai nustatytas teritorijų naudojimo tipas – mišri centro teritorija.



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

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

Kęstučio g. – B kategorijos gatvė sutampanti su rajoniniu keliu

Vytauto g. – D kategorija (D-2 tipo)

J.K. Chodkevičiaus g. – C kategorija

Vytauto gatvės trasa numatyta nacionalinės reikšmės dviračių takas

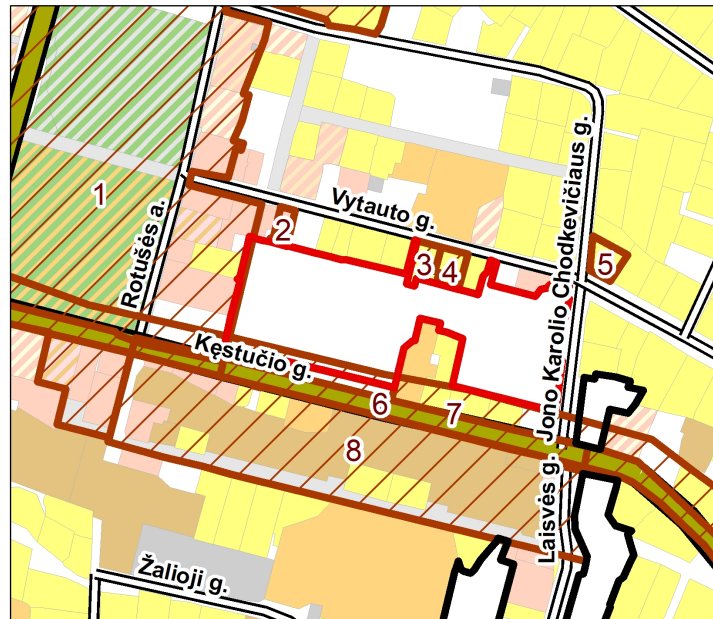
Kęstučio gatvės trasa numatyti pėsčiųjų takai, kurie sudaro svarbiausių miesto pėsčiųjų ryšių sistemą.

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

Planuojamos teritorijos aplinkoje yra parengti šie teritorijų planavimo dokumentai:

1. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. T2-106 patvirtintas Kretingos miesto centrinės dalies detalusis planas.
2. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T2-168 patvirtintas žemės sklypo esančio Vytauto g. 6 (kad. Nr. 5634/0008:267), Kretingoje, detalusis planas.
3. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2011m. lapkričio 24d. sprendimu Nr. T2-421 patvirtintas žemės sklypo esančio Vytauto g. 18 (kad. Nr. 4400/2183:9430) Kretingoje, detalusis planas.
4. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. birželio 14 d. sprendimu Nr. A1-525 patvirtintas žemės sklypų esančių Vytauto g. 20 formavimo ir pertvarkymo projektas Kretingoje.
5. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugpjūčio 5 d. sprendimu Nr. A1-441 patvirtintas žemės sklypo esančio Vytauto g. 29/ J.K. Chodkevičiaus g. 27, Kretingoje, detalusis planas.

6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. A1-960 patvirtintas žemės sklypų formavimo projekto Kęstučio g., Kretingoje planas.
7. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 17 d. sprendimu Nr. A1-105 patvirtintas žemės sklypo prie susisiekimo komunikacijos, kelio Nr. 2204 Privažiuojamasis kelias prie Kretingos nuo kelio Gargždai- Kretinga (kelio ruožas 0,00-1,74 km), formavimo ir pertvarkymo projektas.
8. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 20 d. sprendimu Nr. A1-257 patvirtintas teritorijos tarp Kęstučio g., Laisvės g., F. Janušio g., Žemaičių g. Kretingos mieste detalusis planas.



14 pav. Teritorijų planavimo dokumentų išsidėstymas planuojamos teritorijos aplinkoje.

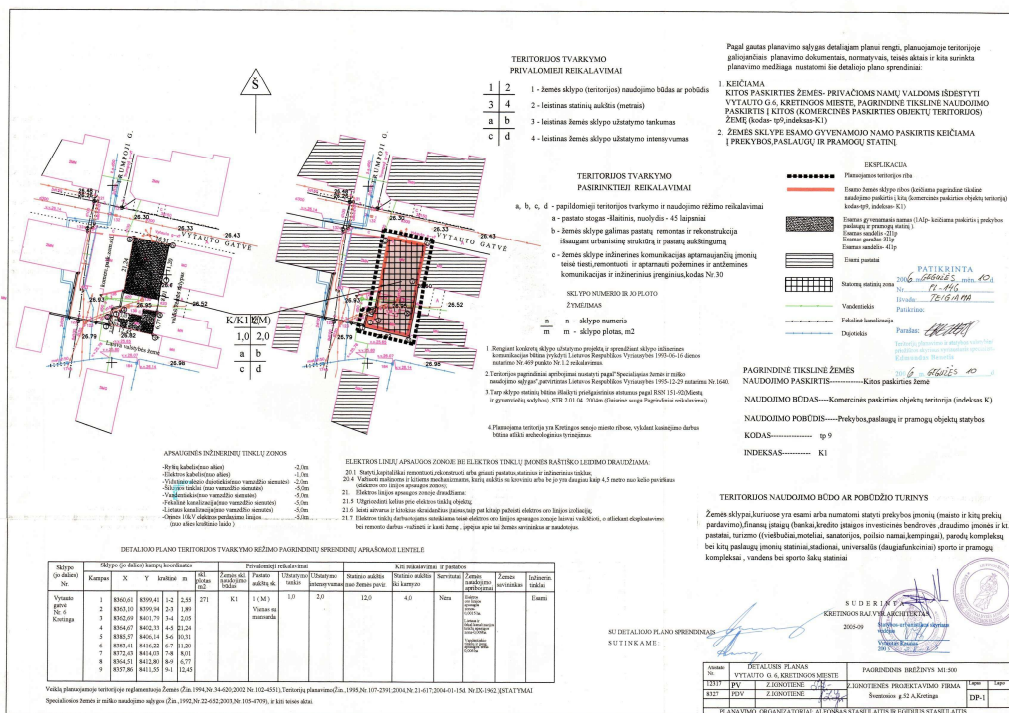
Planuojant teritoriją įvertinami parengtų detaliųjų planų sprendiniai, atsižvelgiama į numatytus funkcinis ryšius, užstatymo zonas, kitus teritorijos naudojimo reglamentus. Detaliųjų planų kopijos pateikiamos žemiau.

1. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. T2-106 patvirtintas Kretingos miesto centrinės dalies detalusis planas.



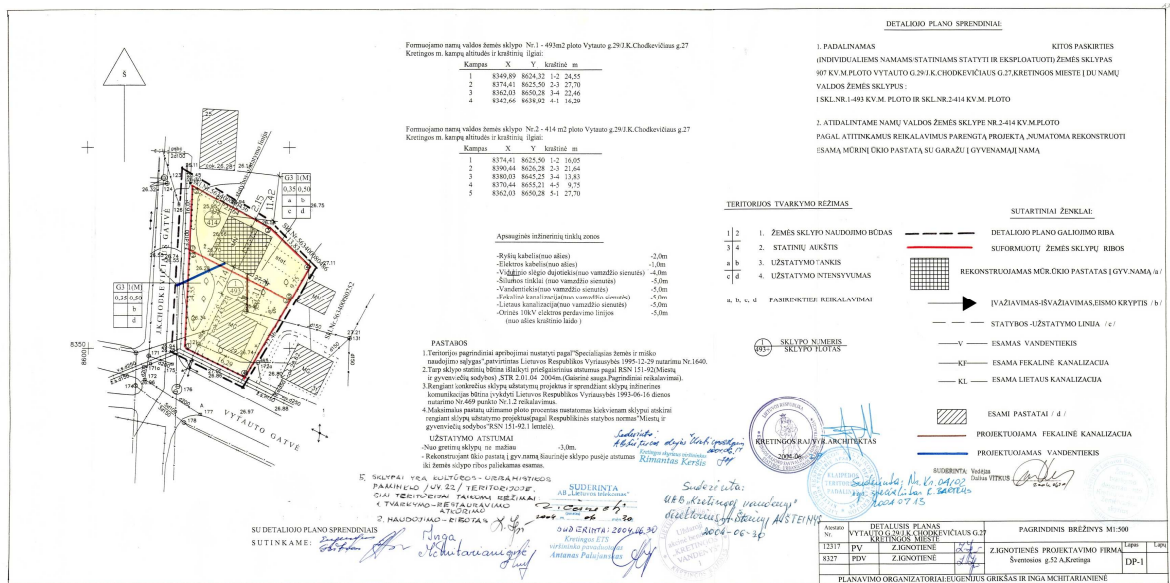
15 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 1 pagrindinio brėžinio kopija

1. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. T2-168 patvirtintas žemės sklypo esančio Vytauto g. 6 (kad. Nr. 5634/0008:267), Kretingoje, detalusis planas.



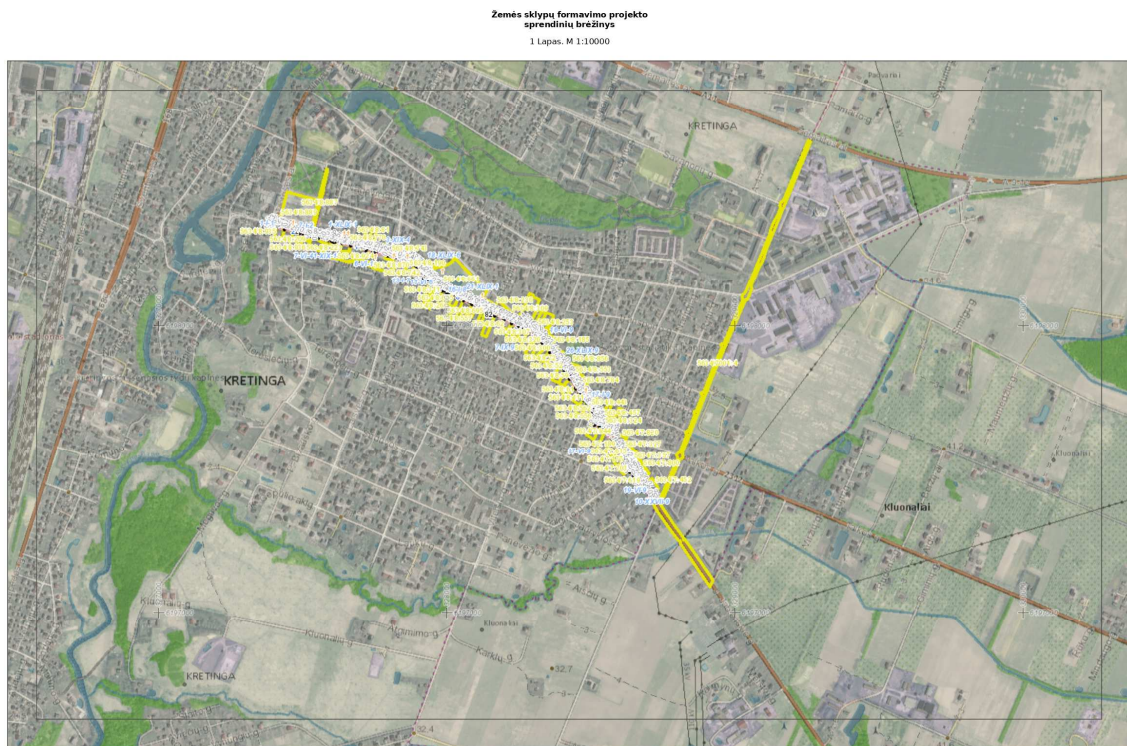
16 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 2 pagrindinio brėžinio kopija

4. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugpjūčio 5 d. sprendimu Nr. A1-441 patvirtintas žemės sklypo esančio Vytauto g. 29/ J.K. Chodkevičiaus g. 27, Kretingoje, detalusis planas.



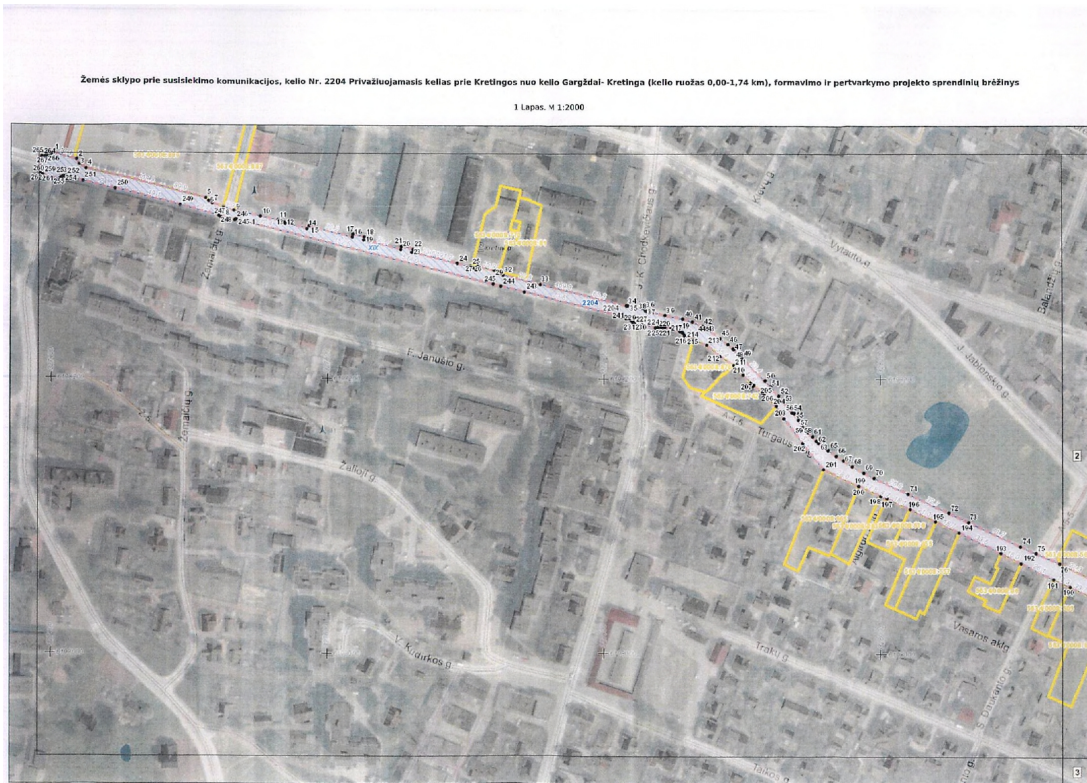
19 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 5 pagrindinio brėžinio kopija

5. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. A1-960 patvirtintas žemės sklypų formavimo projekto Kėstučio g., Kretingoje planas.



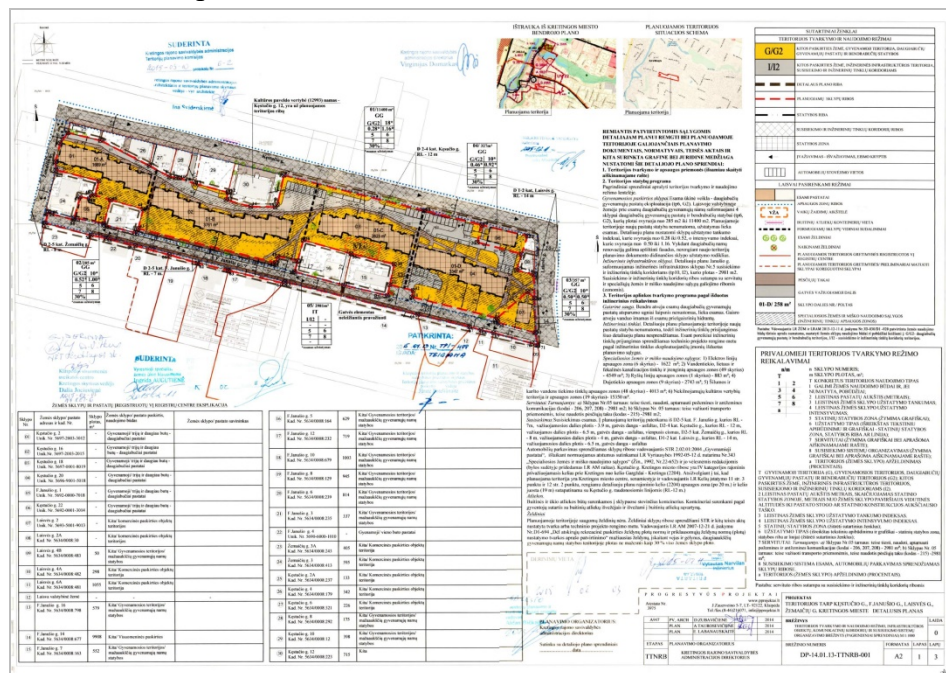
20 pav. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto žym. Nr. 6 pagrindinio brėžinio kopija

6. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 17 d. sprendimu Nr. A1-105 patvirtintas žemės sklypo prie susisiekimo komunikacijos, kelio Nr. 2204 Privažiuojamasis kelias prie Kretingos nuo kelio Gargždai - Kretinga (kelio ruožas 0,00-1,74 km), formavimo ir pertvarkymo projektas.



21 pav. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto žym. Nr. 7 pagrindinio brėžinio kopija

7. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 20 d. sprendimu Nr. A1-257 patvirtintas teritorijos tarp Kęstučio g., Laisvės g., F. Janušio g., Žemaičių g. Kretingos mieste detalusis planas.

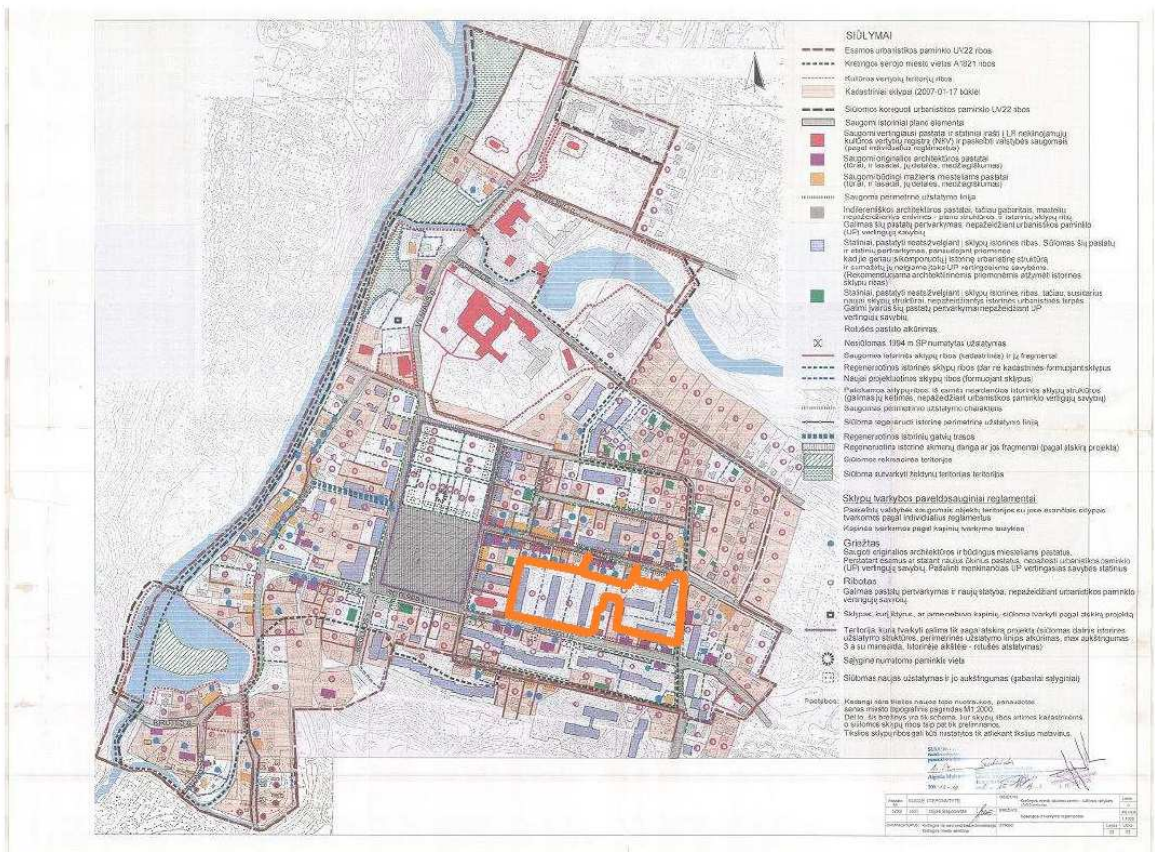


22 pav. Detaliojo plano žym. Nr. 8 pagrindinio brėžinio kopija

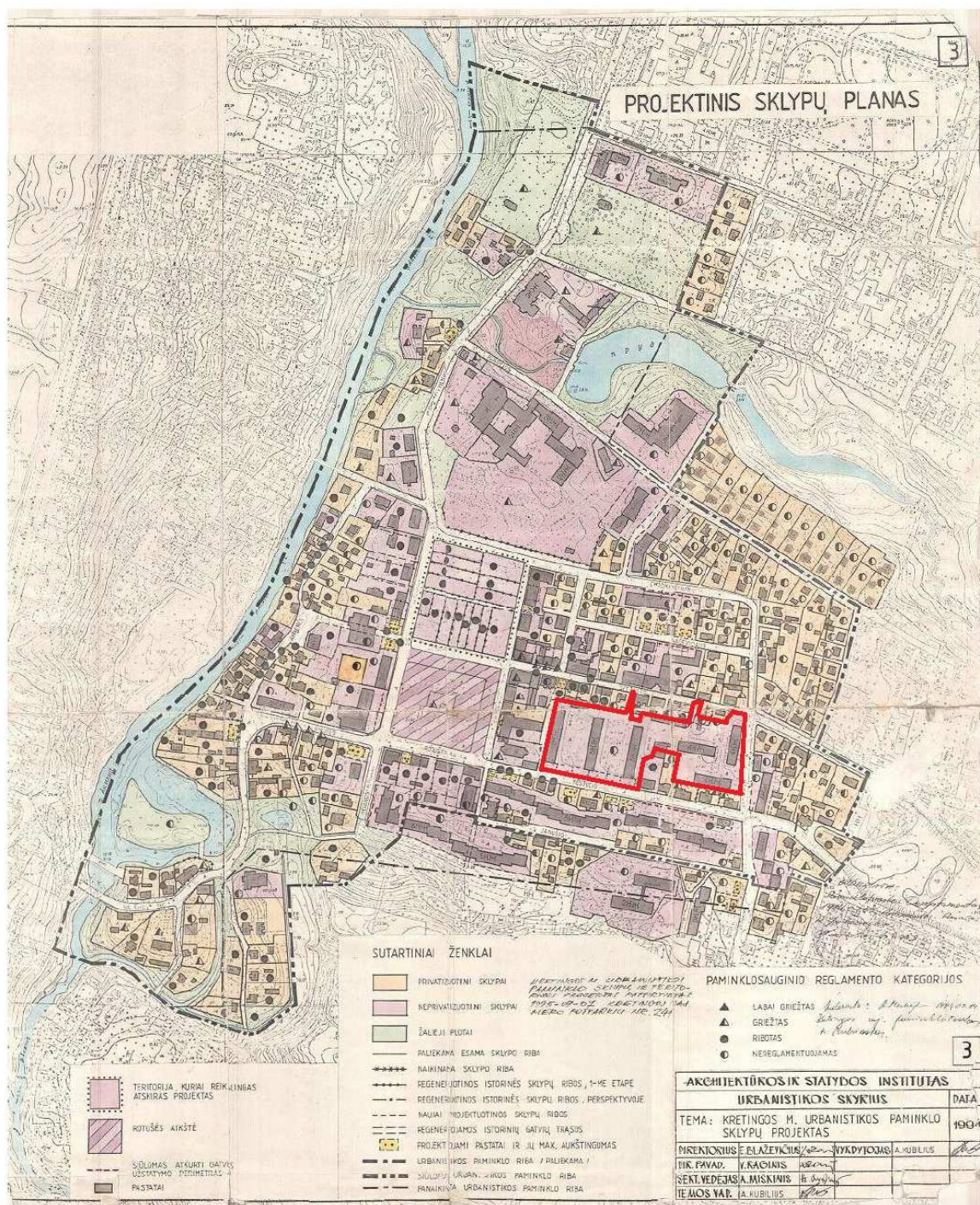
2.3. Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamoje teritorijoje galioja šie aukštesnio lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

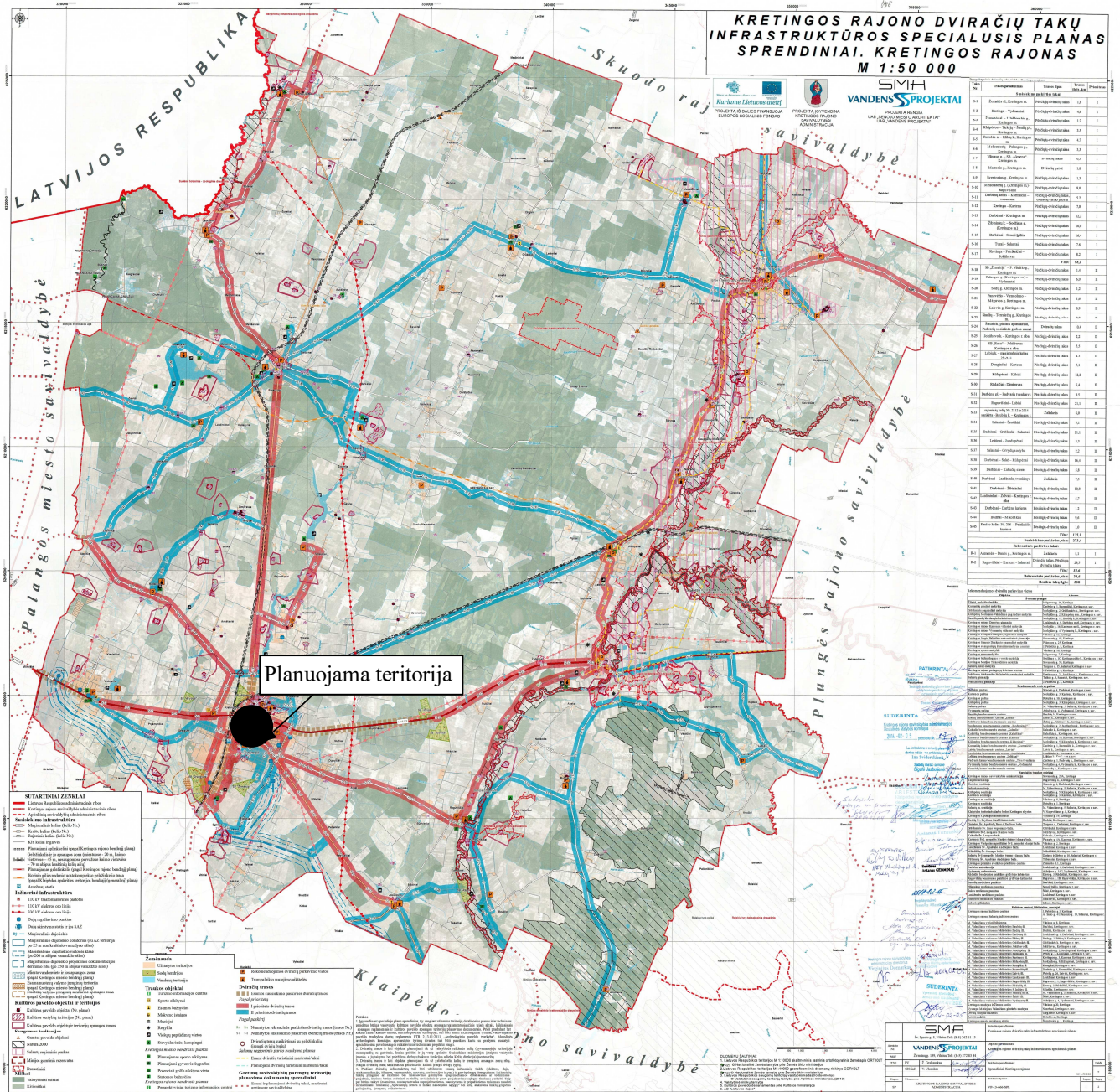
1. Kretingos istorinio centro apsaugos ir tvarkymo reglamentas, parengtas 2007.
2. Kretingos rajono mero 1995 m. rugsėjo 7 d. potvarkiu Nr. 241 buvo patvirtintas Kretingos miesto urbanistikos paminklo sklypų projektas (1994 m.).
3. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-114 patvirtintas Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas.
4. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų plėtros specialusis planas.
5. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T2-379 patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas. Ar nereikia pakeisti?
6. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2005 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas.
7. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T2-288 patvirtintas Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas.



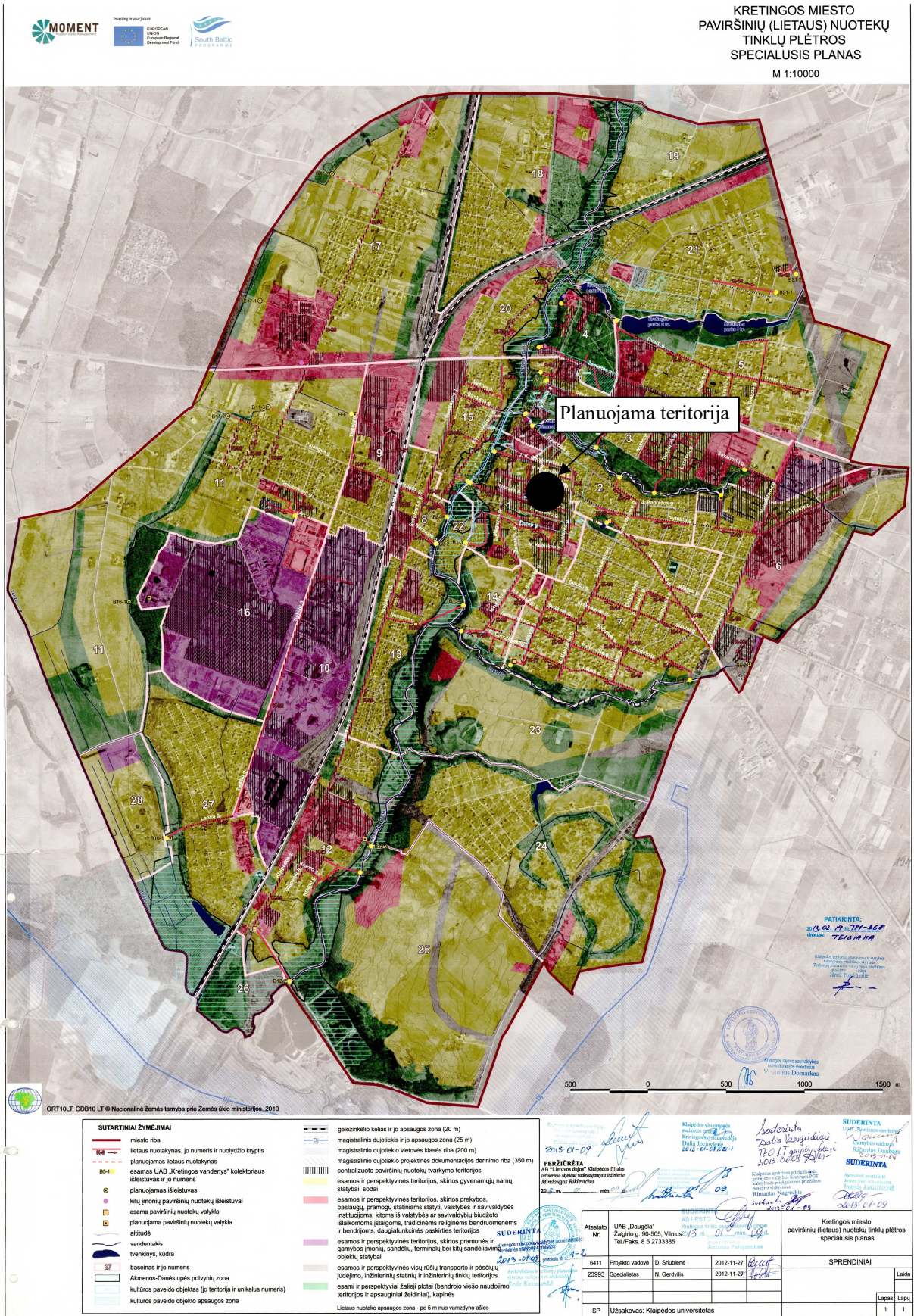
23 pav. Kretingos istorinio centro apsaugos ir tvarkymo reglamentas, parengtas 2007 (pagrindinio brėžinio kopija).



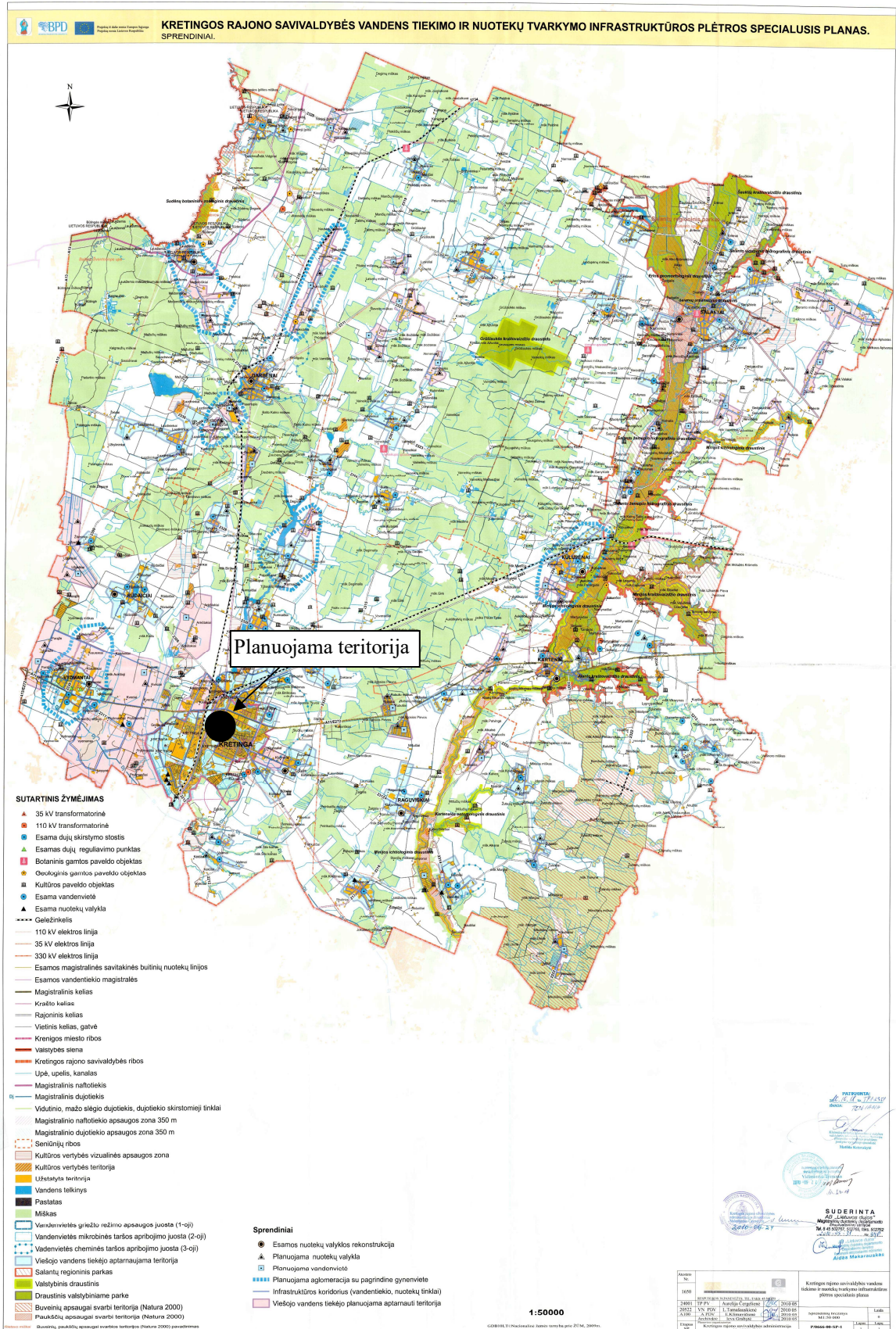
24 pav. Kretingos rajono mero 1995 m. rugsėjo 7 d. potvarkiu Nr. 241 patvirtintas Kretingos miesto urbanistikos paminklo sklypų projektas (1994m.) (pagrindinio brėžinio kopija).



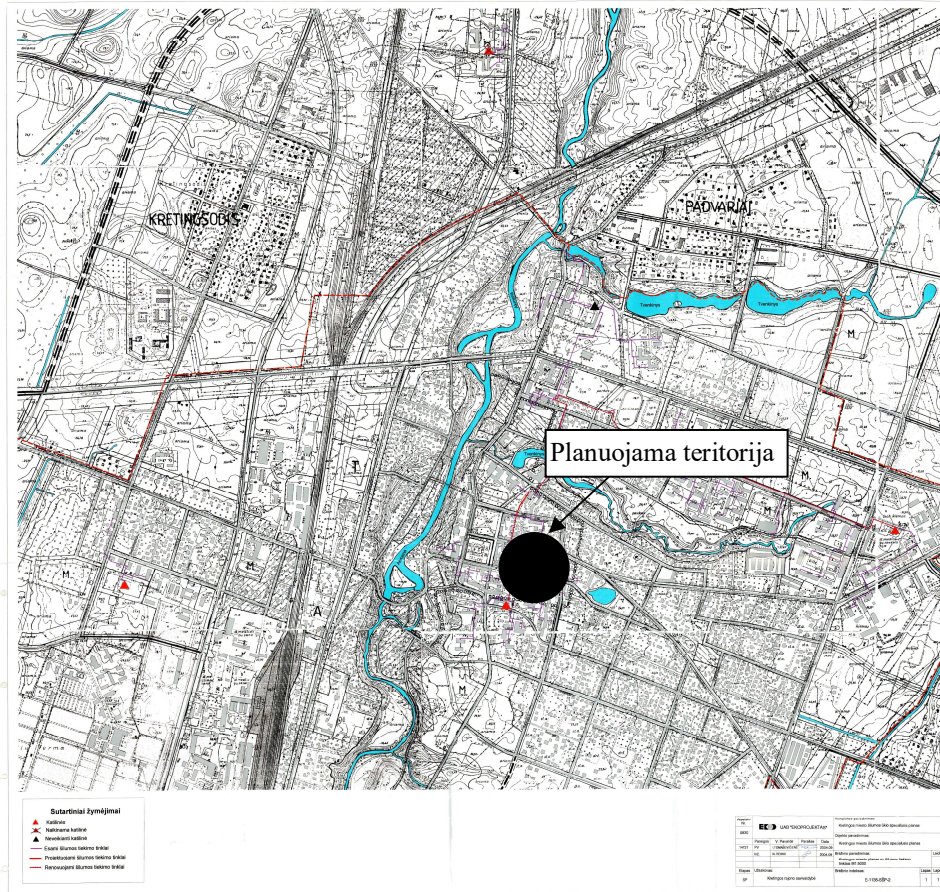
25 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-114 patvirtintas Kretingos rajono dviračių takų infrastruktūros specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).



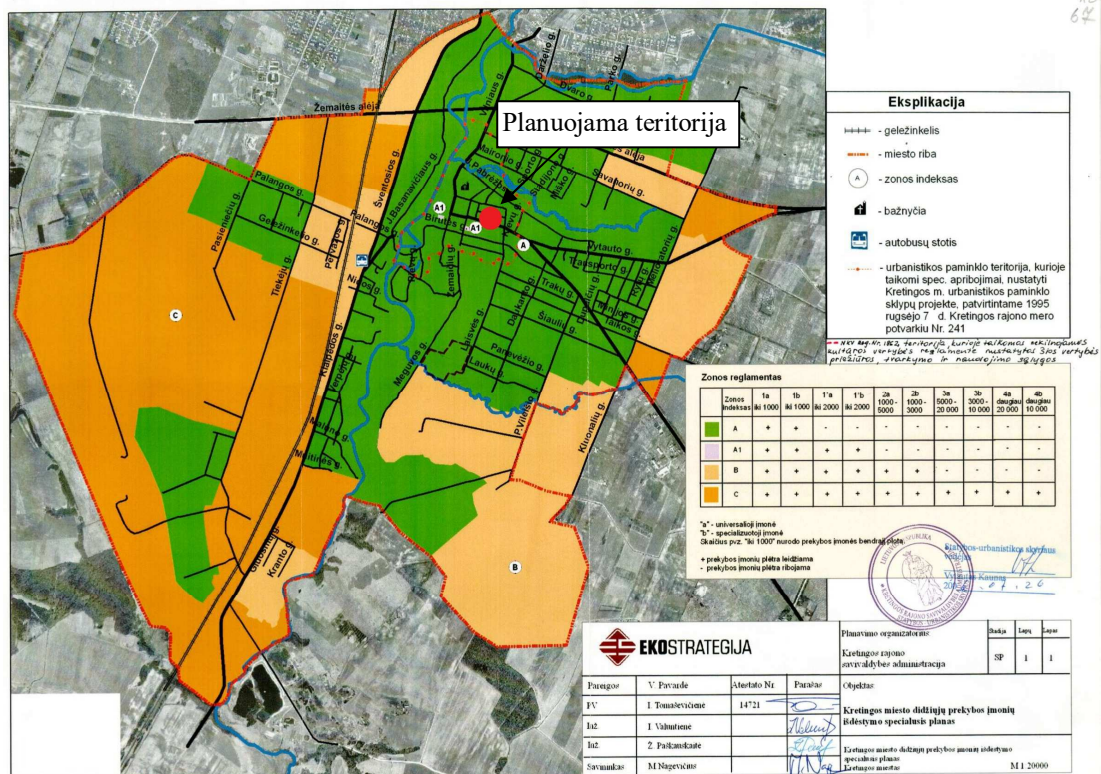
26 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų plėtros specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).



27 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T2-379 patvirtintas Kretingos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).



28 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2005 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T2-39 patvirtintas Kretingos miesto šilumos ūkio specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).



29 pav. Kretingos rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T2-288 patvirtintas Kretingos miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas (pagrindinio brėžinio kopija).

3. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais suformuojami 7 nauji žemės sklypai laisvoje valstybinėje žemėje. Numatomi šeši žemės sklypai prie esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir vienas sklypas inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Formuojant žemės sklypus prie esamų pastatų, yra įvertinami esami užstatymo parametrai, pagal kuriuos nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

3.1 Teritorijų naudojimo reglamentai

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

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

3.2. lentelė. Individualūs teritorijų naudojimo reglamentai

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo adresas	Kęstučio g. 5
<i>Bendri reikalavimai:</i>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	2148
Sklypo statusas	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
<i>Privalomi reikalavimai:</i>	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	16
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	43
Užstatymo tankumas (%)	31
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,55
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
Servitutai	202, 203, 206, 207
Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	

Pastatų aukštų skaičius	5 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš Kęstučio gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 7. Žemės sklype numatoma 14 vietų automobilių stovėjimui.

Žemės sklypo Nr.

2

Žemės sklypo adresas

Kęstučio g. 7

<i>Bendri reikalavimai:</i>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	3140
Sklypo statusas	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<i>Privalomi reikalavimai:</i>	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	16
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	42,5
Užstatymo tankumas (%)	21
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,05
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (Ip)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
Servitutai	202, 203, 206, 207
Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).	
Pastatų aukštų skaičius	5 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);	

<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).</p>	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš Kęstučio gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 7. Žemės sklype numatomos 29 vietos automobilių stovėjimui. Žemės sklype numatoma vieta žaidimų aikštelei.

Žemės sklypo Nr.

3

Žemės sklypo adresas

Kęstučio g. 9

<i>Bendri reikalavimai:</i>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	2523
	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<i>Privalomi reikalavimai:</i>	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	16
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	42,5
Užstatymo tankumas (%)	27
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,35
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
Servitutai	202, 203, 206, 207
	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).
Pastatų aukštų skaičius	5 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš Kęstučio gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 7. Žemės sklype numatoma 15 vietų automobilių stovėjimui.

Žemės sklypo Nr.

4

Žemės sklypo adresas

Vytauto g. 28

<i>Bendri reikalavimai:</i>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	1668
	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<i>Privalomi reikalavimai:</i>	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	13
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	41,2
Užstatymo tankumas (%)	34
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,36
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
Servitutai	202, 203, 206, 207
	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).
Pastatų aukštų skaičius	4 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš Kęstučio gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 7 ir žemės sklypą Nr. 3. Taip pat į žemės sklypą galima patekti iš Vytauto gatvės per formuojamą žemės sklypą Nr. 7.

	Žemės sklype nenumatomos vietos automobilių stovėjimui. Automobilių stovėjimo vietos numatomos žemės sklype Nr. 7.
--	--

Žemės sklypo Nr.

5

Žemės sklypo adresas

J. K. Chodkevičiaus g. 24

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	2077
	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	13
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	41
Užstatymo tankumas (%)	28
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,12
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	202, 203, 206, 207
	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).
Pastatų aukštų skaičius	4 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš J. K. Chodkevičiaus gatvės. Į žemės sklypą numatyti du įvažiavimai šiaurinis ir pietinis (esamų įvažiavimų pagrindu). Pietinis įvažiavimas numatytas dalinai per formuojamą žemės sklypą Nr. 6. Žemės sklype numatoma 13 vietų automobilių stovėjimui.

Žemės sklypo Nr.
Žemės sklypo adresas

6
J. K. Chodkevičiaus g. 26

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	1742
	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	13
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	41,1
Užstatymo tankumas (%)	28
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	1,12
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 30
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	202, 203, 206, 207
	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).
Pastatų aukštų skaičius	4 (Esamas)
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Įvažiavimas į žemės sklypą iš J. K. Chodkevičiaus gatvės. Įvažiavimas numatytas dalinai per formuojamą žemės sklypą Nr. 5. Per formuojamą žemės sklypą Nr. 6 taip pat numatytas įvažiavimas į kaimyninius žemės sklypus – Kęstučio g. 13 ir Kęstučio g. 15. Žemės sklype numatoma 12 vietų automobilių stovėjimui.

Žemės sklypo Nr.
Žemės sklypo adresas

7

Bendri reikalavimai:	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
Sklypo plotas (m ²) ir ribos	4479
	Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Privalomi reikalavimai:	
Leistinas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus (m)	5
Leistinas pastatų aukštis – altitudė (m)	33
Užstatymo tankumas (%)	13
Užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis)	0,13
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (Ip)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)	≥ 12
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:	
Servitutai	–
	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202); Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203); Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 206); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 207).
Pastatų aukštų skaičius	1 (Esamas)
Statinių paskirtys	Inžineriniai statiniai, negyvenamieji transporto, garažų pastatai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).	
Kiti reglamentai ir sprendiniai	Ivažiavimas į žemės sklypą iš Kęstučio ir Vytauto g. Žemės sklype numatoma 13 vietų automobilių stovėjimui. Žemės sklype yra esami garažų pastatai. Teritorijoje gali būti formuojamos papildomos automobilių stovėjimo vietos, modernizuojamas automobilių laikymo būdas.

3.1.1. Servitutai.

Formuojamiems žemės sklypams, kurie nėra viešo naudojimo, yra nustatomi atitinkami servitutai. Visiems žemės sklypams, kurie nėra viešo naudojimo (tai yra kurių žemės naudojimo būdas G2) nustatomi servitutai:

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

Servitutai – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 206, 207) nustatomi esamiems ir galimiems naujiems inžineriniams tinklams. Atsižvelgiant į tai, šie servitutai, taikomi visai žemės sklypų teritorijai, kuri nėra užstatyta. Šie servitutai atskirai pagrindiniame brėžinyje nėra išskiriami.

Be šių servitutų atskiriems žemės sklypams nustatomi kelio servitutai. Kelio servitutai nustatomi atsižvelgiant į esamą ir formuojamą kvartalo vidaus susisiekimo sistemą. Kelio servitutai nustatomi šiems sklypams:

- Žemės sklypams nustatomas kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 202). Šis servitutas nustatomas įvertinant esamus pėsčiųjų takus ir praėjimus. Parengus naują teritorijos techninį projektą, servitutai gali būti koreguojami pagal naujo techninio projekto sprendinius nekoreguojant detaliojo plano. Servitutas taikomas bendrai visiems teritorijos (kvartalo) naudotojams.
- Žemės sklypams nustatomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) (kodas 203). Šis servitutas nustatomas įvertinant esamus pravažiavimus. Parengus naują teritorijos techninį projektą, servitutai gali būti koreguojami pagal naujo techninio projekto sprendinius nekoreguojant detaliojo plano. Servitutas taikomas bendrai visiems teritorijos (kvartalo) naudotojams. Kelio servitutų sąrašas planuojamoje teritorijoje atskiriems sklypams pateiktas 3.2.1 lentelėje.

3.2.1 lentelė. Kelio servitutų sąrašas

Servituto Nr.	Žemės sklypo, kuriame nustatomas servitutas Nr.	Servituto kodas	Servituto plotas, m ²
S1.1	1	202	238
S1.2	1	202, 203	375
S1.3	1	202, 203	47
S2.1	2	202	239
S2.2	2	202, 203	198
S2.3	2	202	250
S2.4	2	202, 203	304
S2.5	2	202, 203	54
S3.1	3	202, 203	313
S3.2	3	202, 203	335
S3.3	3	202	9
S3.4	3	202	18
S4.1	4	202	167
S4.2	4	202, 203	80
S5.1	5	202, 203	540
S5.2	5	202	130

S5.3	5	202	135
S6.1	6	202, 203	304

Kelio servitutai gali būti tikslinami pagal teritorijų sutvarkymo techninius projektus, įvertinant naujus pėsčiųjų takus, automobilių pravažiavimus, parkingus. Kelio servitutai gali būti tikslinami neatliekant detaliojo plano keitimo ar koregavimo, tačiau visais atvejais nepabloginant susisiekimo galimybių ir nesumažinant susisiekimo jungčių tinklo tankio.

3.1.2. Bendrieji teritorijų naudojimo reglamentai

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

1. Numatomos užstatymo teritorijos parinktos įvertinant esamas žemės sklypų užstatytas dalis. Dalis užstatymo zonų yra arčiau nei 3 m nuo žemės sklypo ribos, o taip pat kai kurios užstatymo zonos sublokuojamos ar išdėstomos gana arti viena kitos. Todėl projektuojant, rekonstruojant pastatus papildomai būtina įvertinti šiuos reikalavimus:
 - Projektuojant, rekonstruojant pastatus užstatymo teritorijose arčiau nei 3 m nuo žemės sklypo ribų, reikalinga įvertinti suderinimo būtinumą su gretimų žemės sklypų savininkais pagal statybos techninį reglamentą STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 (Žin., 2010, Nr. 116-5944) bei jo pakeitimus.
 - Projektuojant, rekonstruojant pastatus esančius arčiau nei norminiuose dokumentuose nustatyti priešgaisriniai atstumai, turi būti numatomos atitinkamos priešgaisrinės kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510).
2. Formuojamuose žemės sklypuose prie esamų pastatų nėra didinamas esamas užstatymo tankumas ir intensyvumas.
3. Reglamentuose nurodant pastatų paskirtis, yra pateikiamos pagrindinės esamų pastatų paskirtys. Be nurodytų paskirčių užstatomose teritorijose gali būti įrengiamos kitų paskirčių patalpos, atitinkančios nurodytų žemės naudojimo būdų reikalavimus.
4. Planuojant teritorijas įvertinamos sugriežtinto naudojimo teritorijos bei kiti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Gamtinio karkaso, Kretingos vandenvietės apsaugos zonų ir Palangos aerodromo apsaugos zonų situacija pateikiama 3.1 pav.

3. Siūloma įrengti ne siauresnius kaip 1,5 m pločio pėsčiųjų takus prie visų kvartalo teritorijose esančių gatvių ir privažiavimų, bendro naudojimo infrastruktūros bei atskirųjų želdynų teritorijose;

4. Esamas automobilių stovėjimo aikštelės, atsižvelgiant į normatyvus ir sanitarinius atstumus iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų, siūloma išplėsti;

5. Vadovaujantis galiojančiais normatyvais planuojamuose kvartaluose siūloma įrengti naujas ar padidinti esamas automobilių stovėjimo aikšteles.

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

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

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

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

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

Formuojamiems žemės sklypams nustatomos įvažiavimų vietos, automobilių stovėjimo reglamentai.

Įvažiavimai į žemės sklypus nustatomi įvertinant esamą situaciją. Parengus naują teritorijos sutvarkymo techninį projektą visai planuojamai teritorijai, įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos neatliekant detaliojo plano koregavimo.

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

Automobilių stovėjimo vietų skaičius atskiriems žemės sklypams nurodytas lentelėje.

3.2.1. lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius

Žemės sklypo Nr.	Adresas	Butų(patalpų sk.) pastate /Minimalus automobilių stovėjimo vietų sk.	Numatomas automobilių stovėjimo vietų skaičius	Pastabos
1	Kęstučio g. 5	55/55	14	Papildomos vietos sprendžiamos tvarkant žemės sklypą Nr. 7
2	Kęstučio g. 7	55/55	29	Papildomos vietos sprendžiamos tvarkant žemės sklypą Nr. 7
3	Kęstučio g. 9	55/55	15	Papildomos vietos sprendžiamos tvarkant žemės sklypą Nr. 7
4	Vytauto g. 28	32/32	-	Papildomos vietos sprendžiamos tvarkant žemės sklypą Nr. 7
5	J. K. Chodkevičiaus g. 24	36/36	13	-
6	J. K. Chodkevičiaus g. 26	32/32	12	-
7	-	-	13	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI) Teritorijoje numatomas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, automobilių laikymo modernizavimas

Atsižvelgiant į tai, kad formuojamuose žemės sklypuose numatyti daugiau automobilių stovėjimo vietų yra sudėtinga (mažėja želdinių plotai, automobilių stovėjimo vietos priartėja prie gyvenamųjų pastatų), automobilių stovėjimo vietas siūloma išdėstyti formuojamame žemės sklype Nr. 7. Automobilių stovėjimo vietų išplėtimo sprendiniai turi būti pateikiami techninio projekto rengimo metu.

3.3. Inžineriniai objektai

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Gaisrinė sauga

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

1. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;
2. Kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, įrengti iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
3. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
4. Privažiavimus prie pastatų projektuoti kietos dangos. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
5. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele; Planuojamose teritorijoje nėra pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė nei 15 m;
6. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
7. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
8. Vandentiekio šuliniai bei gaisriniai hidrantai privalo būti apsaugoti nuo užstatymo automobiliais (aptveriami, ženklinami, įrengiami antžeminiai – apsaugos būdai turi būti parenkami techninio projekto metu). Privažiavimui prie gaisrinių hidrantų aikštelių turi būti įrengtas ne siauresnis kaip 3,5 m pločio privažiavimo kelias arba apsisukimo aikštelės (12x12m arba 16x16 m);
9. Esant poreikiui, naujų gaisrinių hidrantų įrengimą spręsti parengus techninius projektus, gaunant technines sąlygas projektavimui iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

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

3.5. Želdynai bei kraštovaizdžio formavimo principai

Detaliajame plane daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų želdynų sistema yra vystoma formuojant priklausomuosius želdynus, o taip pat įvertinant ir kitų viešųjų erdvių – susisiekimo teritorijų formavimą. Tvarkant želdinių teritorijas, detaliuoju planu numatoma gyvenamųjų pastatų teritorijas apjungti pėsčiųjų takais, pravažiavimais.

Atskirieji ir priklausomieji želdynai

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), planuojamame kvartale formuojami priklausomieji želdynai. Priklausomieji želdynai formuojami daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypuose (priklausomasis želdynas – tai želdinių plotai įeinantys į kitų žemės sklypų sudėtį: į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų; inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų koridorių teritorijų žemės ir kt. žemės sklypus). Priklausomųjų želdynų plotų normatyvai, remiantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. patvirtintu įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, įvertinti teritorijas priskiriant prie daugiabučių gyvenamųjų namų (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių sklypuose priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažiau kaip 30 % viso sklypo ploto), prie susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažiau kaip 5 % viso sklypo ploto).

Želdinių formavimas

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

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

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

Tvarkant daugiabučių namų sklypų teritorijas, jos tvoromis neaptveriamos.

Konkretus želdinių tvarkymo sprendiniai nustatomi rengiant techninius teritorijos sutvarkymo projektus. Prieš atliekant medžių šalinimo ar genėjimo darbus būtina gauti leidimą iš Kretingos rajono savivaldybės administracijos, remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Žaidimų aikštelės

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

Žaidimų ir poilsio aikštelių vietos yra numatomos visuose planuojamuose žemės sklypuose.

3.6. Teritorijos renovavimo reikalavimai

Detaliajame plane nustatoma, kad planuojamai teritorijai turi būti atliekama kompleksinė teritorijos renovacija. Tai yra planuojamai teritorijai, tai yra visiems į ją patenkantiems formuojamiems žemės sklypams turi būti parengtas bendras teritorijos sutvarkymo techninis projektas. Remiantis šiuo projektu turi būti atliekama inžinerinių tinklų renovacija, sutvarkoma teritorijos aplinka – privažiavimai, želdiniai, įrengiamos žaidimų aikštelės, automobilių elektros pakrovimo vietos ir kt.

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

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

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

4.1. Susisiekimo elementų apsaugos zonos

- **Aerodromo apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 15 str.). Planuojama teritorija patenka į tarptautinio Palangos oro uosto apsaugos zonas. Teritorija patenka į aerodromo E apsaugos zoną.
- **Kelio apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SŽNSĮ 17, 18 str.). Planuojama teritorija patenka į rajoninės reikšmės kelio 2204 apsaugos zoną, kuri nustatoma 20 m nuo kelio briaunos.

4.2. Inžinerinių tinklų ir objektų apsaugos zonos

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

2) dujų slėgio reguliavimo įrenginių (didesnio kaip 5 barų darbinio slėgio, bet ne didesnio kaip 16 barų darbinio slėgio) apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį įrenginį, o jeigu šis įrenginys yra pastate, apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį pastatą.

- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SZNSĮ 42 str.):
 1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 3. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.
 4. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų apsaugos zona – 30 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių išorines ribas.
 5. Vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar įrenginių išorines ribas.

- **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SZNSĮ 45 str.):
 1. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
 2. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.
 3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.

- **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SZNSĮ 47, 48 str.):

Nustatomos šios šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos:

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

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų dydis:

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

2. Šiluminių kamerų, sklendžių priežiūros statinių, drenažo šulinių, termofikacinio vandens bei drenažo siurblių, grupinių šilumos punktų apsaugos zona – 5 metrų pločio žemės juosta aplink šių įrenginių ir (ar) statinių išorines ribas ir žemė po šia juosta.
3. Išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta.

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

- **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (nustatoma pagal LR SZNSĮ 59, 60 str.). Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių – Kretingos miesto istorinės dalies (unikalus kodas KVR 17091) ir Kretingos senjojo miesto vietos (unikalus kodas KVR 12310), Kultūros ministro 2005-04-29 įsakymu Nr. ĮV-190), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui teritorijas. Brėžinyje teritorijos ir apsaugos zonos žymimos pagal naujausius Kultūros vertybių registro duomenis. Nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos kultūros paveldo objektų teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose (pagal LR SZNSĮ 60 str.):
 1. Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, teritorijoje draudžiama naikinti ar kitaip žaloti kultūros paveldo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre.
 2. Moksliniam pažinimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:
 - 1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamojo kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;
 - 2) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – vykdyti darbus, nesusijusius su jų priežiūra ir konservavimu;
 - 3) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonyje – atlikti bet kokius vandens lygį keičiančius darbus arba veiksmus, galinčius sukelti grunto deformaciją sausumoje ar po vandeniu, vandens bangavimą;
 - 4) saugomo archeologinio objekto teritorijoje – plėtoti žemdirbystę ar miškų ūkį, išskyrus savaimę užaugančių medžių ir krūmų šalinimą;
 - 5) saugomo objekto, kuriam Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka nustatytas rezervinis režimas, teritorijoje – atlikti ardomuosius tyrimus, tvarkybos darbus, vykdyti ūkinę veiklą;
 - 6) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius stendus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomai veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka;
 - 7) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – atidengti autentiškas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, judinti, tirti, iškelti archeologinius radinius. Šiems darbams vykdyti turi būti gautas institucijos, atsakingos už kultūros paveldo apsaugą, leidimas, išduotas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme nustatyta tvarka.

5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higienos būklės požiūriu.

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

Sanitarinės apsaugos zonos.

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

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

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

Poveikio aplinkai vertinimas.

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

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

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

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

Gretimųjų poveikis formuojamai aplinkai.

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

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

– statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

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

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

Detaliojo plano sprendinių atitikimo paveldosauginiu aspektu įvertinimas.

Planuojamai teritorijai nustatomi paveldosaugos reikalavimai ir vykdoma veikla vadovaujantis:

1. LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004, Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais);
2. Pagal Kultūros vertybių registro (toliau – KVR) apskaitos duomenis, kurie viešai prieinami,

adresu <http://kvr.kpd.lt>, planuojama teritorija patenka į nekilnojamojų kultūros paveldo vertybių – Kretingos miesto istorinės dalies (unikalus kodas KVR 17091) ir Kretingos senjo miesto vietos (unikalus kodas KVR 12310), Kultūros ministro 2005-04-29 įsakymu Nr. ĮV–190), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui teritorijas.

3. Paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ (Žin. 2011, Nr. 109-5162).;

4. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862).

5. Kretingos istorinio centro – urbanistikos paminklo UV22 apsaugos ir tvarkymo reglamentu, 2007 m.

6. Kultūros paveldo vertybės - „*Kretingos miesto istorinė dalis*“ (unikalus kodas kultūros vertybių registre 17091) - nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu.

7. Kultūros paveldo vertybės - „*Kretingos senjo miesto vieta*“ (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12310) - nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu.

Vadovaujantis „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 17 straipsniu (Moksliniam pažinimui saugomo nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga), planuojamose sklypuose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos kultūros paveldo objektų teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose (pagal LR SŽNSĮ 59, 60 str.) nustatomi šie reikalavimai:

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

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

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

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

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

Pagal Kultūros vertybių registro (toliau – KVR) apskaitos duomenis, kurie viešai prieinami, adresu <http://kvr.kpd.lt>, planuojama teritorija (sklypai Nr. patenka į nekilnojamojų kultūros paveldo vertybių – Kretingos miesto istorinės dalies (unikalus kodas KVR 17091) ir Kretingos senjo miesto vietos (unikalus kodas KVR 12310), Kultūros ministro 2005-04-29 įsakymu Nr. ĮV–190), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui teritorijas:

Kretingos dvaro sodybos (unikalus kodas KVR 17091) teritorija

Unikalus objekto kodas: 17091

Pilnas pavadinimas: Kretingos miesto istorinė dalis

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

Įregistravimo registre data: 1993-12-07

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Vietinis

Rūšis: Nekilnojamas

Vertybė pagal sandarą: Vietovė

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Kraštovaizdžio;
- Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės:

- planinės struktūros tipas - stačiakampio plano struktūra su savaiminės raidos bruožais PV, V ir Š dalyse (J. K. Chodkevičius 1609 m. sausio 23 d. pasirašyta privilegija pradėjo formuoti naują miestą, tuo metu pavadintą Karolštatu. Miestas įkurtas į P nuo statomo vienuolyno ir formuotas pagal stačiakampio plano schemą su kvadratine aikšte centre. Į kiekvieną aikštės kampą suėjo po dvi gatvės: į aikštės ŠR kampą įsiliejo kelias iš Kartenos ir Palangos, į ŠV - kelias iš Darbėnų ir bažnyčios. XVIII a. I p. susiformavo Akmenos u. terasoje Akmenės ir Birutės g. trasos. 1941 m. kilus gaisrui sudegė prie aikštės buvęs Š pusės kvartalas, kuris nebuvo atstatytas; TRP; BR Nr. 1-4; IKONOGR Nr. 1-18; FF Nr. 0.1-37; 2015 m.);
- planinės struktūros tinklas - stačiakampio plano struktūra su pagrindinėmis J. K. Chodkevičiaus, Vytauto, Kęstučio g., savaiminės raidos Vilniaus, Birutės ir Akmenės g. bei taisyklingos kvadratinės plano formos aikšte Centrinėje dalyje (po 1941 m. gaisro neatstatytas prie aikštės buvęs Š pusės kvartalas; -; TRP; BR Nr. 1-4; IKONOGR Nr. 1-18; FF Nr. 0.4, 5, 8, 9, 12-17, 1.1-5, 9-17, 6.1-10, 9.1-9, 9.11-18, 10.1-3, 10.5-11, 11.1-7, 10-15, 17-18, 20; 2015 m.);
- keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Vilniaus, Maironio, J. Pabrėžos, J. K. Chodkevičiaus, Trumposios, V. Nagevičiaus, Vytauto, Kęstučio, Birutės, Akmenės, Žemaičių, Mėguvos, Šaltinio, Laisvės, F. Janušio g., Malūno tak. (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 1-18, 22, 40; FF Nr. 1.1, 2, 10-16, 3.1, 2, 4.1-4, 6.1, 2, 5, 6, 9, 7.1, 4, 8.1, 7, 9.1, 5, 11, 10.1, 7-11, 11.1-15, 17-18, 20, 12.1-3, 13.1-3, 14.1-7, 11, 13-17, 19-20, 15.1-3, 5-6, 16.1-2, 17.1-5, 18.1-2; 2019 m.); įvažiavimai - įvažiavimas nuo Vilniaus g. link sodybų Vilniaus g. Nr. 17A, 17B (-; TRP 8 lapas; IKONOGR Nr. 11, 14, 40; FF Nr. 1.5-7; 2015 m.); įvažiavimas nuo Birutės ir Akmenės g. sankryžos link sodybų Birutės g. Nr. 10, Akmenės g. Nr. 1A (-; TRP 10 lapas; IKONOGR Nr. 11-15; FF Nr. 11.16, 14.2; 2015 m.);
- vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - akmenų mūro tvoros liekanos palei J. K. Chodkevičiaus g. Nr. 1 sklypo ribą (Kretingos bernardinų vienuolyno sodas buvęs palei J. K. Chodkevičiaus g. Š pusę ir buvo aptvertas akmenų mūro tvora, netyrinėta; -; TRP 9 lapas; IKONOGR Nr. 11, 14; FF Nr. 6.11-13; 2015 m.); į Š nuo aikštės buvusio kvartalo užstatymo vieta (kvartalas pradėtas užstatyti XVII a. pr., 1941 m. kvartalo pastatai sudegė per gaisrą, o XX a. 6 deš. įrengtas skveras; -; -; TRP 9, 10 lapai; IKONOGR Nr. 2-14, 24-31, 34-38; FF Nr. 0.1-3, 6, 7, 10; 2015 m.); rotušės vieta aikštės Centrinėje dalyje (XVII a. pr. buvo pastatyta 2 a. rotušė, kuri XVIII a. pab. Kretingai netekus Magdeburgo teisių, tapo nebereikalinga ir apleista. Apie 1845 m. nugriauta. Jos vietoje 1875 m. pastatyta tipinio projekto bizantinio stiliaus cerkvė. 1930 m. nugriauta, o skverelyje pastatytas Laisvės paminklas, kuris 1949 m. nuverstas ir paskandintas Akmenos upėje; TRP 10 lapas; IKONOGR Nr. 2, 7, 31, 32; FF Nr. 0.9, 5.8, 11, 12; 2015 m.); sinagogos vieta P teritorijos dalyje palei Mėguvos g. (sinagoga 1941 m. sudegė per gaisrą, jos vietoje apie 1988 m. pastatytas pastatas; -; TRP 10 lapas; IKONOGR Nr. 21, 22, 24, 30, 33; FF Nr. 0.30, 15.5; 2015 m.); buvusios gatvės trasos vieta nuo Akmenės g. esančių pastatų Akmenės g. Nr. 10A ir 12 iki Rotušės a. (gatvės trasa panaikinta apie XX a. 8 deš.; -; TRP 9, 10 lapai; IKONOGR Nr. 6-16, 35; FF Nr. 5.13, 14.17-18; 2015 m.);
- gamtiniai elementai - reljefas (Centrinės dalies, V ir P - lygus, PV, V ir ŠV šlaitais besileidžiantis link Akmenos u., Š dalies link kapinių - kalvotas; -; TRP; FF Nr. 0.2, 3, 21-36; 2015 m.); vandens telkiniai - Akmenos u. kranto linija (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 11, 14, 19-21; FF Nr. 0.1, 2, 34-36; 2015 m.); kultūrinis sluoksnius (žr. KVR Senojo miesto vietos 12310, A1821 vertingąsias savybes; -; TRP; -; 2015 m.);

- tūrinės erdvinės struktūros sandara - tūrinė erdvinė struktūra, susidedanti iš nekilnojamojo kultūros paveldo bei vertingųjų savybių požymių turinčių objektų, urbanistinės struktūros statinių, reikšmingų savo vieta ir tūriu, formuojama taisyklingos kvadratinės formos aikštės Centrinėje dalyje ir į ją sueinančių pagrindinių Birutės, Kęstučio ir Vytauto g. su perimetriniu užstatymu prie aikštės R ir P pusių, Rotušės a. V pusėje bei Vytauto g. V dalyje, pereinančiu į vyraujančią sodybinį - perimetrinį užstatymą R ir V teritorijos dalyse, bei sodybiniu - teritorijos pakraščiuose su dominuojančiais visuomeniniais pastatais: Š dalyje Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksu, Centrinėje dalyje - Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčia (-; -; TRP 15 lapas; IKONOGR Nr. 11, 14, 19, 24-31, 34-45; FF Nr. 0.1-3, 1.1, 2, 10-16, 3.1, 2, 4.1-4, 5.2, 3, 5, 6, 9, 11, 15, 16, 6.1, 2, 5, 6, 9, 7.1, 4, 8.1, 7, 9.1, 5, 11, 10.1, 7-10, 11.2-5, 7, 10-11, 14-16, 14.2-9, 17, 20, 17.3-4, 18.3; 2019 m.);
- užstatymo tipai - perimetrinis XX a. I p. - vid. užstatymas 1-2 a. pastatais prie aikštės R ir P pusių, Rotušės a. V pusėje bei abipus Vytauto g. V dalyje (išskirtinas 3 a. namas Rotušės a. Nr. 4, išskyrus R dalies užstatytą III a., aukštis iki karnizo 9 m., iki kraigo 12,0 m; XX a. I p. pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 6,0 m, iki kraigo - nuo 9,5 m iki 10,0 m; XX a. vid. pastatų aukštis iki karnizo 7,7 m.; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 5.2, 3, 5, 6, 9, 11, 15, 16, 9.2-4, 6, 17, 18; 2015 m.); sodybinis - perimetrinis vyraujantis XIX a. pab. - XX a. I p. užstatymas 1-2 a. su pastogėmis, mansardomis namais V. Nagevičiaus, Trumposios, Vytauto, Kęstučio, Birutės, Akmenės, F. Janušio, Laisvės g. (išskirtinas 3 a. namas Vilniaus g. Nr. 17, kurio aukštis iki karnizo 9 m., iki kraigo 12,5 m; kitų pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,3 m iki 6,5 m, iki kraigo - nuo 4,5 m iki 10,0 m; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 1.6, 6.6, 10, 7.2, 6, 8.2, 3, 5, 7, 9, 11, 9.7-14, 10.3, 5-10, 11.2-5, 7, 10-11, 14-16, 14.2-9, 17, 20, 17.3-4, 18.2-3; 2015 m.); sodybinis XX a. I p. užstatymas 1 a. su pastogėmis, mansardomis namais Vilniaus, Birutės, Mėguvos, Šaltinio g. (aukštis iki karnizo nuo 2,0 m iki 7,0 m, iki kraigo - nuo 5,0 m iki 11,0 m; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 1.8, 8.7, 8, 11.10, 19, 13.2, 15.4; 2015 m.); komponentinis užstatymas sudarytas iš Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso, u.k. 1429, G386K, AtV 432 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 1.2, 3, 14-16, 4.1, 2, 4, 5; 2015 m.); atskirai stovintys pastatai: Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčia su parapijos namais Rotušės a. 8, u.k. 29929, G498K (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 5.7, 8, 10.1; 2015 m.); banko pastatas su tvora bei vartais Vilniaus g. Nr. 1, u.k. 27602, G387K (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 1.1; 2015 m.); pastatai Kęstučio g. Nr. 11 ir Nr. 11A (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 10.3, 4; 2015 m.); namas Kęstučio g. Nr. 12, u.k. 12993 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 10.9; 2015 m.); Kretingos vandens malūnas Birutės g. 19, u.k. 1425, S444 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 11.6, 9; 2015 m.); miesto pirtis Birutės g. 24, u. k. 1003 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 11.9, 12; 2015 m.); pastatas Birutės g. Nr. 21 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 11.8; 2015 m.); pastatas Malūno tak. 3 (-; žr. į Priedą Nr. 5; TRP 15 lapas; FF Nr. 12.2; 2015 m.);
- atviros erdvės - atvira - vieša taisyklingo kvadratinio formos plano aikštės erdvė Centrinėje teritorijos dalyje (XVII a. pr. išplanuota kvadratinė apie 142/142 m aikštė. 1941 m. kilus gaisrui sudegė prie aikštės buvęs Š pusės kvartalas, kuris nebuvo atstatytas. XX a. vid. P ir V aikštės pusės užstatytos didelių tūrių tipinių projektų pastatais (-; -; TRP 15 lapas; FF Nr. 0.1-3, 8, 9, 5.8, 11; 2015 m.); Š teritorijos dalies abipus Vilniaus g. esančių dviejų kapinių teritorijos: R pusėje kapinės su Tiškevičių šeimos koplyčios-mauzoliejiaus ir kapinių tvoros su vartais kompleksu u. k. 23595, G158K, V - kapinės su Kretingos kapinių Šv. Jurgio koplyčia u. k. 30636, S1041 (-; -; TRP 15 lapas; FF Nr. 0.18, 20, 1.10, 11, 13, 14, ; 2015 m.);
- perspektyvos - Vilniaus g. perspektyva Nr. 1 Š-P kryptimi į Šv. Antano rūmus, u.k. 27504, G386K11 bei Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčią, u.k. 27495, G386K1 (išskyrus betoninius elektros laidų stulpus; -; žr. į priedą Nr. 4; TRP 8 lapas; FF Nr. 0.4; 2015 m.); Kęstučio g. perspektyva Nr. 2 R-V kryptimi nuo namo Nr. 22 į Kretingos evangelikų

- liuteronų bažnyčią, u.k. 29930, G498K1 (išskyrus namus Kęstučio g. Nr. 5, 7, 9; -; žr. į priedą Nr. 4; TRP 10 lapas; FF Nr. 10.7, 18.2; 2015 m.);
- išklotinės - Vytauto g. išklotinė nuo pastato Vytauto g. Nr. 21 iki Nr. 25 (išskyrus asbocementines stogų dangas, pastatų silikatinų plytų mūro dūmtraukius, namo Vytauto g. Nr. 25 sumažintas langų angas; durų angos netyrinėtos; TRP 10 lapas; FF Nr. 9.8, 9.9; 2015 m.); Kęstučio g. išklotinė nuo pastato Kęstučio g. Nr. 15 iki Nr. 19 (išskyrus namo Kęstučio g. Nr. 19 sumažintą lango, bei mansardos balkono durų angas, namo Kęstučio g. Nr. 17 mansardos langų angas, asbocementines stogų dangas, pastatų silikatinų plytų mūro dūmtraukius; TRP 10 lapas; IKONOGR Nr. 42, 43; FF Nr. 10.5, 10.6; 2015 m.);
 - dominantės - Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksas: Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia, u.k. 27495, G386K1; Bernardinų (pranciškonų) vienuolyno namas, u.k. 27496, G386K2; Bernardinų (pranciškonų) gimnazija, u.k. 27498, G386K4; Šv. Antano rūmai, u.k. 27504, G386K11 (-; -; TRP 8, 9 lapai; IKONOGR Nr. 11, 14, 19-22, 39-41; FF Nr. 0.3, 5, 11, 1.16; 2015); Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčia, u.k. 29930, G498K1 (-; -; TRP 10; IKONOGR Nr. 11, 14, 28; FF Nr. 0.14, 5.7, 8; 2015);
 - užstatymo bruožai - perimetriniam užstatymui būdingas pastatų išdėstymas pagal gatvės liniją, juos blokuojant tarpusavyje arba paliekant praėjimus ar pravažiuojimus tarp jų. Vyrauja XX a. I p. - vid. 1-2 a. mūriniai ar mediniai pastatai su dvišlaičiais, valminiais stogais, pleištinų sąramų angomis, balkonais su metalinėmis tvorelėmis. Išskirtinas savo aukščiu plytų mūro 3 a. pastatas Rotušės a. Nr. 4. Sodybiniam - perimetriniam užstatymui būdingas gyvenamųjų namų išdėstymas pagal gatvės liniją ilguoju fasadu į gatvę su ūkiniais pastatais sklypo gilumoje. Vyrauja XIX a. pab. - XX a. I p. 1-2 a. mediniai, mediniai su viena ar dvejomis mūrinėmis sienomis bei mūriniai namai su skeltų akmenų cokoliais, balkonais su metalinėmis tvorelėmis, pastogėmis, ertikiais ar mansardomis, dvišlaičiais, rečiau pusvalminiais stogais, dengtais lygios skardos lakštų danga su raudonų plytų mūro dūmtraukiais. Išskirtinas 3 a. namas Vilniaus g. Nr. 17, pasižymintis modernizmo architektūros bruožais. Mediniams namams būdinga fasadų apkalimas horizontaliai medinėmis lentelėmis, profiliuoti gegnių galai, kukli drožyba, medinės dvivėrės su viršlangu durys dekoruotos „eglutės“ motyvu. Mūriniams namams būdinga „plytų stiliaus“ dekoru elementai. Išskirtini šio stiliaus pastatai: gyvenamasis namas Akmenės g. Nr. 1 bei 2 a. ūkinis pastatas prie gyvenamojo namo Vytauto g. Nr. 25. Miesto periferijoje vyraujančiam sodybiniam užstatymui būdingas sklypo užstatymas gyvenamosios bei ūkinės paskirties pastatais, gyvenamuosius namus ilguoju arba galiniu fasadu išdėstant toliau nuo gatvės. Vyrauja mediniai, mūriniai 1 a. pastatai su pastogėmis, dvišlaičiais stogais (XX a. II p. padidintos mansardos, užstatyti II a., dalis buv. medinių pastatų apmūryti silikatinėmis plytomis; -; IKONOGR Nr. 19-31, 34-38, 40, 42-45; FF Nr. 1.5, 8, 5.3, 5, 6, 6.6, 7, 9, 10, 7.1, 2, 6, 8.2, 3, 7, 8, 9, 11, 9.1-14, 16-18, 10.3-11, 11.2-5, 7, 10-11, 14-16, 19, 13.1-2, 14.2-10, 17, 20, 15.4, 17.1-4, 18.1-3; 2015);
 - Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Kretingos senojo miesto vieta (12310, A1821, AR2464).

Kretingos dvaro sodybos (unikalus kodas KVR 12310) teritorija

Unikalus objekto kodas: 12310

Pilnas pavadinimas: Kretingos senojo miesto vieta

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

Įregistravimo registre data: 2004-03-17

Statusas: Valstybės saugomas

Objekto reikšmingumo lygmuo yra: Regioninis

Rūšis: Nekilnojamasis

Vertybė pagal sandarą: Pavienis objektas

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);

- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės:

- Žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas (Akmenos kairiojo kranto aukštumos kampas į P nuo jos ir Dupulties santakos, kurį iš VŠV juosia Akmena, iš ŠŠR - Dupultis, iš P - senos, plačios ir negilios buvusios Akmenos raguvos, o R pusėje toliau tęsiasi gana lygi vietovė, o taip pat ir abiejų upių kairiųjų krantų slėnių šlaitai; paviršius paveiktas jame įvairiu laiku vykusių urbanistinių pasikeitimų, dabar jo dalis dirvonuoja, dalis apaugusi medžiais, dalis užstatyta miesto pastatais ir užklota gatvių danga; FF Nr. 1-9; TRP; priedas 4; 2016); kultūrinis sluoksnis (sudarytas daugiausiai iš pilkos žemės, iki 2-2,5 m storio, su akmenų grindiniais, statinių liekanomis, griuvenomis ir archeologiniais radiniais; sluoksnis apardytas, o vietomis visiškai suardytas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis iširta 1987 m., 1992 m., 1994 m., su pertraukomis 2007-2014 m.; -; 2016 m.).

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Kėstučio g. 5, 7, 9, Vytauto g. 28, Jono Karolio Chodkevičiaus g. 24, 26, Kretingos m., detalusis planas nustatomi sprendiniai nepažeis kultūros paveldo vertybės („Kretingos miesto istorinė dalis“, unikalus kodas KVR 17091 ir Kretingos senjojo miesto vieta, unikalus kodas KVR 12310) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

Detaliojo plano sprendinių poveikio analizė paveldosauginiu, kultūros paveldo išsaugojimo aspektu

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - Teritorijos, esančios prie daugiabučių gyvenamųjų namų, Kėstučio g. 5, 7, 9, Vytauto g. 28, Jono Karolio Chodkevičiaus g. 24, 26, Kretingos m., detalusis planas nustatomi sprendiniai nepažeidžia kultūros paveldo vertybių („Kretingos miesto istorinė dalis“, unikalus kodas KVR 17091 ir Kretingos senjojo miesto vieta, unikalus kodas KVR 12310) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių, ir atitinka visus planuojamoje teritorijoje keliamus paveldosauginius reikalavimus.